

# Exposé

## Wohnung in Eschweiler

### Moderne, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon



Objekt-Nr. OM-428066

#### Wohnung

Vermietung: **665 € + NK**

Ansprechpartner:  
Kristina Tholen

Gutenbergstraße 38  
52249 Eschweiler  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	63,00 m²	Badezimmer	1
Nebenkosten	95 €	Etage	Höher als 5. OG
Heizkosten	155 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktiv geschnittene 63 m<sup>2</sup>-Wohnung im 7. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Gutenbergstraße 38 in Eschweiler überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Zentralität und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Wohnung wurde frisch renoviert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Badezimmer wird aktuell umfassend modernisiert und entspricht nach Fertigstellung heutigen Ansprüchen an Design und Funktionalität. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme, helle Wohnatmosphäre und lassen viel Tageslicht in alle Räume. Ein Aufzug ermöglicht einen bequemen Zugang, ein separater Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, ca. 11 m<sup>2</sup> große Balkon mit schönem Blick ins Grüne und Südwestausrichtung – ideal zum Entspannen nach einem langen Arbeitstag oder für gemütliche Stunden im Freien. Dort wurde ein neuer Holzboden verlegt.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf eine hochwertige Wohnqualität und eine zentrale Lage legen.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Lage in Eschweiler. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Kostenlose Parkmöglichkeiten stehen direkt an der Straße zur Verfügung. Die Umgebung ist angenehm ruhig.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Flur



Küche1



# Exposé - Galerie



Küche2



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer2



# Exposé - Galerie

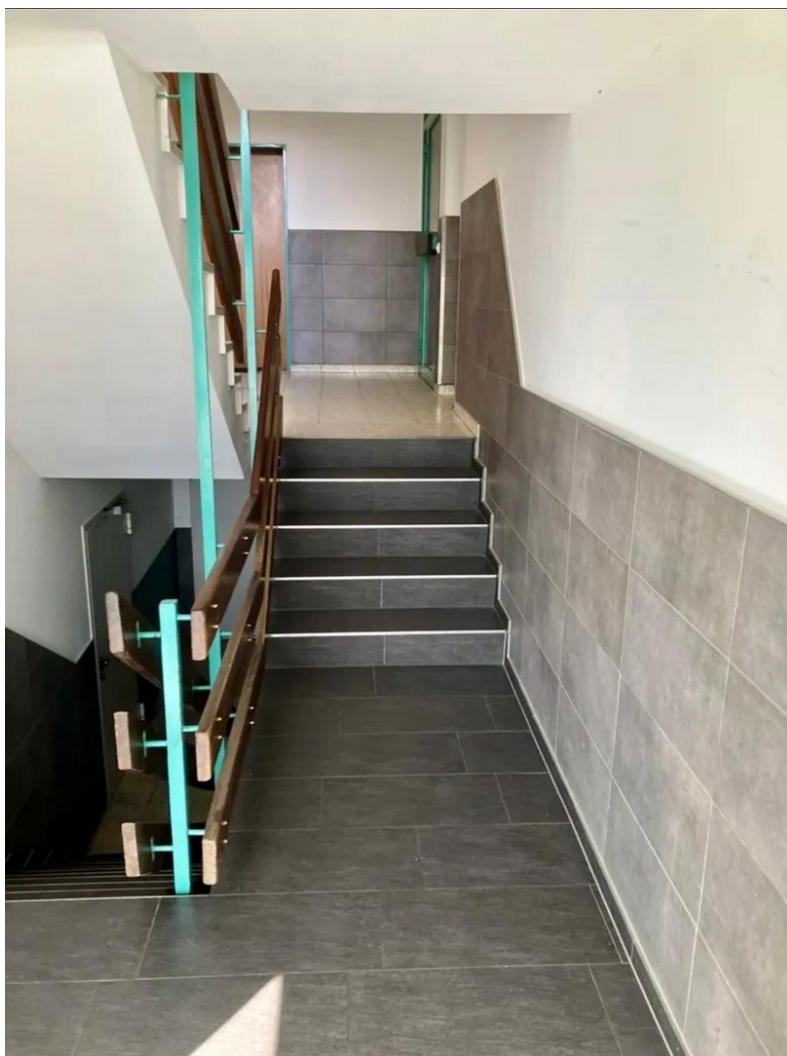


Balkon



Hauseingangstüre

# Exposé - Galerie



Hausflur

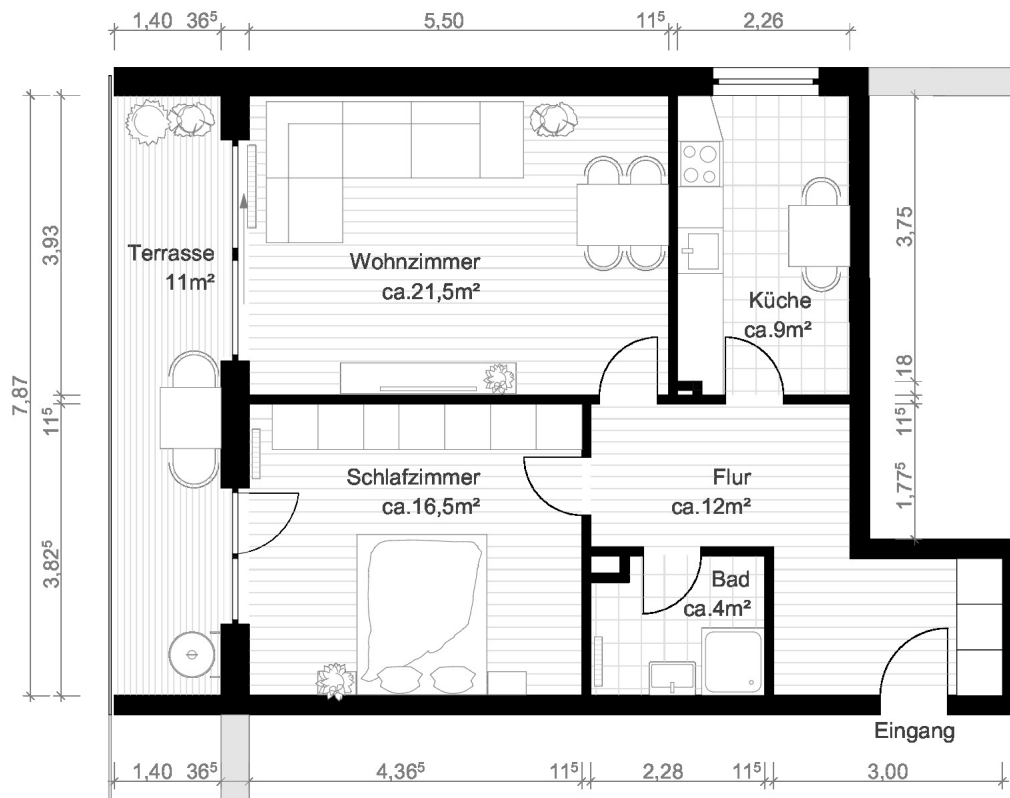
# Exposé - Grundrisse



Beispielmöblierung mittels KI



# Exposé - Grundrisse



Hinweis: Die Maße können von den örtlichen Gegebenheiten abweichen. Die Möblierung dient nur der Veranschaulichung und der Maßstablichkeit.