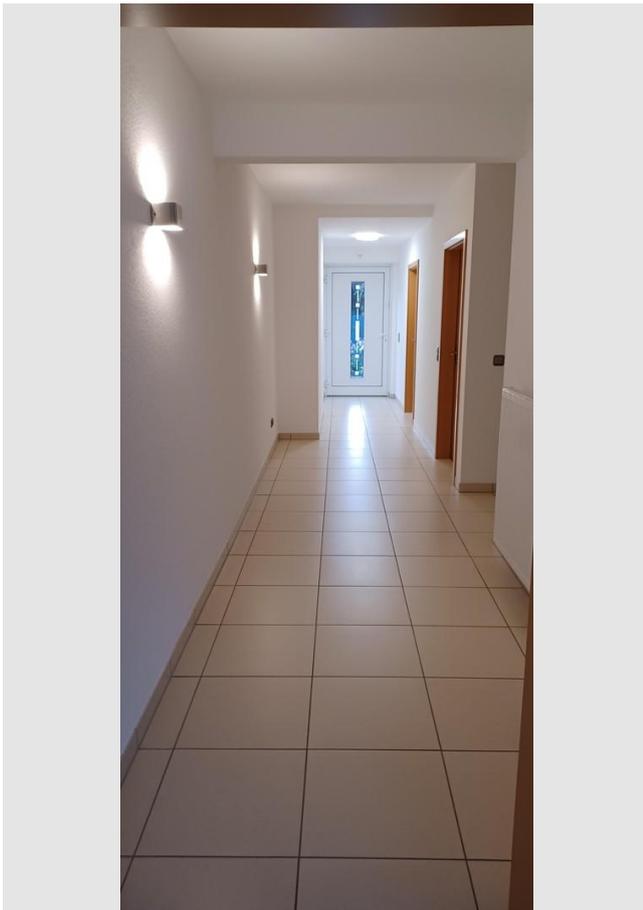


# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Waltrop

### Wohnung mit Terrasse im Zweifamilienhaus zu vermieten



Objekt-Nr. **OM-323763**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.143 € + NK**

Ansprechpartner:  
I. Tögemann

45731 Waltrop  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |                       |                   |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|
| Baujahr           | 2005                  | Miete Garage/Stellpl. | 25 €              |
| Etagen            | 1                     | Mietsicherheit        | 2.900 €           |
| Zimmer            | 3,00                  | Übernahme             | Nach Vereinbarung |
| Wohnfläche        | 104,00 m <sup>2</sup> | Zustand               | modernisiert      |
| Nutzfläche        | 20,00 m <sup>2</sup>  | Schlafzimmer          | 2                 |
| Energieträger     | Öl                    | Badezimmer            | 1                 |
| Nebenkosten       | 153 €                 | Etage                 | Erdgeschoss       |
| Heizkosten        | 100 €                 | Stellplätze           | 1                 |
| Summe Nebenkosten | 253 €                 | Heizung               | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die geräumige 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren Grundriss und ihre Lage.

Die 20qm großen sonnig gelegene Naturstein Terrasse mit hochwertigem Wind- / Sichtschutzelementen bietet einen Ort zur Erholung und sichert ihre Privatsphäre .

Erstbezug und Vermietung nach Eigennutzung, sowie Renovierung/ Modernisierung Sommer 2024.

Eigener Stromzähler, Anmeldung Stromversorger und Selbstabrechnung!

Eigene Unterbringung für die Mülltonnen. (Tonnengröße wird nach ihren Wünschen geordert)

## Ausstattung

Die moderne Wohnung mit hochwertiger Innenausstattung verfügt über helle Wohnräume, elektrische Rollläden, großzügiges Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche + Waschmaschinenanschluss, neu verbauten digitalen Durchlauferhitzer, Wasserverbrauchs Zwischenzähler. Zusätzlicher Waschmaschinen Anschluss im Abstellraum.

Maßangefertigte Fliegengitter im Bereich Bad, Küche und Wohnzimmer.

Glasfaser Anschluss vorhanden, Leerrohr zur Anbindung der Wohnung bereits verlegt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

In der Nähe befindet sich ein kleiner Wald, Felder und ein Kanal, die Umgebung lädt zum Spaziergang oder Radtouren ein.

Das Stadtzentrum ist zu Fuß in 10-15 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, DM, Apotheke, Getränkemarkt sowie Restaurants befinden sich somit in direkter Nähe.

