

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Waldbröl Gemütliche helle 3 Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. **OM-444330**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Michel Braun

Wies 16  
51545 Waldbröl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                      |              |                |
|-------------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1980                 | Zustand      | saniert        |
| Etagen            | 1                    | Schlafzimmer | 2              |
| Zimmer            | 3,00                 | Badezimmer   | 2              |
| Wohnfläche        | 70,00 m <sup>2</sup> | Etage        | 1. OG          |
| Energieträger     | Holz                 | Stellplätze  | 2              |
| Summe Nebenkosten | 200 €                | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme         | sofort               |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kernsaniertes Objekt in einem abgelegenen und ländlichen Dörfchen in Waldbröl.

Das Objekt wurde in den letzten Jahren komplett saniert.

Elektrik, Wasser sowie Heizung wurde alles erneuert.

Neue Fenster und Türen wurden eingebaut und 2023 wurde das Dach komplett erneuert und mit Aufdachdämmung zusätzlich gedämmt.

Warmwasser über Durchlauferhitzer, Zentrale Heizungsanlage (Holzvergaserkessel, Wärmepumpe und Solarthermie).

Eigenen Wasserzähler sowie eigenen Stromzähler.

## Ausstattung

Die Bäder sind gefliest (Gäste WC und Hauptbad), der Laminat ist Nagelneu und unbenutzt.

Der Kaminofen gehört zur Wohnung.

Die Wohnung ist für 2 Personen oder Eltern + Kind ausgelegt.

Das kleinere Schlafzimmer hat nur ca. 9m<sup>2</sup>, das große Schlafzimmer rund 17,5m<sup>2</sup>, Wohnzimmer und Küche ist ein Raum von ca 25m<sup>2</sup>, eine kleine Abstellkammer mit angrenzendem Gäste WC, 2 kleinen Balkonen und dem Hauptbad mit einer Dusch/Badewanne.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Gebäude befindet sich in einem etwas abgelegenerem Ortsteil von Waldbröl.

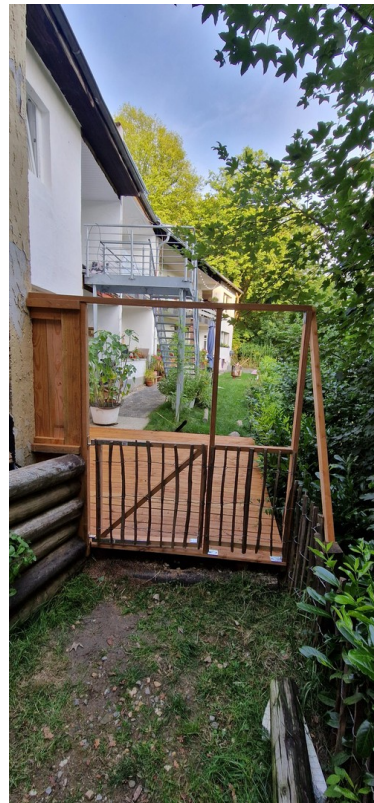
Bis zum Zentrum benötigt man mit dem Auto etwa 5 Minuten.

Das Gebäude befindet sich im Hang und daher erfolgt der Zugang über reichlich Treppen, dafür ist die Sicht aus der Wohnung umso schöner. Das Gebäude ist nach Süden ausgerichtet und daher ist die Wohnung sehr hell und sobald die Sonne scheint ist es umso schöner. Der Bachlauf macht die Sicht und Geräuschkulisse umso angenehmer.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

