

# Exposé

## Wohnung in Hattingen

**bezugsfertige, kernsanierte 3-Zimmer-1.OG-Wohnung,  
gehobene Innenausstattung, EBK, Hattingen**



Objekt-Nr. OM-412729

### Wohnung

Vermietung: **812 € + NK**

Ansprechpartner:  
Aaron Hensch

Am Beul 28  
45525 Hattingen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1928	Mietsicherheit	2.436 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2026
Wohnfläche	58,00 m²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	70,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	1. OG
Heizkosten	35 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Wohnung im 1. Obergeschoss, die durch ihre hochwertige Innenausstattung überzeugt und ab dem 15.12.2025 bezogen werden kann. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Statt eines Gartens oder Stellplatzes profitieren Sie hier von einer ruhigen Wohnlage und einem klar strukturierten Grundriss. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und rundet das komfortable Wohnangebot ab. Ein separater Kellerraum bietet zusätzliche Abstellfläche.

## Ausstattung

Diese frisch kernsanierte Wohnung überzeugt mit einem modernen Wohngefühl und hochwertiger Ausstattung. Der Erstbezug nach Sanierung bietet Ihnen ein Ambiente wie im Neubau: Eine elegante, weiße Einbauküche, ein stilvolles Bad mit ebenerdiger Dusche sowie neue Fenster sorgen für zeitgemäßen Komfort.

Auch technisch ist alles auf dem neuesten Stand – inklusive neuer Elektrik, neuem Heizkreislauf samt Heizkörpern sowie neuen Wohnungstüren. Hohe Decken mit integrierten Einbauspots schaffen eine angenehme Atmosphäre und unterstreichen den großzügigen Charakter der Räume. Die Wände wurden mit Raufasertapete versehen und frisch gestrichen, die Decken gespachtelt und ebenfalls neu gestrichen.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in Hattingen, Am Beul 28 – einer ruhigen, aber zugleich sehr gut angebundenen Wohnlage. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus angenehmer Nachbarschaft, praktischer Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit.

Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich bequem in der Nähe erledigen: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Geschäfte erreichen Sie in wenigen Minuten. Auch Restaurants und Imbissmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung, sodass Sie abends nicht weit laufen müssen, wenn Sie mal nicht selbst kochen möchten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung, sodass Sie unkompliziert die Hattinger Innenstadt oder umliegende Stadtteile erreichen können. Auch für Berufspendler ist die Lage attraktiv: Mit dem Auto gelangen Sie schnell auf die umliegenden Hauptverkehrsstraßen, sodass die Nachbarstädte Bochum, Essen oder Wuppertal bequem erreichbar sind.

Trotz dieser guten Infrastruktur überzeugt die Lage durch eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Die Straße „Am Beul“ ist nicht von Durchgangsverkehr geprägt, sodass Sie sich nach einem langen Arbeitstag in entspannter Umgebung zurückziehen können. Gleichzeitig sind Parks, Grünflächen und Naherholungsgebiete in kurzer Zeit erreichbar – perfekt zum Spaziergehen, Sport treiben oder für Freizeitaktivitäten mit der Familie.

Die Mischung aus städtischer Nähe und erholsamer Umgebung macht diese Adresse besonders lebenswert. Wer Wert auf kurze Wege im Alltag legt und gleichzeitig ein Zuhause in ruhiger Lage sucht, findet hier den idealen Wohnort.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



offener Essbereich

# Exposé - Galerie



offener Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



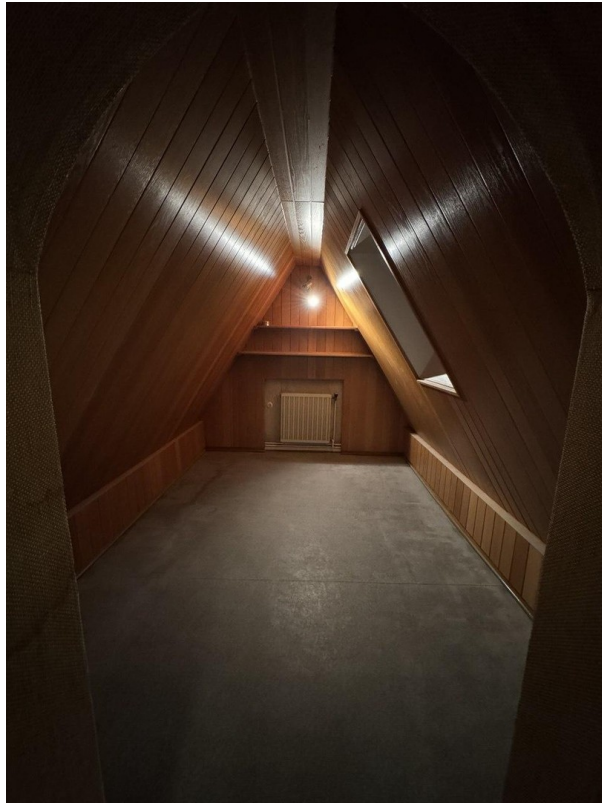
Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Abstellräume



Abstellräume

# Exposé - Galerie



Außenansicht