

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Waldbröl

### Moderne DG-Wohnung mit Balkon, Fußbodenheizung & Stellplatz – ruhig & stadtnah in Waldbröl



Objekt-Nr. **OM-446197**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **660 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ilja Greilich

Amselweg 30  
51545 Waldbröl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2018	Mietsicherheit	1.980 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	2. OG
Heizkosten	80 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten Ihnen eine helle, moderne Dachgeschosswohnung in ruhiger und attraktiver Lage von Waldbröl an. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur 6 Parteien und überzeugt durch ihren neuwertigen Zustand sowie eine hochwertige Ausstattung.

Auf ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit einem großzügigen, offenen Wohnkonzept. Der lichtdurchflutete Wohn-/Koch-/Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon.

Die Kombination aus hochwertigem Laminatboden in den Wohnräumen und modernen Fliesen in Bad und Küche sorgt für ein stilvolles und zugleich pflegeleichtes Wohnambiente.

### Wohnen & Kochen

Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und schafft durch die offenen Strukturen eine angenehme, moderne Wohnatmosphäre.

Die Küche ist harmonisch integriert und ermöglicht ein kommunikatives Wohnen – ideal für Singles oder Paare.

### Schlafzimmer

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Die Dachschrägen verleihen dem Raum eine gemütliche Note.

### Badezimmer

Das moderne Tageslicht-Duschbad überzeugt durch seine Großzügigkeit und gute Belüftungsmöglichkeiten. Hochwertige Fliesen unterstreichen den gepflegten und zeitgemäßen Eindruck.

### Balkon

Ein besonderes Highlight ist der Balkon mit schönem Ausblick ins Grüne. Hier können Sie entspannen und die ruhige Umgebung genießen.

## Ausstattung

- Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Eigener Stellplatz inklusive

### Ausstattung

- Baujahr: 2016 / neuwertiger Zustand
- Hochwertiger Laminatboden & moderne Fliesen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Beheizung über moderne Gaszentralheizung
- Elektrische Rollläden
- Gegensprechanlage
- Balkon
- Duschbad mit Tageslicht
- Ruhiges 6-Parteienhaus

Ein weiterer Vorteil: In den Nebenkosten ist ein Full-Service enthalten – die Reinigung der Gemeinschaftsflächen, Pflege der Außenanlagen sowie das Herausstellen der Mülltonnen werden übernommen.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon

## **Sonstiges**

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar, auch die Küche kann zu einem fairen Preis übernommen werden.

## **Lage**

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

