

# Exposé

## Wohnung in Wermelskirchen

### Zentrale 4 Zimmerwohnung mit Balkon im Neubau



Objekt-Nr. **OM-288631**

### Wohnung

Vermietung: **1.400 € + NK**

Dabringhauser Str. 40  
42929 Wermelskirchen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.05.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	113,31 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.800 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Wohnung befindet sich in einem kleineren, energieeffizienten Mehrfamilienhaus (KfW 55 Plus), das erst 2022 fertiggestellt wurde. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen, das Stadtzentrum von Wermelskirchen bequem fußläufig zu erreichen.

Energieeffizienz & Komfort

Das Haus wird umweltfreundlich über eine Luftwärmepumpe beheizt, die zusätzlich von einer Photovoltaikanlage auf dem Dach unterstützt wird. In der gesamten Wohnung sorgt eine komfortable Fußbodenheizung für wohlige Wärme, wobei jeder Raum individuell steuerbar ist – so haben Sie maximale Gestaltungsfreiheit bei der Möblierung.

Ausstattung, die überzeugt

Hochwertiger, robuster, heller Laminatboden, der sich harmonisch in jedes Wohnkonzept einfügt

Vliestapeten und weiße Wände – sofort bezugsfertig, ohne weiteren Renovierungsaufwand

Moderne Badezimmer mit Badewanne und barrierefreier Dusche für maximalen Komfort

Sofort warmes Wasser dank energieeffizientem Durchlauferhitzer

Zusätzliche Highlights

Elektrische Rollläden an allen Fenstern – für optimale Lichtverhältnisse und Verdunklung nach Wunsch

SAT- und Cat7-Internetanschlüsse in fast allen Räumen – ideal für Homeoffice oder Multimedia

Gira-Videogegensprechanlage – mehr Sicherheit und Komfort auf Knopfdruck

Großzügiger eigener Kellerraum mit bequemem Zugang über das Treppenhaus

Sorglos wohnen

Die Nebenkosten beinhalten bereits die Treppenhausreinigung sowie den Mülltonnenservice – Sie müssen sich also nur noch um Ihr eigenes Zuhause kümmern.

Erleben Sie modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz und durchdachter Ausstattung.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Hauses und bietet ein großzügiges Raumkonzept mit drei Schlafzimmern, einem praktischen Abstellraum, einem Tageslichtbadezimmer, einem zusätzlichen Gäste-WC sowie einer offenen Wohn- und Essküche.

Von der Wohnküche aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon mit Südausrichtung, der Ihnen sonnige Stunden und einen geschützten Außenbereich zu jeder Jahreszeit bietet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Ein Außenstellplatz hinter dem Haus kann optional für 35 € monatlich angemietet werden.

Auf Wunsch kann die Küche vom Vormieter übernommen werden, ebenso wie weitere Möbelstücke.

Haustiere sind nach Absprache erlaubt.

## **Lage**

Das Haus befindet sich in zentraler Lage von Wermelskirchen in der Dabringhauser Straße 40. Dank der guten Infrastruktur sind Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in der Nähe.

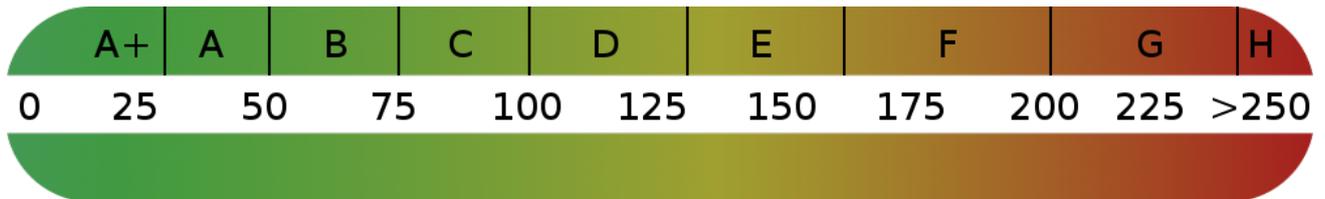
Die verkehrsgünstige Anbindung sorgt für kurze Wege: Bushaltestellen sind schnell erreichbar, und die Nähe zur A1 ermöglicht eine bequeme Verbindung nach Köln, Leverkusen, Wuppertal, Solingen und Düsseldorf. Gleichzeitig lädt die grüne Umgebung von Wermelskirchen zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer

