

# Exposé

## Wohnung in Waldbröl

### Moderne Wohnung zu vermieten in Waldbröl - Kaiserstraße 41



Objekt-Nr. OM-428025

#### Wohnung

Vermietung: **570 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dennis Lenhard

Kaiserstraße 41c  
51545 Waldbröl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024
Zimmer	2,00
Wohnfläche	43,80 m²
Summe Nebenkosten	120 €
Miete Garage/Stellpl.	30 €
Mietsicherheit	1.710 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Objektbeschreibung

Im attraktiven Neubauprojekt Green Heaven Waldbröl wartet eine hochwertige Wohnung auf neue Mieter. Das Mehrfamilienhaus in der Kaiserstraße 41c überzeugt durch moderne Architektur, durchdachte Grundrisse und eine exzellente Ausstattung, die urbanen Komfort mit naturnahem Wohnen verbindet.

Ausstattung

Personenaufzug

Barrierefreie Wohnung

Abstellraum

Haustür-Gegensprechanlage

Terrasse

Fußbodenheizung mit Digitalen Raumthermostaten zur

Individuellen Regulierung

Hochwertige Sanitärausstattung namhafter Hersteller (weißes

Porzellan, verchromte Armaturen)

Eigene Kellerraum

Dezentrale Lüftungsanlage

Komfort-Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Energieeffizienzhaus KfW 40

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

Für die Wohnung besteht die Möglichkeit, die hochwertige Einbauküche der aktuellen Mieter zu übernehmen – dies ist jedoch selbstverständlich keine Voraussetzung. Die Wohnung wird auf Wunsch auch ohne Einbauküche vermietet.

Es handelt sich um eine maßangefertigte Einbauküche (ca. 3 Meter), die optimal auf die Gegebenheiten der Wohnung abgestimmt ist. Die Küche ist lediglich ca. 1 Jahr und 2 Monate alt und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Die ursprünglichen Gesamtkosten beliefen sich auf 5.378,33 € . Rechnungen und Unterlagen sind vorhanden und können selbstverständlich eingesehen werden.

Der gewünschte Verkaufspreis liegt bei 4.500 € auf Verhandlungsbasis. Angesichts des geringen Alters und des sehr guten Zustands .

## Lage

Lage

## Makrolage

Die Kaiserstraße 41c liegt zentral im Herzen von Waldbröl (51545), einer malerischen Stadt im Bergischen Land. Das Mehrfamilienhaus profitiert von der Nähe zum Stadtzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten. Durch die zentrale Lage ist eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die umliegenden Städte und Regionen gewährleistet.

## Mikrolage

Direkt vor der Haustür befinden sich Geschäfte, Cafés und Restaurants, die eine unkomplizierte Versorgung ermöglichen. Schulen, Kindergärten und weitere Bildungseinrichtungen sind schnell erreichbar – ideal auch für Familien. Zudem laden nahegelegene Grünflächen und Parks zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien ein.

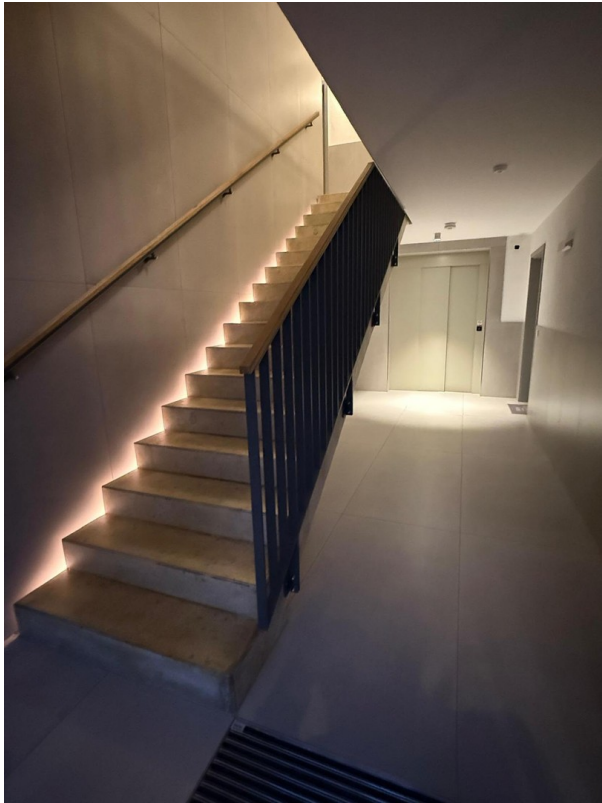
### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

