

# Exposé

## Wohnung in Waldbröl

**\*\*Stilvoller Neubau-Charme! Helle Erdgeschosswohnung  
im Grünen!!\*\***



Objekt-Nr. OM-411739

### Wohnung

Vermietung: **791 € + NK**

Ansprechpartner:  
I&N GmbH  
Telefon: 02291 9263808

Büscherhof 13b  
51545 Waldbröl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	2.373 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	118 €	Badezimmer	1
Heizkosten	48 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	166 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese schöne 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einem großflächigen Wohn- und Essbereich und einer hellen, modernen Loggia.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort, moderne Ausstattung und eine ruhige Wohnlage legen. Durchdachte Raumaufteilung, ein komfortables Duschbad sowie ein fest zugeordneter Außenstellplatz machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Jetzt besichtigen und Neubauqualität erleben!

## 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
- Loggia
- Full-Service in den NK enthalten
- Duschbad mit einem großen Fenster

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, 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.

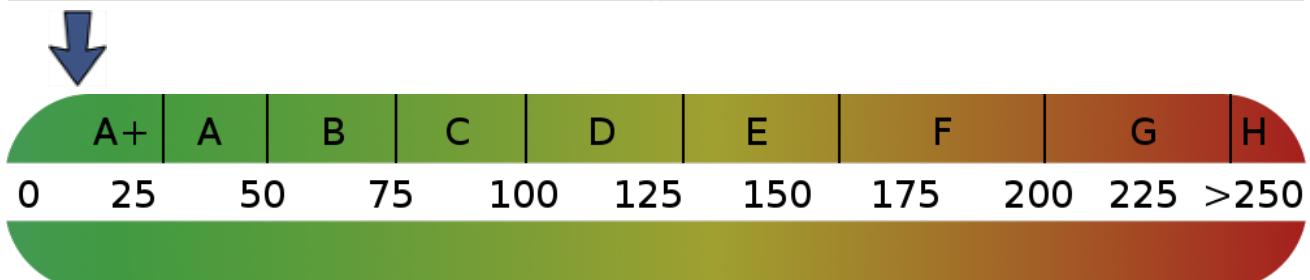
Die Stadt Waldbröl verfügt über alle Schulformen, 10 Kindergärten, verschiedene Sportstätten, 85 Hektar Gewerbepark und ca. 40 Sportvereine. Da sollte für jeden der bislang ca. 20.000 Einwohner etwas dabei sein. Auch zur Naherholung kann die Stadt Waldbröl einiges bieten. Nicht nur eigens errichtete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



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Büscherhof 19, 51545 Waldbröl  
Haus 05



Wohnung 03

12.03.2025