# Exposé - Galerie

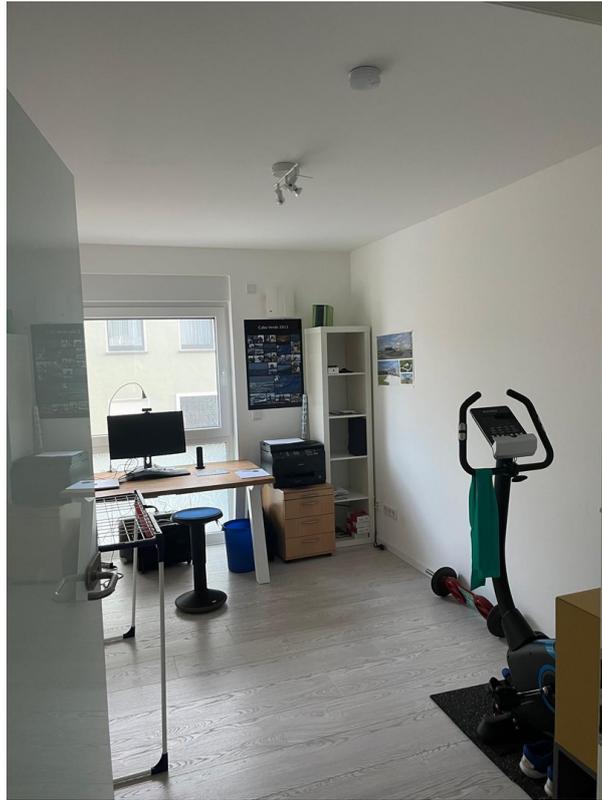


Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer

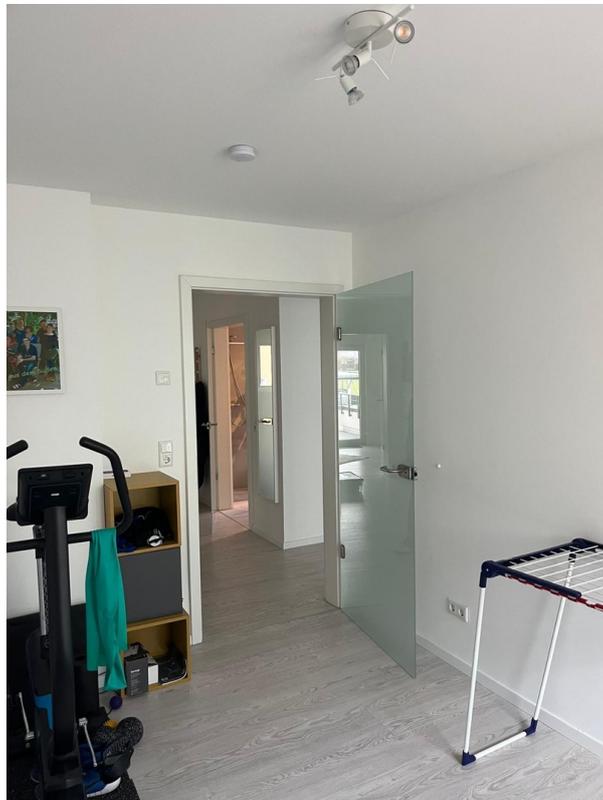


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Balkon

# Exposé - Galerie



Ansicht von hinten



Ansicht vom Hof

# Exposé - Galerie



Ansicht von vorne



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

