

# Exposé

## Wohnung in Waldbröl

**\*\* Exklusive 3-Zimmer- Dachgeschosswohnung im Herzen von Waldbröl !\*\***



Objekt-Nr. OM-409693

### Wohnung

Vermietung: **997 € + NK**

Ansprechpartner:  
I&N GmbH  
Telefon: 02291 9263808

Büscherhof 13a  
51545 Waldbröl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	2.991 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	81,00 m²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	162 €	Badezimmer	1
Heizkosten	65 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	227 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie das perfekte Zuhause, das stilvolles Design mit einer idyllischen Lage vereint! Diese einzigartige Dachgeschosswohnung besticht durch ihre unvergleichliche Lage, die den Wunsch nach Ruhe und zentralem Stadtleben perfekt vereint.

Die großen Dachfenster sorgen für optimalen Lichteinfall und ein einzigartiges Raumgefühl. Die offene Wohnküche ist der ideale Ort für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Hochwertige Materialien und durchdachte Architektur verleihen der Wohnung einen Hauch von Eleganz.

## Ausstattung

- PV Anlage für den Allgemeinstrom/Heizungsstrom
- Warmwasser über die Heizung
- Baujahr 2026
- Luftwärmeheizung
- 3 Zimmer
- Abstellkammer
- Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- KFZ-Stellplatz
- Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Personenaufzug
- Kellerraum
- Loggia
- Full-Service in den NK enthalten
- Duschbad mit einem großen Fenster

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

Es handelt sich bei dieser Wohnungsanzeige um Musterbilder unserer baugleichen Häuser.

Vereinbaren Sie gerne ab Dezember einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Sollten Sie uns telefonisch mal nicht erreichen schreiben Sie gerne eine Email oder WhatsApp. Wir melden uns umgehend zurück.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen. Mietpreisänderungen bleiben vorbehalten. Unser Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Die Bilder zeigen nicht

ausdrücklich die zur Vermietung stehenden Wohnung. Es kann sich bei den Bildern um eine andere Wohnung in diesem Haus handeln.

## **Lage**

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer besonders attraktiven Lage, die sowohl Ruhe als auch eine ausgezeichnete Erreichbarkeit bietet. Umgeben von einer idyllischen Umgebung, genießen Sie hier die Vorzüge eines ruhigen Wohnviertels, in dem Sie nach einem langen Tag Entspannung finden können.

Sie wohnen hier nahe dem Waldbröler Stadtzentrum. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Minuten 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 fußsläufig 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. Diese perfekte Kombination aus Ruhe und zentraler Lage macht die Immobilie besonders attraktiv für Paare, Familien, Berufstätige und alle, die die Balance zwischen urbanem Leben und entspannendem Rückzugsort suchen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

