

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hagen

**Wohnen auf 170 qm mit Atelier – Großzügiges EG mit
Charme und Kaminofen in Hagen-Wehringhausen**



Objekt-Nr. OM-445962

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:
Daniel Dissel

Christian-Rohlf's-Straße 3
58089 Hagen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------|-------------|
| Baujahr | 1911 | Mietsicherheit | 2.380 € |
| Etagen | 4 | Übernahme | ab Datum |
| Zimmer | 5,50 | Übernahmedatum | 01.05.2026 |
| Wohnfläche | 170,00 m ² | Zustand | gepflegt |
| Energieträger | Gas | Schlafzimmer | 3 |
| Nebenkosten | 125 € | Badezimmer | 1 |
| Heizkosten | 150 € | Etage | Erdgeschoss |
| Summe Nebenkosten | 275 € | Garagen | 1 |
| Miete Garage/Stellpl. | 80 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung in Hagen-Wehringhausen bietet auf rund 170 m² viel Raum für individuelle Wohn- und Arbeitsvorstellungen. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie ihren unverwechselbaren Charakter.

Das Herzstück der Wohnung ist die offene Wohnküche mit einladender Kücheninsel und markanten Holzbalken – ein Ort, der zum Verweilen und Zusammenkommen einlädt. Ein moderner Kaminofen sorgt für behagliche Wärme und gemütliche Atmosphäre an kalten Tagen.

Im ersten Obergeschoss befindet sich das separate Atelier mit rund 25 m² – ideal für Kreative, Freiberufler oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Der Raum lässt sich flexibel als Werkstatt, Büro, Hobbyraum oder Kunstatelier nutzen und bietet durch seine eigenständige Lage eine angenehme Trennung vom Wohnbereich.

Die weiteren Zimmer bieten ausreichend Platz für Familie oder WG-Nutzung. Das Bad ist funktional ausgestattet und verfügt über Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

Die Lage in Wehringhausen – einem lebendigen und gut angebundenen Stadtteil Hagens – rundet das Angebot ab.

Ausstattung

- Großzügige Wohnküche mit langer Kücheninsel und markanten Holzbalken
- Moderner Kaminofen für behagliche Wärme
- Separates Atelier im Obergeschoss (ca. 25 m²), flexibel nutzbar
- Bad mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Zwei Wohnebenen mit interner Treppe
- Teppichböden in den Zimmern
- Mehrere großzügige Zimmer

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Kamin

Sonstiges

Große Doppelgarage optional hinzumietbar (80 €/Monat)

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Christian-Rohlf's-Straße 3 im Herzen von Hagen-Wehringhausen – einem lebendigen und multikulturellen Stadtteil mit urbanem Flair und gewachsener Gründerzeitarchitektur.

Der Hagener Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an den Nah- und Fernverkehr. Im Süden schließt sich der ausgedehnte Stadtwald an, der als grüner Erholungsraum direkt vor der Haustür dient. Soziale Stadt

Die Nahversorgung im Stadtteil ist vielfältig: Neben kleinen Cafés und Restaurants finden sich ein Bioladen, eine Buchhandlung, Discounter, ein Supermarkt, Bäcker, Metzger sowie Obst- und Gemüseläden in fußläufiger Nähe. Wikipedia Das Zentrum des Stadtteils bildet die Lange Straße mit dem belebten Wilhelmsplatz, wo regelmäßige Stadtteilfeste und Veranstaltungen stattfinden.

Wehringhausen hat sich zu einem kreativen Viertel mit besonderem Charme entwickelt – mit historischen Altbauten, Ateliers, Cafés und dem Kulturzentrum Pelmke, das mit Theater, Musik und Lesungen lockt.

Die Hagener Innenstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 92,20 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Kamin



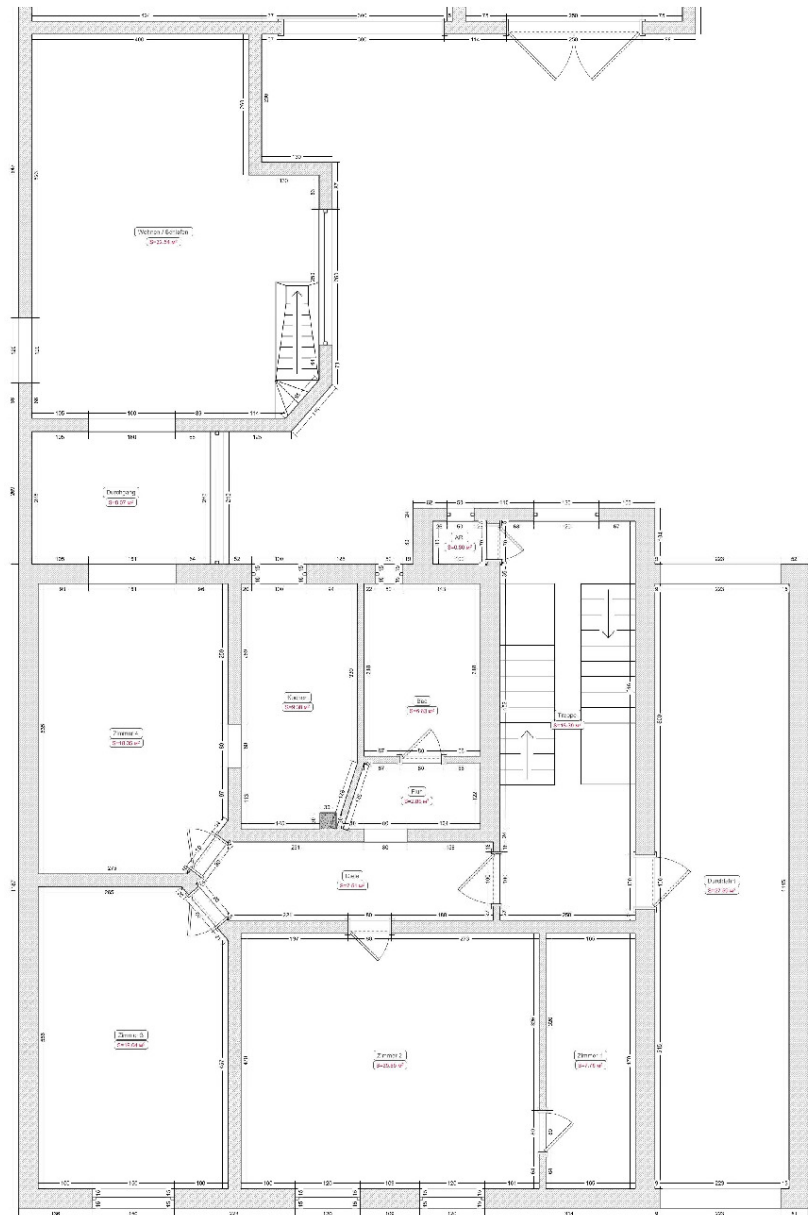
Wohnraum

Exposé - Galerie



Atelier

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Sachverständigenbüro
Bernd Paulus
freier Sachverständiger für Bauschäden (DESAG)
und Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke

Mehrfamilienhaus mit Nebengebäude
Christian-Rohlf's-Straße 3
58098 Hagen
Plettenberg, 09.06.2025

Bernd Paulus 