

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hagen

### Helle 2-Zimmer-Erdgeschoss-Einliegerwohnung (60m<sup>2</sup>) – ALLES inklusive



Objekt-Nr. OM-305354

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Wrobel

Pivitt 2  
58099 Hagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besonderheit:

Im Mietpreis sind bereits ALLE Kosten enthalten:

- Heizung
- Warmwasser
- Strom
- Internet
- sowie sämtliche Nebenkosten, die üblicherweise separat abgerechnet werden. Es entstehen somit KEINE zusätzlichen monatlichen Kosten.

Die angebotene Wohnung befindet sich als Einliegerwohnung im Erdgeschoss/Souterrain eines Einfamilienhauses in ruhiger Wohnlage in Hagen Boele. Die Wohnung hat einen eigenen Zugang/Weg und Seiteneingangstür. Der Außenbereich ist gut beleuchtet. Vom Flur gelangen Sie ins Wohnzimmer mit offener Küche, ins Schlafzimmer und ins Badezimmer. Der Blick vom Wohnzimmer fällt in den ruhigen grünen und gepflegten Garten. Die Sonneneinstrahlung in die Wohnung ist sehr gut, wodurch es sehr hell und freundlich ist.

Die Wohnung wurde kernsaniert. Es wurde die Elektrik erneuert, die Heizungen, die Böden, Wände tapeziert und gestrichen, die Türen und das Badezimmer. Die Fenster und die Eingangstür sind aus 2023 und dreifach-verglast.

Im Wohnzimmer liegt ein Parkettboden, im Schlafzimmer liegt Biolaminat mit Korkuntergrund. Bad, Küche und Flur sind gefliest. Das Bad ist modern und hochwertig – ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Ein eigener Außenbereich, der als Terrasse genutzt werden kann befindet sich vor der Wohnung. Ebenfalls kann ein Teil des Gartens mitgenutzt werden.

Mit 60 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung für einen Single. Durch die Gaszentralheizung, die neuen Fenster (Dreifachverglasung) und die gute Dämmung des Hauses ist die Wohnung sehr energieeffizient (Energieeffizienzklasse C). Ein Parkplatz in der Nähe des Hauses ist immer zu finden.

Eine Küche kann vom Vormieter übernommen werden.

## Ausstattung

- Dreifachverglaste abschließbare Kunststofffenster
- Lüftungsanlage in Schlafzimmer, Wohnzimmer und Badezimmer
- Gasbrennwertheizung aus 2018
- neue moderne Heizkörper
- Biolaminat im Schlafzimmer
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Fliesen in Flur und Küche
- Bad mit bodentiefer Dusche und hochwertiger Ausstattung und Entlüftung, Abstellfläche und Anschluss für Waschmaschine
- Komplett frisch tapeziert und gestrichen
- neue Elektrik und moderne, weiße Steckdosen und Schalter, SmartHome
- weiße Türen

- eigener Weg/Zugang und Eingang
- gepflegte Außenanlage vor und hinter dem Haus
- Internetnutzung ist inkludiert. Ein Anschluss und WLAN existieren bereits
- Moderne Klingel mit Kamera

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Kaltmiete: 550,00 €

Nebenkosten: 260,00 € inkl. Heizung, Warmwasser, Strom, Internet

Gesamtkosten: 8100,00 €

Heizkosten und Warmwasser in NK enthalten: ja

Strom in NK enthalten: ja

Internet in NK enthalten: ja

Kaution: 2 Monatskaltmieten (1.100,00 €)

Vermietbar ab 01.10.2026.

Bitte schauen Sie sich die Bilder genau an. Fragen können gerne via Anruf oder WhatsApp beantwortet werden. Eine Besichtigung ist erst nach einem vorherigen Telefongespräch möglich. Bitte nur Nichtraucher. Keine Tiere.

Eine Küche kann vom Vormieter übernommen werden.

## Lage

Die Zentren Boele und Hefe sind fußläufig erreichbar. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe. Die Autobahnauffahrt ist 5 Auto-Minuten entfernt. Da das Haus in einer verkehrsberuhigten Gegend liegt (Sackgasse), ist die Wohnung sehr ruhig. Der Blick aus der Wohnung geht ins Grüne. Ein Parkplatz kann immer gefunden werden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

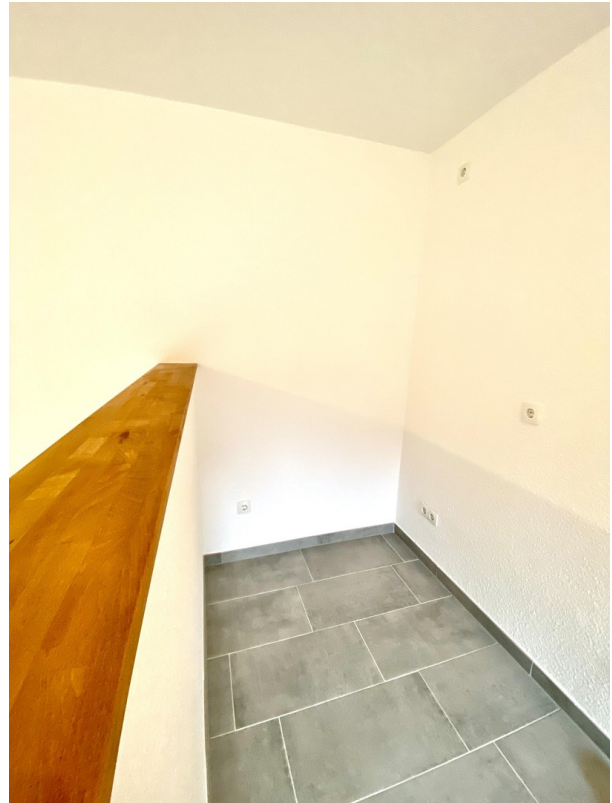


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Boden



Küche Boden



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur

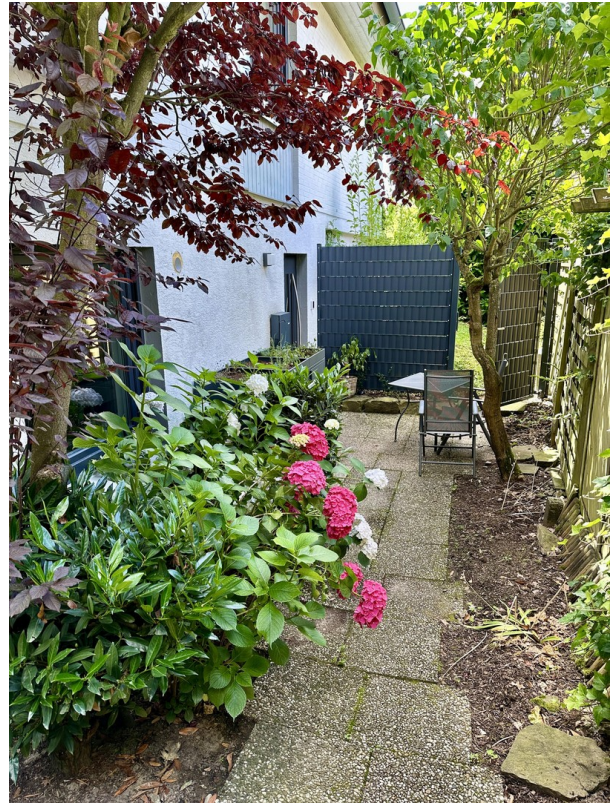


Flur

# Exposé - Galerie



Eingang



Eingang



Eingang

# Exposé - Galerie



Eingang



Küche (optional)

# Exposé - Grundrisse