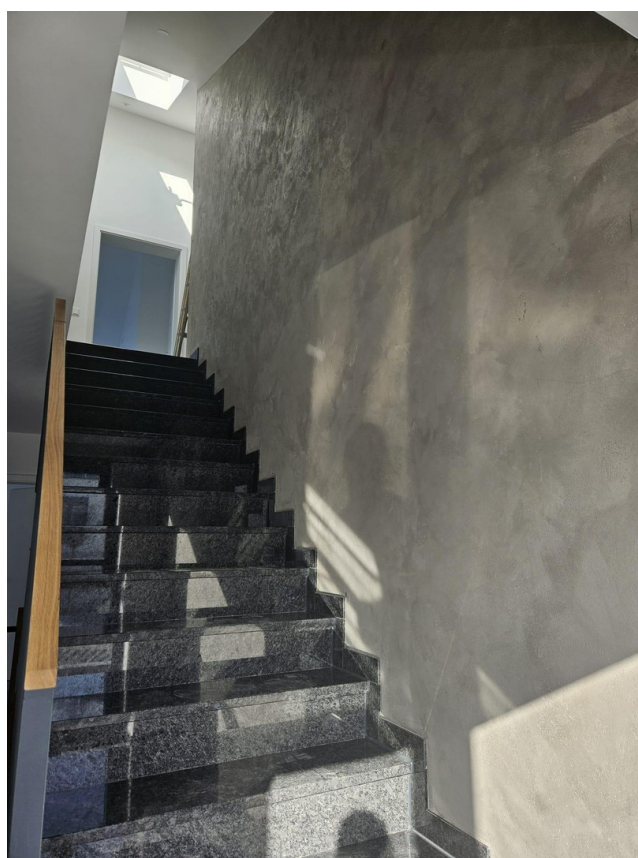




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



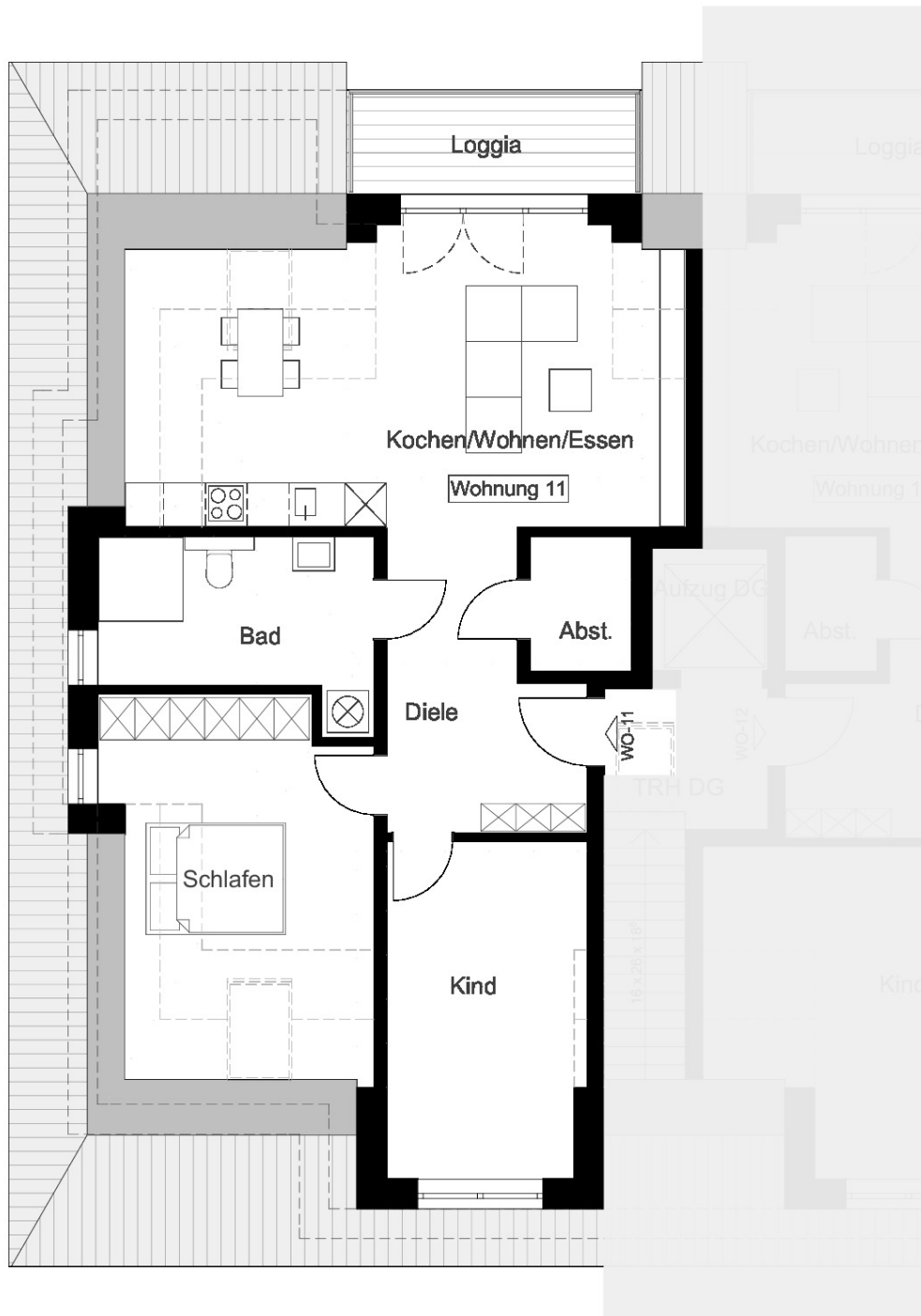


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Büscherhof 19, 51545 Waldbröl  
Haus 04



Wohnung 11

12.03.2025