

Exposé

Wohnung in Waldbröl

****Urbanes Wohngefühl vereint mit idyllischer und zentraler Lage!****



Objekt-Nr. OM-411482

Wohnung

Vermietung: **713 € + NK**

Ansprechpartner:
I&N GmbH
Telefon: 02291 9263808

Büscherhof 13a
51545 Waldbröl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2026
Etagen	1
Zimmer	2,00
Wohnfläche	54,00 m²
Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Nebenkosten	108 €
Heizkosten	44 €
Summe Nebenkosten	152 €
Miete Garage/Stellpl.	40 €

Mietsicherheit	2.139 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.03.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Stellplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das höchsten Wohnkomfort mit einer unvergleichlichen Lage verbindet. Diese moderne Neubauwohnung im 1. Obergeschoss bietet alles, was das Herz begehrt: eine hochwertige Ausstattung, Barrierefreiheit durch einen Aufzug und einen atemberaubenden Blick ins Grüne – und das alles in zentraler Lage.

Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und holen die Natur optisch ins Innere. Die verwendeten Materialien entsprechen modernsten Standards in Bezug auf Energieeffizienz und Design.

Ausstattung

- PV Anlage für den Allgemeinstrom/Heizungsstrom
- Warmwasser über die Heizung
- Baujahr 2026
- Luftwärmeheizung
- 2 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

Hier trifft zentrale Wohnatmosphäre auf naturnahes Wohnen! Weite, grüne Wiesen und schattige Bäume sind nur einen Schritt entfernt und laden zu Spaziergängen oder entspannenden Stunden im Freien ein.

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 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	14,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



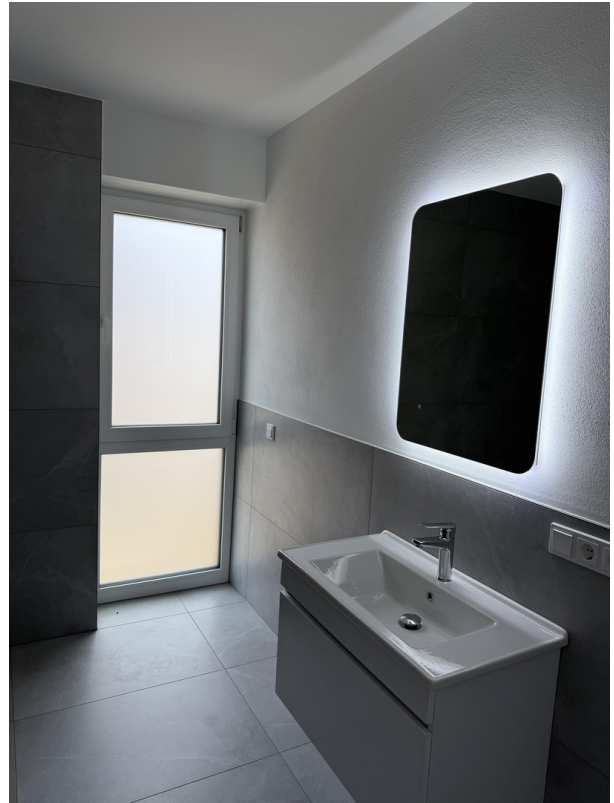
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

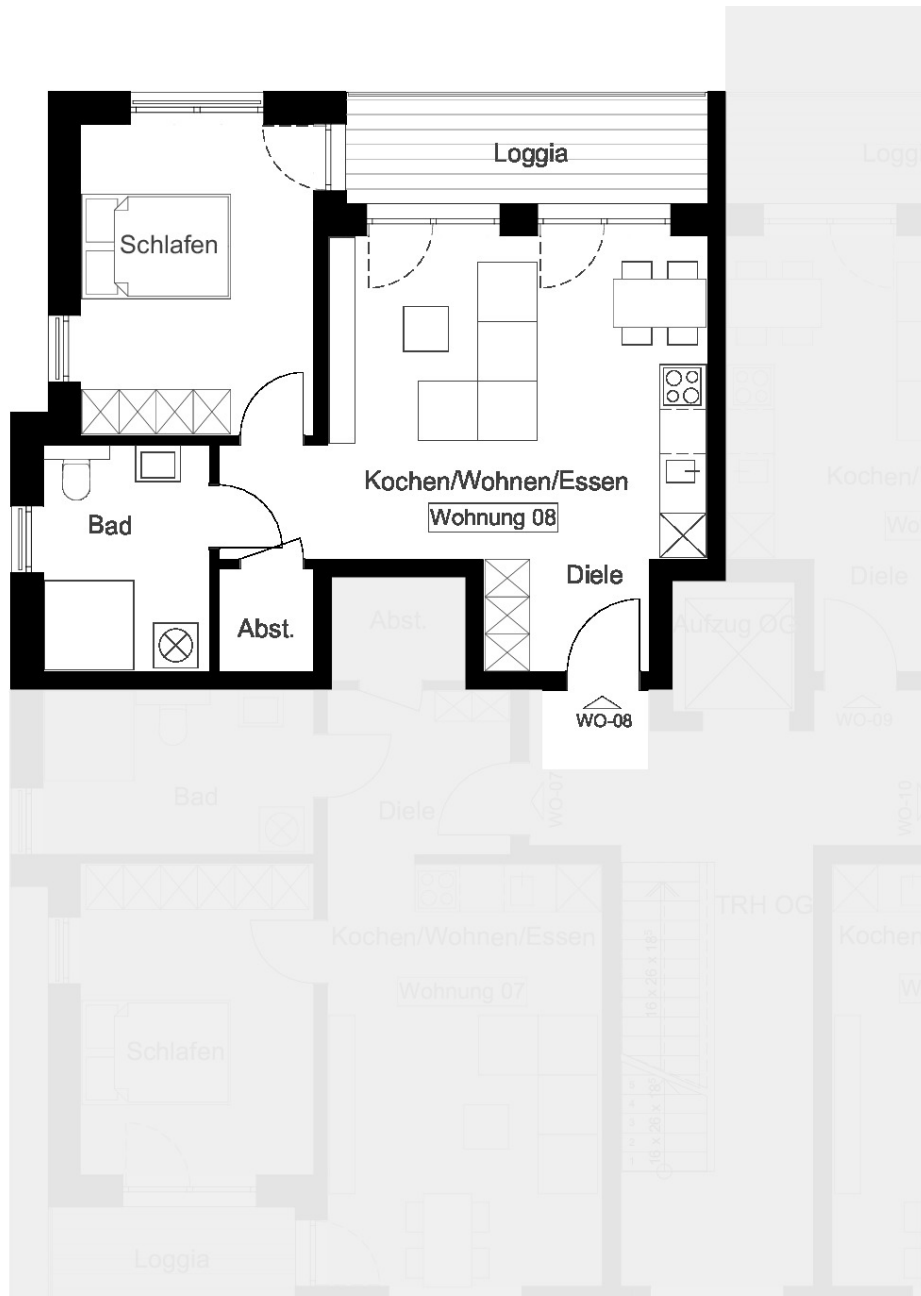


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Büscherhof 19, 51545 Waldbröl
Haus 04



Wohnung 08

12.03.2025