

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Waldbröl

**\*\*\* Zentrumsnahe, moderne Wohnung zu vermieten \*\*\***



Objekt-Nr. **OM-328887**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **740 € + NK**

Freiherr-vom-Stein Str. 44  
51545 Waldbröl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2022	Mietsicherheit	1.480 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	31.03.2025
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	60 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	160 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen eine tolle, helle Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage in Waldbröl an. Ihnen stehen insgesamt 2 Zimmer (1 Schlafzimmer) zur Verfügung. Die Wohnung ist teilweise mit modernen Fliesen und teilweise mit einem schicken Laminatboden ausgestattet. Das moderne Tageslicht-Duschbad ist sehr geräumig und lässt sich gut belüften. Die Wohnung verfügt über eine Abstellkammer und einen großen Wohn-/Koch-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse.

## Ausstattung

Geheizt wird über Luftwärme, die Räume werden über eine Fußbodenheizung gewärmt und die Rollläden sind elektrisch zu bedienen. Die Gegensprechanlage erspart Ihnen lästige Wege. In den Nebenkosten ist auch der Full-Service enthalten. Die Gemeinschaftsflächen werden regelmäßig gereinigt, die Außenanlagen gepflegt und die Abfallbehälter an die Straße gestellt. Sie können also in Ruhe Ihren Feierabend genießen.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Auch ein KFZ-Stellplatz gehört mit zu diesem Angebot.

Melden Sie sich gerne, wenn Sie diese Wohnung besichtigen möchten.

## Lage

Sie wohnen hier nahe dem Waldbröler Stadtzentrum in einer ruhigen Anwohnerstraße. Die nächste Bushaltestelle ist 260m entfernt, bis zum nächsten Bahnhof (Dattenfeld) fahren Sie ca. 15 Minuten. Auch nur ca. 15 Minuten entfernt befindet sich die Autobahnauffahrt zur A4 Richtung Köln und Olpe.

Schulen und Kindergärten befinden sich 500 m bis 2 km entfernt in großer Auswahl. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Die Stadt Waldbröl verfügt über alle Schulformen, 10 Kindergärten, verschiedene Sportstätten, 85 Hektar Gewerbepark und ca. 40 Sportvereine. Da sollte für jeden der bislang ca. 20.000 Einwohner etwas dabei sein. Auch zur Naherholung kann die Stadt Waldbröl einiges bieten. Nicht nur eigens errichtete Anlagen wie z.B. der Panabora Park, sondern auch das größte zusammenhängende Waldgebiet im Bergischen Land grenzt direkt an diese tolle Stadt. Viele Aussichtspunkte und geschichtliche Wahrzeichen finden Sie auf Ihrem Weg zu Fuß oder per Fahrrad durch die Nutscheid.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	69,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

