Exposé

Wohnung in Werl

Moderne 3 bis 4 Zimmer Wohnung mit Balkon in ruhiger zentraler Lage

Objekt-Nr. OM-237979

Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Telefon: 0157 38436124

59457 Werl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	renoviert
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	88,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	345 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihre neue, renovierte und bezugsfertige 3-4-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. OG-links ist Bestandteil einer gepflegten 3 bis 5 geschossigen Wohnanlage mit einer Wohnfläche von ca. 88qm. Sie fahren bequem mit dem Fahrstuhl in die 3. Etage bzw. gehen die Stufen über das Treppenhaus und betreten die Wohnung über die Diele. Links vom Eingang befindet sich die Küche, dahinter ein Wohnraum/ Kinderzimmer, geradeaus erreichen Sie das neu renovierte moderne Duschbad mit begehbarer Dusche, einem Hänge-WC, und dem praktischen Handtuchheizkörper. Rechts vom Eingang befindet sich das neu renovierte Gäste-WC. Durch den Flur gelangen Sie in den das Wohnzimmer mit Balkon der zum verweilen einlädt. Durch den Flur erreichen Sie noch zwei Wohnräumen / Schlafzimmer. Alle Wohnräume haben neue helle Vinylböden, weiße Türen, sind hell gestrichen und sind mit modernen Decklampen ausgestattet.

Ausstattung

Renoviert und bezugsfertig.

Modernes, neues Badezimmer mit begehbarer

Dusche Thermostatarmatur, hänge WC und Handtuchheizkörper.

Gäste-WC. Einheitliches heller Vinylboden in heller Holzoptik in den Wohnräumen sowie der Küche. Helle Räume, guter Schnitt. Kunststofffenster mit Isolierverglasung hübscher und sonniger West-Balkon. Stellplätze vor dem Haus. Anschluss für Waschmaschine

Garten:

-Sitzbänke

-Kinderspielgeräte

-Gerätehaus / Fahrradhaus

Keller :

-Eigener Keller mit Lüftungsfenster

-Fahrradbereich

-Trockenraum

Die Gasheizung für das Objekt wurde in 2023 neu installiert

Der Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor.

Das Haus hat eine hohe Instandhaltungsrücklage komplett für das Objekt. Umgerechnet auf den Wohnungsanteil liegt die Instandhaltungsrücklage bei ca. 13000 Euro. Anfang 2023.

Haben Sie Fragen rufe Sie gerne an. Tel. 015738436124

Fußboden:
Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:
Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im Zentrum von Werl. Die unmittelbare Nähe zum Kurpark bietet Ihnen ein ruhiges und entspanntes wohnen. Die Wohnanlage liegt zurückgesetzt in einer Sackgasse die überwiegend von den Hausbewohnern befahren wird. Um das Haus befindet sich eine gepflegte Grünanlage. Die Innenstadt ist in 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Stadt Werl verfügt über städtische Schulen und Kindergärten, ein Krankenhaus und Ärzte. Ebenso besteht ein umfangreiches Angebot an Supermärkten für den täglichen Bedarf, auch finden Sie viele kleine Läden wie

Buchhandlung, Mode, Friseur, Gastronomie uvm. in der angrenzenden Fußgängerzone. Den Bahnhof erreichen Sie per Fuß in ca. 5 Minuten. Die nahegelegene Autobahn A44 ist 3 km entfernt und verbindet die Stadt in Richtung Dortmund / Kassel zur A2 sind es ca. 8 km. Zur Naherholung liegt die wunderschöne Möhnetalsperre nur 15 Autominuten entfernt.

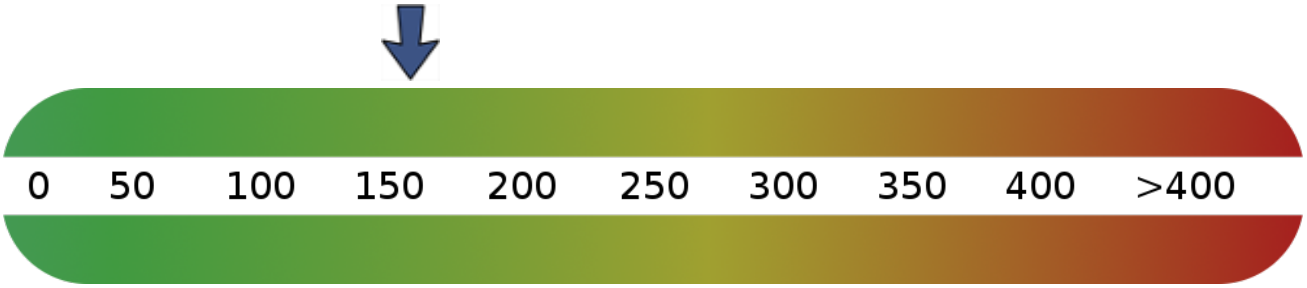
Lage

Das Objekt liegt in Werl. In Laufnähe des Objekts sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB59 gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie verschiedene Bäckereien, Supermärkte, Cafés und Restaurants. Auch ein paar Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios, eine Buchhandlung und eine Bibliothek sind fußläufig gut zu erreichen. Weiter entfernt gibt es außerdem mehrere Kindergärten. Eine gute medizinische Versorgung erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	160,00 kWh/(m²a)

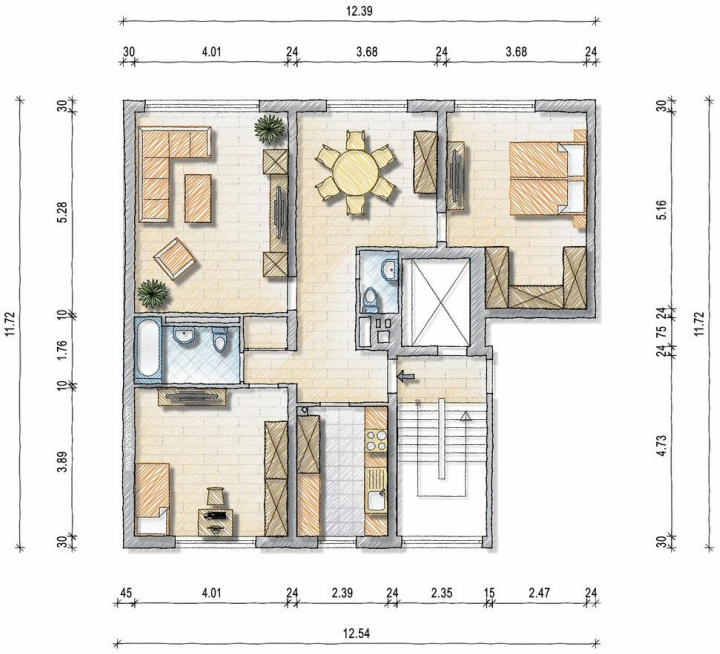


Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Grundrisse