

# Exposé

## Wohnung in Hagen

### Charmante, helle und ruhige Altbauwohnung in Hagen/ Wehringhausen



Objekt-Nr. OM-452561

#### Wohnung

Vermietung: **652 € + NK**

58089 Hagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1904	Mietsicherheit	1.956 €
Etagen	5	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	103,50 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	170 €	Badezimmer	1
Heizkosten	150 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	320 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle und charmante 4 Zimmer Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines Hauses aus der Gründerzeit. AUFGRUND DES GRUNDRISSES EIGNET SICH DIE WOHNUNG NICHT FÜR GROßE FAMILIEN. Die Wohnung ist ab 01.08.26 bezugsfrei.

Das Mehrfamilienhaus liegt im Stadtteil Wehringhausen in Hagen.

Die Küche (nicht möbliert) hat einen direkten Zugang zum Balkon mit Sicht in den Innenhof/ Garten und verfügt über eine Speisekammer.

Wohn- und Esszimmer sind lichtdurchflutet.

Das 3. Zimmer (Durchgangszimmer zum Bad und schließlich zum 4. Zimmer) kann gut als Büro oder Ankleideraum genutzt werden. Das 4. Zimmer im hinteren Teil der Wohnung mit direktem Badzugang eignet sich perfekt als Schlafzimmer/Büro/Kinderzimmer.

Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt.

Auf halber Treppe zwischen 1. und 2. Etage befindet sich ein kleiner Abstellraum zur Alleinnutzung. Zur Wohnung gehört zusätzlich ein Kellerraum.

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 in Absprache mit den Mietern, die diesen Garten pflegen, genutzt werden kann.

Die Hausgemeinschaft ist gut.

## Ausstattung

\* Nichtraucher Wohnung

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

Ausstattung:

- Gasetagenheizung
- Korkböden
- Duschbad mit Fenster
- Bad gefliest
- Mietkautionszahlung 3 Nettokaltmieten = € 1.956,00
- Dachsanierung 2011
- Fassadensanierung 2008 (ohne Dämmung)
- Kunststofffenster

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

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

Interessenten kontaktieren uns bitte schriftlich über das Portal bzw. per Mail.

Die Wohnung ist ab 01.08.2026.

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. 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 = € 1.956,00

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, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	97,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Zimmer 1a

# Exposé - Galerie



Zimmer 1b



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 - Durchgangszimmer



Zimmer 4

# Exposé - Galerie



Flur



Küche mit Speisekammer



Bad

