

# Exposé

## Penthouse in Schwelm

### Lichtdurchflutetes Penthouse in hochwertiger Wohnanlage mit großzügiger Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-471694

### Penthouse

Vermietung: **1.390 € + NK**

Ansprechpartner:  
Max Herzog

58332 Schwelm  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	3.500 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	3. OG
Heizkosten	150 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Penthousewohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2017 innerhalb der hochwertigen Wohnanlage Marien-Caré in Schwelm. Die Anlage überzeugt durch ihre zeitlose Architektur, eine solide Bauqualität sowie einen ausgesprochen gepflegten Gesamteindruck.

Bereits beim Betreten des Hauses wird der hohe Qualitätsanspruch der Immobilie deutlich. Ein Personenaufzug verbindet sämtliche Etagen komfortabel miteinander und ermöglicht einen barrierearmen Zugang bis vor die Wohnungstür.

Die energieeffiziente Bauweise in Verbindung mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe und zeitgemäßer Haustechnik sorgt für ein nachhaltiges Wohnkonzept und ein angenehmes Wohnklima. Die ruhige Lage innerhalb der Wohnanlage sowie das harmonische Gesamtbild machen das Objekt zu einem attraktiven Zuhause für Mieter, die Wert auf Komfort, Qualität und modernes Wohnen legen.

## Ausstattung

Diese großzügig geschnittene Penthousewohnung verbindet modernes Design, qualitative Ausstattung und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl auf gelungene Weise.

Große Fensterflächen sorgen in allen Wohnbereichen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung eine helle, freundliche Atmosphäre. Der durchdachte Grundriss schafft fließende Übergänge zwischen den einzelnen Räumen und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Hier entsteht ein geschützter Außenbereich mit viel Platz zum Entspannen, Sonnen oder geselligen Beisammensein – eine ideale Erweiterung des Wohnraums.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die in sämtlichen Räumen verlegte Fußbodenheizung, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort und Privatsphäre bieten.

Die Ausstattung erfüllt moderne Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen und überzeugt durch hochwertige Materialien sowie eine geschmackvolle Gestaltung.

Ein besonderer Vorteil ist die passgenau geplante Einbauküche der derzeitigen Mieter, die auf Wunsch übernommen werden kann und sich harmonisch in das Wohnkonzept einfügt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz, die komfortables Parken unmittelbar am Haus ermöglichen.

Insgesamt präsentiert sich diese Penthousewohnung als hochwertiges Zuhause für Menschen, die modernes Wohnen, eine ruhige Umgebung und eine erstklassige Ausstattung gleichermaßen schätzen.

Die Wohnung verfügt zudem über einen eigenen Kellerraum.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Wir bitten ausschließlich um Kontaktaufnahme per E-Mail.

Telefonische Anfragen können leider nicht berücksichtigt werden.

Gerne beantworten wir Ihre Fragen zeitnah per E-Mail.

Bitte senden Sie uns bei Interesse bereits einige Informationen zu Ihrer Person sowie zu den zukünftigen Bewohnern der Wohnung.

## Impressum

Herzog Immobilien GmbH & Co. KG

Goethestr.15

58300 Wetter (Ruhr)

Handelsregister: A 5794

Registergericht: Amtsgericht Hagen

Vertreten durch:

Herzog GmbH & Co. KG

Goethestr.15

58300 Wetter

Diese vertreten durch:

Heinz Herzog

Handelsregister: HRB 5188

Registergericht: Amtsgericht Hagen

Kontakt

Telefon: 023356464

Telefax: 0233560755

E-Mail: wobau@herzog-org.de

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der August-Bendler-Straße im beliebten Wohnquartier Marienkarree in Schwelm. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Lebens.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte verschiedener Fachrichtungen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in komfortabler Entfernung und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Standorts.

Die Schwelmer Innenstadt mit ihren vielfältigen Einzelhandelsgeschäften, Cafés und Restaurants lädt zum Einkaufen und Verweilen ein. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten sowie Naherholungsgebiete, die einen hohen Freizeitwert bieten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgezeichnet. Der Bahnhof Schwelm ermöglicht regelmäßige Verbindungen in Richtung Wuppertal, Hagen sowie das Ruhrgebiet. Zudem sind die Autobahnen A1, A43 und A46 in kurzer Zeit erreichbar, wodurch auch die Städte Wuppertal, Ennepetal, Hagen, Gevelsberg sowie zahlreiche Ziele im Ruhrgebiet schnell erreicht werden können.

Schwelm gilt als attraktiver Wohnstandort im Ennepe-Ruhr-Kreis und verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Stadt mit einer sehr guten regionalen Verkehrsanbindung sowie einem hohen Maß an Lebensqualität.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Gäste.WC



Bad

# Exposé - Galerie



Bad

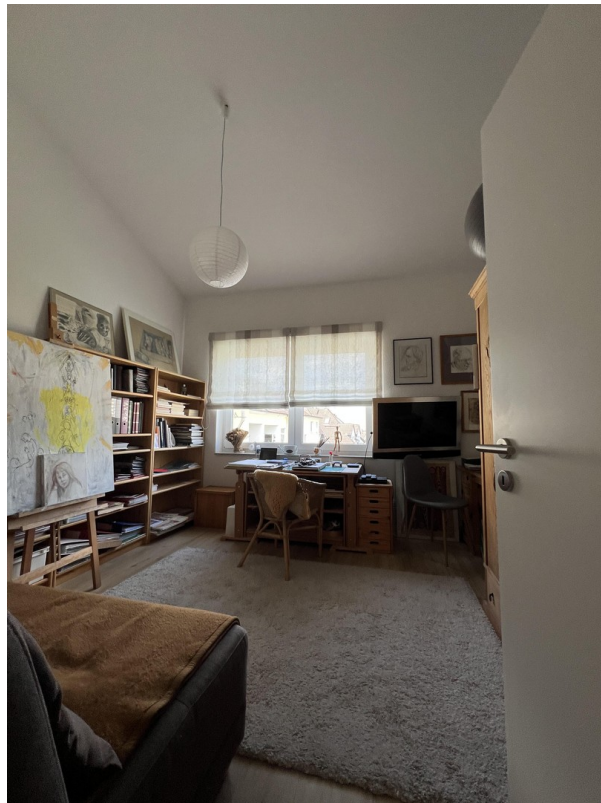


Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse

