

Exposé

Erdgeschosswohnung in Gummersbach

Neubau 3 Zimmer mit großer Terrasse, gehobene Innenausstattung



Objekt-Nr. **OM-346741**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Duisberg Vermietung

Paracelsusstraße 1B
51645 Gummersbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Miete Garage/Stellpl.	75 €
Etagen	4	Mietsicherheit	2.500 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	112,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	5,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	220 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Tiefgaragenplätze	2
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der moderne Neubau mit Fernblick in Waldrandlage ist ab sofort bezugsfertig. Die Wohnung bietet eine großzügige Terrasse mit einladenden Gartenflair, Fußbodenheizung, modernen Vinylboden in Holzoptik sowie bodentiefe Fenster mit Ausrichtung nach Osten und Süden.

Der großzügige und helle Wohn-/Essbereich mit offener Küche bietet auf insgesamt 47 qm Zugang zur großen Südterrasse in direkter Waldrandlage.

Zwei Schlaf-/Arbeitszimmer mit 21 bzw. 13 qm liegen jeweils in Ostausrichtung mit bodentiefen Fenstern und Fernsicht.

Die gesamte Wohnung verfügt über Fußbodenheizung mit zentraler Heizung und Warmwasserversorgung über eine moderne Wärmepumpe.

Im Gebäude befindet sich ein Aufzug. Zur Wohnung gehören zwei nebeneinander liegende Tiefgaragenplätze im gleichen Haus.

Der zur Wohnung gehörende Kellerraum liegt nicht im Gemeinschaftsbereich sondern ist exklusiv nur über die Wohnung erreichbar. Es sind ebenfalls Anschlüsse für eine Waschmaschine in der Wohnung vorhanden. Im Haus befindet sich darüber hinaus eine Waschkeller mit eigenem Strom/Wasseranschluss sowie ein Fahrradkeller in der Tiefgarage.

Die Wohnung liegt südlich vom Zentrum Gummersbach, ca. 5 Fahrminuten entfernt. In 8 Fahrminuten ist die A4 erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung.

Die Kaltmiete beträgt 1.250 Euro sowie 150 Euro für zwei Stellplätze. Die Nebenkostenvorauszahlung beträgt 300 Euro auf der Basis der voraussichtlichen Kosten.

Besichtigungen sind zeitnah möglich.

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Das Objekt liegt in Gummersbach. In Laufnähe des Objekts sind mehrere Buslinien vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB25 gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie ein paar Restaurants, zwei Supermärkte und eine Bäckerei. Auch eine Grün- und Parkanlage, eine Postannahmestelle und eine Apotheke sind ganz in der Nähe. Weiter entfernt gibt es außerdem mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. einige Fitnessstudios) und interessante Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im Umkreis.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Übersicht Neubauprojekt

Exposé - Galerie



Hausansicht



Wohnzimmer BlickRichtung Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Südterrasse



Wohnzimmer Blick in die Küche

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Terrasse Blick Richtung Osten

Exposé - Galerie



Terrasse Blick Richtung Westen



Wohnzimmer Blick in den Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer Ansicht 1



Badezimmer Ansicht 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer/2. Schlafzimmer



Flur Blick zur Haustür

Exposé - Galerie



Abstellraum/Kellerraum



Übersicht

Exposé - Grundrisse

