

Exposé

Dachgeschosswohnung in Hagen

Einzigartige DG-Whg mit Loft-Charakter, Sichtbalken & Designküche im Hochschulviertel



Objekt-Nr. OM-419308

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **830 € + NK**

Ansprechpartner:
SF

Klosterstraße 1a
58097 Hagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Nebenkosten	165 €	Garagen	1
Mietsicherheit	2.370 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung ist 2023 neu aus einem ehemaligen Dachstuhl entstanden und vereint moderne Architektur mit warmem, authentischem Charakter. Neuwertig, offen und bewusst anders.

Auf ca. 67 m² Wohnfläche entfaltet sich ein großzügiges, lichtdurchflutetes Raumkonzept, das von seiner offenen Gestaltung und den eindrucksvoll inszenierten Holzbalken lebt. Die sichtbare Dachkonstruktion prägt den gesamten Wohnraum und sorgt für ein einzigartiges Wohngefühl, das man in Hagen nur sehr selten findet.

Der offene Wohn-, Koch- und Schlafbereich bildet das Herz der Wohnung. Küche, Wohnen und Schlafen gehen fließend ineinander über und schaffen eine loftartige Atmosphäre mit viel Raum und Freiheit. Die hochwertige, maßgefertigte Einbauküche ist offen integriert und verbleibt in der Wohnung. Große Dachflächenfenster sorgen ganztägig für viel Tageslicht und eine angenehme Raumwirkung.

Der Schlafbereich ist bewusst Teil des offenen Konzepts und fügt sich harmonisch in den Raum ein. Ergänzt wird die Wohnung durch einen separaten Raum, der ideal als Büro, Gästezimmer oder Rückzugsort genutzt werden kann.

Ein weiteres Highlight ist das außergewöhnlich gestaltete Badezimmer, das sich klar vom Standard abhebt und den hochwertigen Anspruch der Wohnung konsequent fortsetzt.

Technisch überzeugt das Dachgeschoss durch eine sehr hochwertige Dämmung. Die Wohnung wird über eine moderne Klimaanlage äußerst energieeffizient beheizt und gekühlt. Die monatlichen Stromkosten liegen bei lediglich ca. 80 Euro inklusive Strom für den täglichen Gebrauch und Klimaanlage – ein klarer Vorteil gegenüber klassischen Heizsystemen.

Die Wohnung befindet sich in absoluter Toplage von Hagen, im begehrten Hochschulviertel. Ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden – eine der besten Wohnlagen der Stadt.

Eine Garage kann optional angemietet werden – ein klarer Mehrwert in dieser Lage.

Ein Kellerraum und ein Waschkeller sind vorhanden.

Die Qualität, Energieeffizienz, Lage und architektonische Einzigartigkeit dieser Wohnung stehen dafür umso stärker im Vordergrund.

Diese Wohnung richtet sich an Menschen, die kein Standardwohnen suchen, sondern Wert auf Design, Offenheit und ein besonderes Wohngefühl legen.

Um für beide Seiten Planungssicherheit und Verlässlichkeit zu schaffen, sehen wir im Mietvertrag eine Mindestdauer von 24 Monaten ab Mietbeginn vor.

Ausstattung

- Dachgeschosswohnung, Neubau aus Dachstuhl (Fertigstellung 2023)
- Ca. 67 m² Wohnfläche
- Offenes Loft-Wohnkonzept mit fließendem Übergang zwischen Wohnen,
- Sichtbare, hochwertig aufgearbeitete Holzbalkenkonstruktion
- Große Dachflächenfenster für viel Tageslicht
- Hochwertige, offene Einbauküche, Bestandteil der Wohnung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit moderner Raumaufteilung
- Separater Raum nutzbar als Büro, Gäste- oder Ankleidezimmer
- Außergewöhnlich gestaltetes Badezimmer

- Moderne Klimaanlage zum energieeffizienten Heizen und Kühlen
- Sehr gute Wärmedämmung des gesamten Dachgeschosses
- Niedrige Energiekosten (ca. 80 € Strom monatlich inkl. Hausstrom und Klimaanlage)
- Garage optional anmietbar
- Separater Kellerraum
- Waschkeller

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Klosterstraße zählt zu den gefragtesten und besten Wohnlagen in Hagen. Gelegen im renommierten Hochschulviertel verbindet sie Ruhe, Grün und ein hochwertiges Wohnumfeld mit einer exzellenten Anbindung.

Das Viertel ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, altem Baumbestand und einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft. Trotz der ruhigen Lage erreicht man die Hagener Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und ärztliche Versorgung befinden sich in direkter Umgebung.

Die Nähe zur FernUniversität Hagen macht das Hochschulviertel besonders attraktiv für Akademiker, Berufstätige und Menschen, die ein ruhiges, wertiges Wohnumfeld schätzen. Gleichzeitig bieten die umliegenden Grünflächen, Spazierwege und Naherholungsgebiete einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an die Autobahnen A45 und A46 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte des Ruhrgebiets und des Sauerlands.

Die Klosterstraße steht für eine Kombination aus Lagequalität, Wohnruhe und Wertbeständigkeit – eine Adresse, die in Hagen zu Recht als absolute Toplage gilt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick Richtung Schlafbereich



Blick Richtung Schlafbereich 2

Exposé - Galerie



Schlafbereich



Büro

Exposé - Galerie



Klimaanlage



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Badezimmer 3

Exposé - Galerie



Ausblick



Außenansicht