

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hagen

**Erstbezug nach Renovierung – Zwei Schlafzimmer – 5 Minuten vom Stadtzentrum**



Objekt-Nr. **OM-447340**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **585 € + NK**

Ansprechpartner:  
Fr. Youn

Hochstr. 18  
58095 Hagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Nebenkosten	125 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	710 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 3,5-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus modernem Wohnkomfort und gemütlichem Flair. Die Immobilie wurde 2022 umfassend saniert und präsentiert sich in einem hochwertigen, zeitgemäßen Zustand.

Die große Wohnküche bietet ausreichend Platz zum Essen und verweilen. Zwei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer bieten ausreichend Platz um sich zu entfalten oder um ggf. ein Büro oder Home Office Raum einzurichten.

Highlights:

- Dachgeschoss mit besonderem Charme
- Kernsanierung in 2022
- Helle, freundliche Räume
- Modernes Badezimmer
- Gute durchdachte Raumaufteilung. Alle Zimmer vom Flur aus erreichbar.

Bei Interesse bitten wir um eine kurze Vorstellung Ihrer Person (berufliche Situation, Personenanzahl, gewünschter Einzugstermin)

## Ausstattung

Eine Garage kann bei Bedarf mit angemietet werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad

## Lage

Super zentrale Lage!!!

Die Innenstadt erreichen Sie fußläufig in ca. 5 Min. Ebenso sind das Kino "Cine Star" sowie die Elbershallen mit seinen Restaurants und Event Veranstaltungshallen fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs erreichen Sie fußläufig.

Die Adresse gehört zum Stadtteil Mittelstadt in Hagen-Mitte, einem lebendigen Viertel mit moderater Bevölkerungsdichte und freundlicher Nachbarschaft. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, mit der Buslinie 512 und der Straßenbahnlinie 3, die das Gebiet gut erschließen. Mittelstadt bietet eine gute Mischung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern und gilt als sichere Umgebung, die sich gut für Familien, junge Berufstätige und Rentner eignet. Grüne Parks sowie Schulen und Geschäfte sind in der Nähe vorhanden, was eine ruhige und dennoch gut angebundene Wohnlage ausmacht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

