

Exposé

Wohnung in Waldbröl

****Helle Souterrain - Wohnung mit Stil !****



Objekt-Nr. OM-411738

Wohnung

Vermietung: **744 € + NK**

Ansprechpartner:
I&N GmbH
Telefon: 02291 9263808

Büscherhof 13b
51545 Waldbröl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	2.232 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	59,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	118 €	Badezimmer	1
Heizkosten	48 €	Etage	Keller
Summe Nebenkosten	166 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 2-Zimmer-Wohnung im Untergeschoss kombiniert modernes Wohnen mit ruhiger Lage.

Der offene Wohn-, Koch- und Essbereich schafft viel Raum für Gemütlichkeit und lädt zum Entspannen ein.

Ein besonderes Highlight ist die helle Terrasse, die Ihnen zusätzlichen Wohnkomfort bietet und mehr Nähe zur Natur schafft.

Ein separater Abstellraum sowie ein fest zugeordneter Außenstellplatz runden das Angebot perfekt ab.

Besichtigung jederzeit möglich – sichern Sie sich diese schöne Neubauwohnung!

Ausstattung

- PV Anlage für den Allgemeinstrom/Heizungsstrom
- Warmwasser über die Heizung
- Baujahr 2026
- Luftwärmehitzung
- 2 Zimmer
- Abstellkammer
- Fliesenböden
- Fußbodenheizung
- KFZ-Stellplatz
- Gegensprechanlage
- Elektrische Rollläden
- Kellerraum
- Terrasse
- Full-Service in den NK enthalten

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, 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

Genießen Sie die Vorteile des Lebens im Grünen! 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 füssläufig erreichbar.

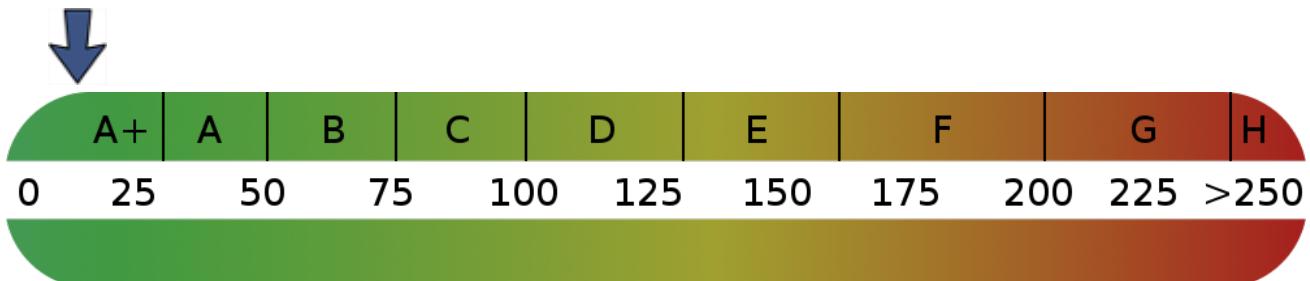
Die Stadt Waldbröl verfügt über alle Schulformen, 10 Kindergärten, verschiedene Sportstätten, 85 Hektar Gewerbepark und ca. 40 Sportvereine. Da sollte für jeden der bislang ca. 20.000 Einwohner etwas dabei sein. Auch zur Naherholung kann die Stadt Waldbröl einiges bieten. Nicht nur eigens errichtete 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	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

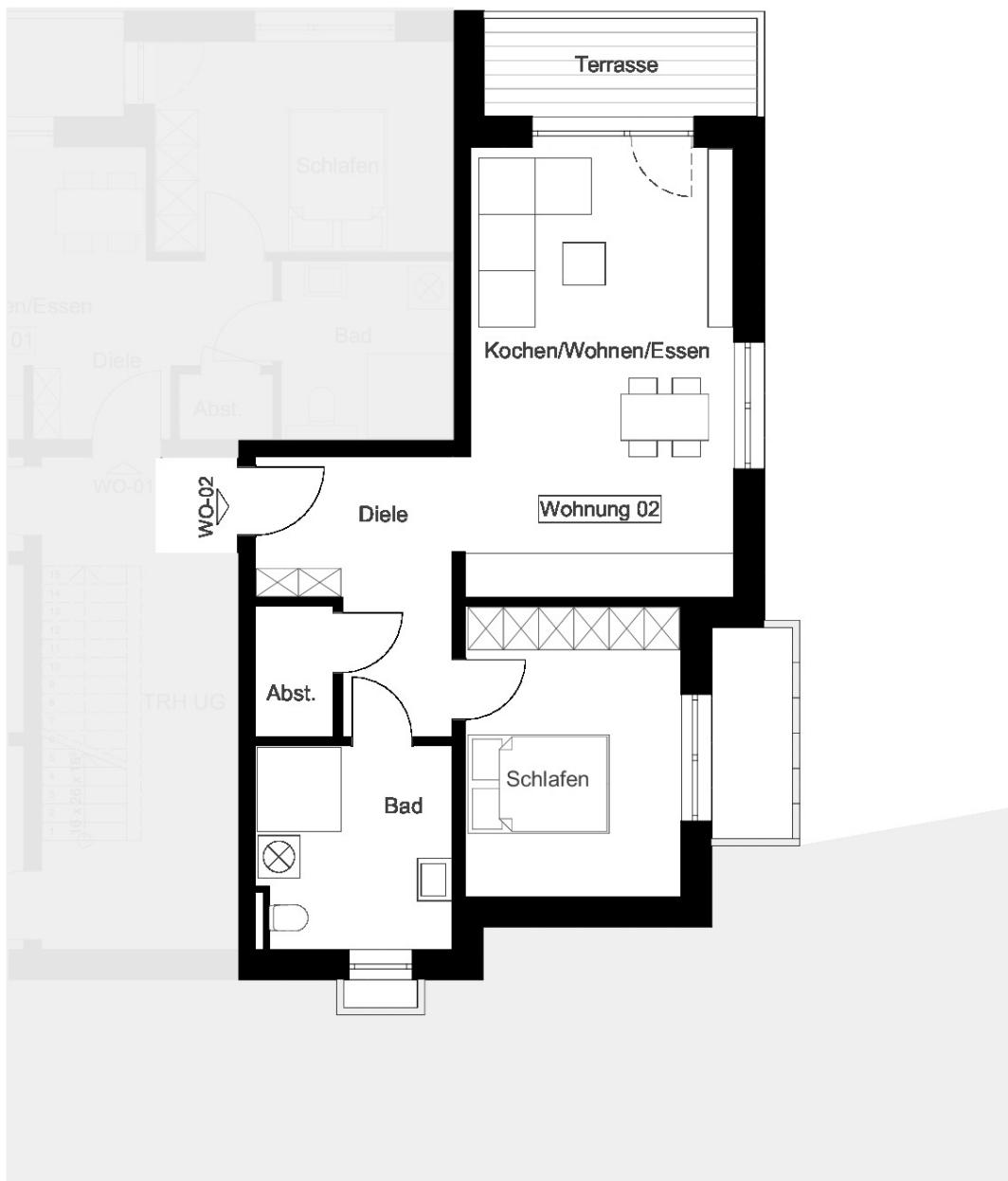


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Büscherhof 19, 51545 Waldbröl
Haus 05



Wohnung 02

12.03.2025