

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gummersbach

### Neubau 3 Zimmer mit großer Terrasse, gehobene Innenausstattung



Objekt-Nr. **OM-346741**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.300 € + 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 <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	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, einen modernen Vinylboden in Holzoptik sowie bodentiefe Fenster mit Ausrichtung nach Osten und Süden, die für viel Tageslicht sorgen.

Der großzügige und helle Wohn-/Essbereich mit offener Küche hat insgesamt 47 qm, zwei bodentiefe Süd Fenster mit Zugang zur großen Südterrasse in direkter Waldrandlage.

Zwei Schlaf-/Arbeitszimmer mit 21 bzw. 13 qm liegen jeweils in Ostausrichtung mit bodentiefen Fenstern und davor gelegenen Rasenflächen sowie weite Sicht über den angrenzenden Wald.

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

Das Gebäude verfügt über einen 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 1.300 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Lage der Wohnung

# Exposé - Galerie



Übersicht Neubauprojekt



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer BlickRichtung Küche



Wohnzimmer mit Südtterasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick in die Küche



Blick ins Wohnzimmer

# 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

