

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hagen

### Dreizimmerwohnung im Herzen von Hagen



Objekt-Nr. **OM-329919**

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **123.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Leitinger LKhoch<sup>2</sup> Immobilien  
GmbH  
Mobil: 0176 43878256

Elisabethstraße 2  
58095 Hagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1933	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	144 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die wunderschöne und gut geschnittene 3-Zimmerwohnung befindet sich im Dachgeschoß eines Mehrfamilienhauses. Das 9 Familienhaus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, da es überwiegend von Eigentümern bewohnt ist. Die Grundsubstanz des Hauses ist sehr gut. Der Keller wurde vor Kurzem saniert. Das Dach ist ebenfalls in einem sehr guten Zustand und neu gedämmt. Zum Haus gehört ein kleiner Garten im Hinterhof, der von den Bewohnern genutzt werden kann. Die Wohnung ist frisch renoviert.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung ist dem heutigem Standard entsprechend gut. Wir haben neue Infrarotheizungen verbaut. Das Badezimmer ist sehr groß und hochwertig in schwarz weiß gehalten. Zur Wohnung gehört ein Keller sowie ein Speicher. Es ist also ausreichend Stauraum. Die Waschmaschine kann im Badezimmer untergebracht werden.

**Fußboden:**  
Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Garten, Keller

## Sonstiges

Die Wohnung ist gut vermietet und eignet sich auch perfekt als Kapitalanlageimmobilie. Einem Eigenbedarf steht jedoch nichts im Wege.

## Lage

Die 3-Zimmerwohnung mit Gartennutzung befindet sich in absolut zentraler Lage von Hagen, in der Mittelstadt. Alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen, ist in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Die Autobahnanschlusstellen A45, A46 und die A1 sind schnell zu erreichen.

Hagen ist eine kreisfreie Stadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebiets und ist die größte Stadt in Südwestfalen. Hagen wird oft als „das Tor zum Sauerland“

bezeichnet.

Die Großstadt Hagen ist Mitglied im Landschaftsverband Westfalen-Lippe sowie im Regionalverband Ruhr und liegt in der Metropolregion Rhein-Ruhr. Hagen ist der Sitz eines Amts-, Land und Arbeitsgerichts sowie mehrerer überregional bedeutender Institute und Verwaltungsbehörden.

Hagen ist außerdem Sitz der einzigen staatlichen Fernuniversität Deutschlands. Seit 2012 führt Hagen offiziell den Namenszusatz Stadt der Fernuniversität.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	111,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



# Exposé - Grundrisse

