

# Exposé

## Wohnung in Wachtberg

**Helle 76qm Wohnung - 2 Balkone - Wachtberg am Rodderberg - Toplage - provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-423769

### Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Schmidt

Am Rodderberg 20  
53343 Wachtberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	8.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	339 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese große und helle 2-Zimmer Wohnung mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Wachtberg-Niederbachem.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Zwei große Balkone mit wundervoller Aussicht laden zum Entspannen ein.

Ein eigener trockener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Es gibt einen sauberen Waschkeller mit eigenem Anschluß für Waschmaschine und Trockner.

Ein Garagenstellplatz ist ebenfalls vorhanden.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

- Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat
- Aktuelle Mieteinnahmen 925 Euro / Monat. Sehr guter und zuverlässiger Mieter!
- Hausgeld inkl. Rücklagen / Hausverwaltung / Reinigung und Gartenpflege 330 Euro.
- Solide Eigentümergemeinschaft.
- Balkon kürzlich saniert.
- Zentralheizung mit moderner Gastherme.
- Energieklasse D
- Kein Investitionsstau
- EBK habe ich eingebaut und an Mieter verkauft, wird seit 3 Mietern immer weitergegeben.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in exzelter, ruhiger Wohnlage direkt am Naturschutzgebiet Rodderberg in Wachtberg-Niederbachem.

Der Rodderberg zählt zu den schönsten und wertstabilsten Wohnlagen der Region und bietet ein einzigartiges Zusammenspiel aus Natur, Ruhe und Weitblick.

Direkt vor der Haustür beginnen weitläufige Spazier- und Wanderwege, die durch das Naturschutzgebiet führen – ideal für Naturliebhaber, Jogger, Spaziergänger oder einfach zum Abschalten vom Alltag. Eine Bebauung in unmittelbarer Nähe ist hier dauerhaft ausgeschlossen, was die Lage besonders nachhaltig und wertstabil macht.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Flur



Ausblick/Balkon Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ausblick/Balkon Schlafzimmer



Duschbad

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Waschküche