

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hagen

### Charmante Dachgeschosswohnung im historischen Fachwerkhaus in Hagen – verfügbar ab 01.01.2026



Objekt-Nr. OM-414350

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **745 € + NK**

Ansprechpartner:  
Norman Knie

58089 Hagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1700	Mietsicherheit	2.235 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	92,94 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Fachwerkhaus · Adrianstraße 1, 58089 Hagen-Eilpe

Lage:

Das Fachwerkhaus steht an der Adrianstraße 1 in Hagen-Eilpe und ist als denkmalgeschütztes Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Hagen eingetragen (Denkmal-Nº 224).

Wikipedia

Gebäudecharakter:

Traditionelles Fachwerkhaus mit historischer Bausubstanz. Die sichtbaren Fachwerkelemente sind typisch für die alte Bauweise und prägen das äußere Erscheinungsbild des Hauses.

Wikipedia

Wohnfläche:

Ca. 92,94 m<sup>2</sup> – eine kompakte, aber gut nutzbare Wohnfläche, ideal für Einzelpersonen, Paare oder kleine Familien.

Bezugsfrei:

Bezugsfertig ab sofort – ohne Vorbehalte wie einen Wohnberechtigungsschein (WBS).

➔ Das heißt: kein WBS erforderlich, du kannst sofort nach Vertragsabschluss einziehen.

## Ausstattung

Raumaufteilung und Ausstattung (typisch / üblich bei solchen Objekten)

Raumaufteilung:

Wohnbereich: großzügig und offen gestaltet

Schlafbereich / Schlafzimmer

Küche: separat Wohnraum

Bad: mit Dusche und Badewanne

Flur / Diele

Abstell-/Lagerräume: Dachboden oder Keller kann dazugehören (oft bei Fachwerkhäusern üblich)

Ausstattung (mögliche Merkmale):

Holz-Fachwerkoptik innen und außen

Holz- oder Dielenböden, teilweise noch original oder restauriert

Sanierte Fenster (oft denkmalgerecht erneuert)

Heizung: Gasheizung

Modernes, funktionales Bad

Keller oder zusätzliche Abstellfläche

Kleiner Außenbereich

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## Lage

Lagebeschreibung – Adrianstraße 1, Hagen

Die Immobilie befindet sich in der Adrianstraße 1 im Hagener Stadtteil Eilpe, einem gewachsenen und überwiegend wohngeprägten Viertel im Süden der Stadt Hagen. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten städtischen Infrastruktur.

Eilpe verfügt über eine sehr gute Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist gut. Mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Hagener Innenstadt sowie in angrenzende Stadtteile. Auch die Autobahnen A45 und A46 sind in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage besonders für Berufspendler attraktiv macht.

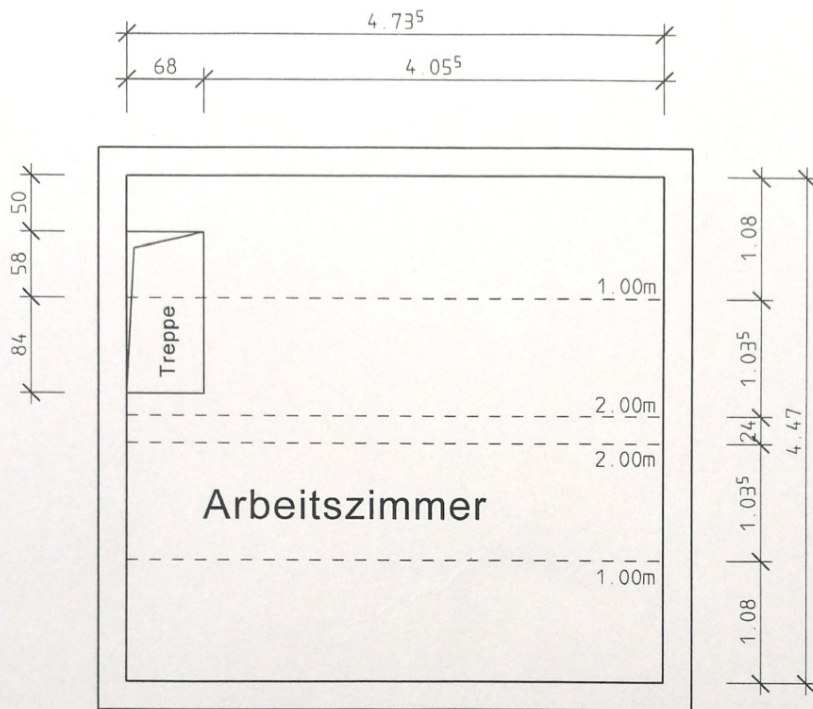
Die Umgebung ist geprägt von historischer Bebauung, kleineren Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern, was dem Quartier einen charmanten, teilweise dörflichen Charakter verleiht. Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

Insgesamt bietet die Lage eine angenehme Kombination aus urbaner Erreichbarkeit und ruhigem Wohnumfeld, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

# Exposé - Grundrisse

Anlage 3

## Spitzboden





# Exposé - Anhänge

1.

## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Beim Ortstermin wurde die Wohnung mittels Lasermessgerät, Messteleskop und Gliedermessstab aufgemessen. Die Genauigkeit der Ergebnisse entspricht dabei der Genauigkeit der verwendeten Messgeräte.

Mauerpfeiler oder Wandvorlagen mit einer Grundfläche  $< 0,1 \text{ m}^2$  bleiben in Anlehnung an DIN 283 (Wohnfläche) und die II. Berechnungsverordnung unberücksichtigt.

<b>Schlafzimmer</b>	$6,12 \times 1,08 \times 0,5 + 1,54 \times 2,655$ $+ 4,54 \times 2,625 - 0,59 \times 1,658$	=	18,33 m <sup>2</sup>
<b>Wohnzimmer (Essbereich)</b>	$7,24 \times 1,075 \times 0,5 + 7,24 \times 2,705$ $+ (0,81 + 3,56) \times 1,11 + 3,56 \times 2,17$ $+ 3,56 \times 1,095 \times 0,5$ $- (0,68 \times 1,26 + 0,575 \times 1,23)$	=	36,44 m <sup>2</sup>
<b>Küche</b>	$2,70 \times 1,94 + 0,5 (2,70 \times 1,08 + 0,72 \times 0,22)$	=	6,78 m <sup>2</sup>
<b>Bad</b>	$2,68 \times 1,90 - 0,61 \times 0,595/2 - 0,72 \times 0,67$ $+ 0,5 \times (2,68 \times 1,08 + 1,735 \times (1,30 + 0,22))$	=	7,19 m <sup>2</sup>
<b>Kinderzimmer</b>	$5,83 \times 1,14 + 0,5 \times 5,83 \times 1,14$	=	9,97 m <sup>2</sup>
<b>Flur</b>	$6,65 \times 1,025 + ((2,545 + 1,865) \times 0,755)/2$	=	8,48 m <sup>2</sup>
<b>Arbeitszimmer</b>	$2 \times 4,735 \times 1,035 \times 0,5 + 4,735 \times 0,24$ $- 0,68 \times 0,84 \times 0,5$	=	5,75 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtfläche</b>	=	<b>92,94 m<sup>2</sup></b>

