

# Exposé

## Dachgeschoßwohnung in Hagen

### Moderne 2-Zi-Dachgeschoßwohnung in Hagen-Boele



Objekt-Nr. OM-424437

#### Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Victoria S.

Kabeler Str. 17  
58099 Hagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	145 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von ca 49m<sup>2</sup>. Sie verfügt über einen gut geschnittenen Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer, eine separate Küche sowie ein modernes Badezimmer.

Das gesamte Gebäude und die Wohnung wurden im Jahr 2024 vollständig kernsaniert. Nach dem Auszug präsentiert sich die Wohnung weiterhin in einem neuwertigen Zustand. Der durchdachte Grundriss sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und eine optimale Raumnutzung.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Waschmaschine und Trockner finden ihren Platz im gemeinschaftlichen Waschkeller.

Bezug ab sofort möglich!

Kaltmiete: 450,00 EUR

Nebenkosten inkl. Heizung: 145,00 EUR

Gesamt: 595,00 EUR

Kaution: 1350,00 EUR

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

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Kabeler Straße 17 in 58099 Hagen-Boele. Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Der Marktkauf, dm und Action sind fußläufig erreichbar und bieten alles für den täglichen Bedarf.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum Hengsteysee, der in wenigen Minuten erreichbar ist. Er bietet ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, die Hagener Innenstadt ist schnell erreichbar. Zusätzlich besteht eine gute Anbindung an die Autobahnen A1 und A45.

Die Kombination aus sehr guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diese Lage besonders attraktiv.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Keller



Waschkeller