

# Exposé

## Wohnung in Hagen

### Charmante und helle Altbauwohnung im Erdgeschoss in Hagen/Wehringhausen



Objekt-Nr. OM-452097

#### Wohnung

Vermietung: **580 € + NK**

58089 Hagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1904	Mietsicherheit	1.740 €
Etagen	4	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	96,50 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	155 €	Badezimmer	1
Heizkosten	150 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	305 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und charmante 4 Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoß eines Hauses aus der Gründerzeit. Das Mehrfamilienhaus liegt im Stadtteil Wehringhausen in Hagen.

AUFGRUND DES GRUNDRISSES EIGNET SICH DIE WOHNUNG NICHT FÜR GROßE FAMILIEN.

Wände und Fußboden im Bad sind gefliest. Die Küche hat einen direkten Zugang zur Loggia mit Angrenzung in den Innenhof/Garten und verfügt über eine Speisekammer (Küche enthält keine weiteren Küchenmöbel).

Wohn- und Esszimmer sind offen geschnitten und gehen ineinander über. Beide Zimmer sind mit Parkett ausgelegt.

Das. 3. Zimmer, mit altem Dielenboden, wird aktuell als Schlafzimmer genutzt, kann aber auch gut als Büro oder Ankleideraum genutzt werden. Das 4. Zimmer im hinteren Teil der Wohnung mit direktem Badzugang eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Büro bzw. Schlafzimmer.

Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt.

Im Jahr 2008 erfolgte eine Fassadensanierung im Sinne der Gründerzeit Architektur. Das Dach wurde 2011 neu gedeckt.

Im Hinterhof des Hauses liegt ein Garten, der gemeinschaftlich von den Hausbewohnern genutzt wird.

Die Hausgemeinschaft ist sehr gut.

## Ausstattung

- Gasetagenheizung
- Dielen- und Parkettböden, sonstiges
- Wannenbad mit Fenster
- Bad gefliest
- Dachsanierung 2011
- Fassadensanierung 2008 (ohne Dämmung)
- Kunststofffenster

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

AUFGRUND DES GRUNDRISSES EIGNET SICH DIE WOHNUNG NICHT FÜR GROßE FAMILIEN.

Interessenten kontaktieren uns bitte schriftlich über das Portal.

Die Wohnung ist ab 01.08.2026 bezugsfrei.

Es finden ausschließlich Einzelbesichtigungen statt.

Aufgrund des hohen zu erwartenden Interesses an der Wohnung bitten wir um eine aussagekräftige Bewerbung und nicht nur um die Bitte eines Besichtigungstermins. Bitte geben Sie auch Ihre Telefonnummer an. Vielen Dank.

Im Anschluss an eine vereinbarte Besichtigung und Interesse bitten wir um umgehende Zusendung folgender Unterlagen:

- SCHUFA Auskunft
- Einkommensnachweis der letzten drei Monate
- Mietschuldenfreiheitserklärung des jetzigen Vermieters
- Vorlage der Personalausweise
- Selbstauskunft (Formular kann ggf. vom Vermieter bezogen werden bzw. aus dem Internet hochzuladen)
- Mietkautionszahlung 3 Nettokaltmieten = € 1.740,00

ACHTUNG: Als Verwaltung antworten wir Ihnen gegebenenfalls zwecks Besichtigungstermins direkt per Mail oder telefonisch. Bitte geben Sie dafür Ihre Telefonnummer an.

## Lage

Das Haus liegt im Stadtteil Wehringhausen in Hagen. Wehringhausen zählt zum Stadtbezirk Hagen-Mitte und grenzt an die westliche Innenstadt. Der Hagener Hauptbahnhof ist fußläufig zu erreichen. Im Süden und Südosten liegt der ausgedehnte Stadtwald, im Nordwesten fließt die Ennepe durch den Stadtteil.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

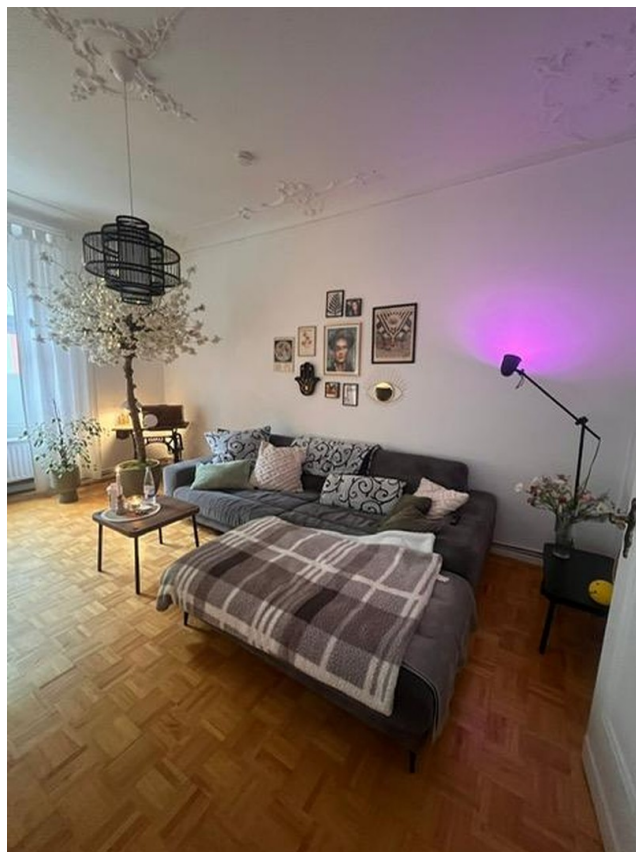
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	97,40 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie

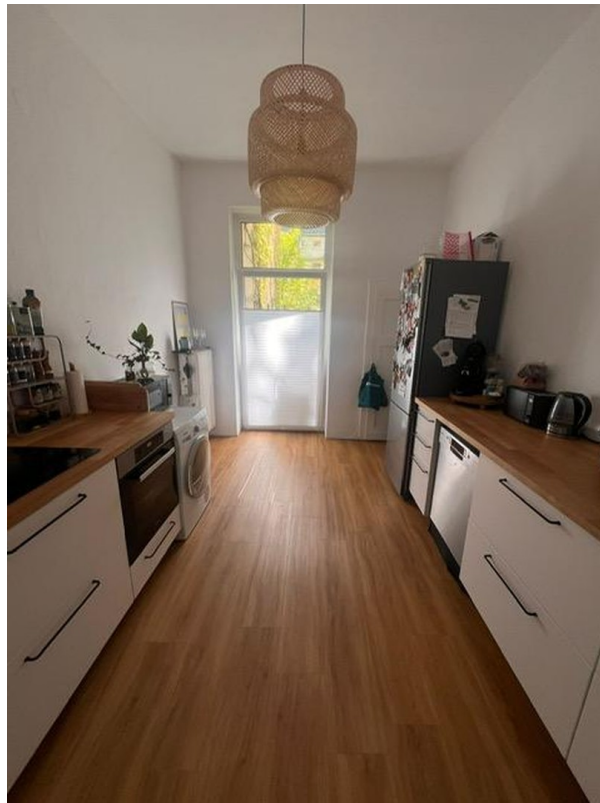


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wannen-Duschbad



Bad mit Fenster

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



Loggia