Anbindung zu den Autobahnen A2/ A45 Richtung Dortmund Mengede sind schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 107,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



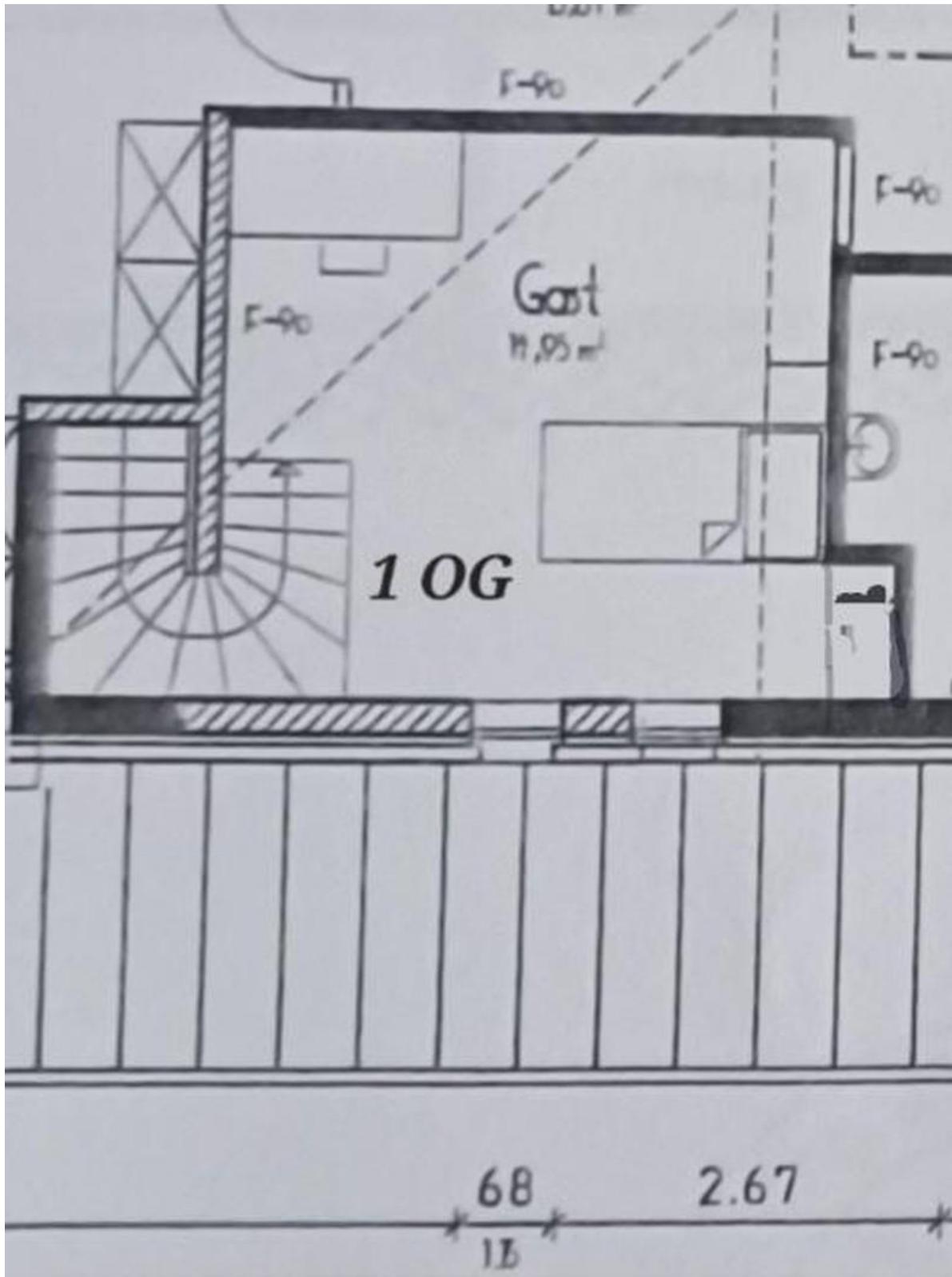
# Exposé - Galerie



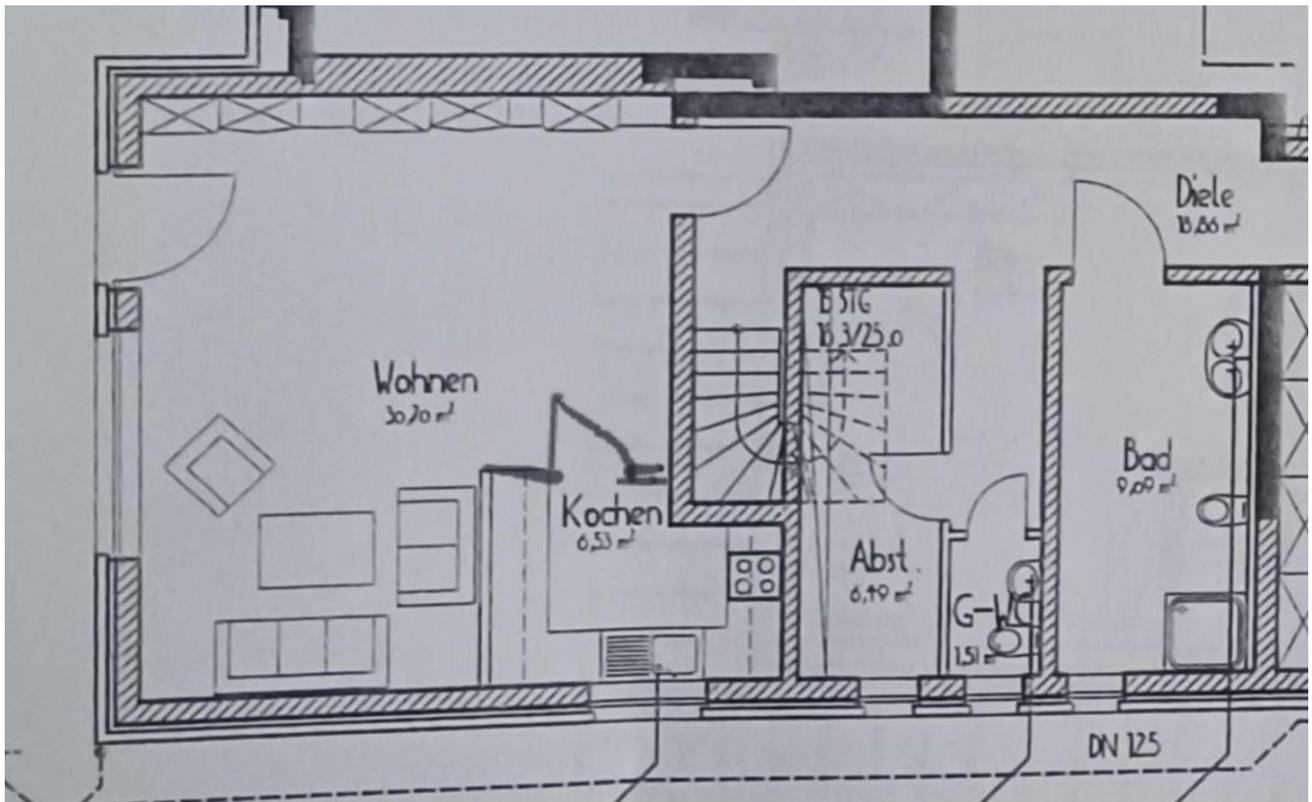
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



## Wohnung 2

EG

Flur/Diele 1,25\*3,385+0,505\*1,76

0,24\*1,195+6,135\*1,70

1,075\*3,00+0,70\*1,06 = 19,80 m<sup>2</sup> \* 0,97 = 19,21 m<sup>2</sup>

Schlafen 4,535\*3,385

= 15,35 m<sup>2</sup> \* 0,97 = 14,89 m<sup>2</sup>

Bad 4,535\*3,385

= 9,98 m<sup>2</sup> \* 0,97 = 9,68 m<sup>2</sup>

GWC 1,075\*1,55

= 1,67 m<sup>2</sup> \* 0,97 = 1,62 m<sup>2</sup>

Abstellraum 4,535\*1,50

= 6,65 m<sup>2</sup> \* 0,97 = 6,45 m<sup>2</sup>

Wohnen/Kochen 5,51\*6,48+1,225

+1,225\*1,76

- 2,425\*0,10

= 37,62 m<sup>2</sup> \* 0,97 = 36,49 m<sup>2</sup>

Gast 4,115\*4,255+0,50\*1,01

-1,72\*0,90

= 16,47 m<sup>2</sup> \* 0,97 = 15,97 m<sup>2</sup>

**104,31 m<sup>2</sup>**

=====