

Exposé

Wohnung in Werdohl

**Teuerste Wohnung in Werdohl – dafür maximale Ruhe,
Platz und Aussicht**



Objekt-Nr. OM-414914

Wohnung

Vermietung: **820 € + NK**

Ansprechpartner:
Jens Kögel

Gartenstraße 13
58791 Werdohl
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	1.640 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	97,92 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusiv, ruhig, großzügig – Wohnen mit Weitblick in Werdohl

Diese außergewöhnlich großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 98 m² befindet sich im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Hauses in angenehm ruhiger Wohnlage von Werdohl. Das Gebäude wird überwiegend von ruhigen, langjährigen Bewohnern bewohnt – ideal für alle, die Wert auf Entspannung und Privatsphäre legen.

Der durchdachte Grundriss bietet ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zum großen Balkon und einem weiten Blick ins Grüne sowie auf die umliegende Berglandschaft – ein echtes Alleinstellungsmerkmal.

Ergänzt wird das Raumangebot durch Schlafzimmer, Kinderzimmer, separates Esszimmer sowie eine funktionale Küche mit Einbauküche und Platz für einen Frühstückstisch.

Das Tageslichtbad mit Wanne und Dusche, ein zusätzliches Gäste-WC, ein Abstellraum und gleich zwei großzügige Kellerräume sorgen für außergewöhnlich viel Komfort und Stauraum – ein klarer Mehrwert im Vergleich zu marktüblichen Angeboten.

Zur hochwertigen Ausstattung zählen elektrische Rollläden, Video-Türsprechanlage sowie eine geräumige Garage mit elektrischem Rollltor ist anders als bei anderen bereits im Mietpreis enthalten. Die Gas-Zentralheizung sorgt für ein gleichmäßiges, angenehmes Raumklima.

Top-Lage mit maximaler Alltagstauglichkeit: Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Bahnhof sind fußläufig erreichbar – ruhig wohnen und dennoch bestens angebunden.

➔ **Fazit:** Eine Wohnung für Menschen, die Platz, Ruhe, Aussicht und Substanz schätzen – und bewusst eine hochwertige Wohnqualität über den reinen Quadratmeterpreis stellen

Videodurchgang – <https://www.youtube.com/watch?v=N7PD4UwDUcQ>

Ausstattung

Diese hochwertig geschnittene Wohnung überzeugt durch einen klar strukturierten, durchdachten Grundriss, der großzügiges Wohnen mit funktionaler Alltagstauglichkeit verbindet.

Die separate Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich – ideal für den Alltag wie auch für entspannte Mahlzeiten zwischendurch.

Ein Tageslichtbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC erhöhen den Wohnkomfort spürbar. Der große Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen angenehmen Rückzugsort mit zusätzlichem Mehrwert.

Zur Wohnung gehören zwei geräumige Kellerräume, die überdurchschnittlich viel Stauraum bieten. Die Ausstattung umfasst elektrische Rollläden, eine Video-Türsprechanlage sowie eine Garage mit elektrischem Rollltor, die den hohen Wohnstandard abrunden.

Die Wohnung wird frisch renoviert und bezugsfertig übergeben. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Ein Hausmeisterservice übernimmt die laufende Betreuung des Objekts und sorgt für zusätzliche Entlastung im Alltag.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Alle Angaben zu Maßen, Preisen und Ausstattungsmerkmalen beruhen auf den Informationen des Vermieters. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich – Irrtümer, Zwischenvermietung und Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Vereinbaren Sie gerne Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Die Wohnung liegt in angenehm ruhiger Wohnlage von Werdohl, in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße – ein Umfeld, das bewusstes, entspanntes Wohnen ermöglicht. Die direkte Nähe zu Wald- und Spazierwegen schafft einen hohen Erholungswert und bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Jogging oder kurze Auszeiten im Grünen.

Trotz der ruhigen Lage ist das Stadtzentrum von Werdohl in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in komfortabler Nähe. Der öffentliche Personennahverkehr ist fußläufig erreichbar und sorgt für eine verlässliche Anbindung.

Über die B236 besteht eine zügige Verkehrsanbindung Richtung Lüdenscheid und in die umliegenden Städte. Die Lage verbindet damit Ruhe, Natur und Alltagstauglichkeit – ideal für Berufspendler ebenso wie für Mieter mit Anspruch an Wohnqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Balkon im Sommer



Sommericht vom Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Flur



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Grundriss mit Gestaltungsvorschlag

