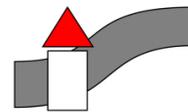


## NEU: Neuwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Top-Ausstattung und großer Terrasse



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66377-9318

## Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, Sie kommen nach einem langen Tag nach Hause und betreten eine Wohlfühlzone, die Ihnen auf Anhieb das Gefühl von Geborgenheit vermittelt. Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bzw. Hochparterre überzeugt nicht nur durch ihre moderne Ausstattung, sondern auch durch ihre einladende Atmosphäre. Dank der Kernsanierung im Jahr 2019 präsentiert sich die Wohnung in einem nahezu neuwertigen Zustand und bietet gleichzeitig eine nachhaltige und hochwertige Bauweise. Mit nur wenigen Stufen bis zur Eingangstür ist sie zudem leicht zugänglich – eine perfekte Wahl für Menschen, die Komfort und Funktionalität gleichermaßen schätzen. Das Haus, in dem sich diese exklusive Wohnung befindet, besteht aus lediglich fünf Wohneinheiten. Dies garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe. Besonders hervorzuheben ist der eigene PKW-Stellplatz, der sich direkt vor dem Haus befindet – so gehört lästiges Parkplatzen der Vergangenheit an. Ergänzend dazu bietet der ca. 21 m<sup>2</sup> große, private Kellerraum mit einer Länge von ca. 7,5 m viel Platz für all Ihre persönlichen Gegenstände, Fahrräder oder als Stauraum für Hobbys. Betreten Sie die Wohnung und lassen Sie sich von der geschmackvollen Raumaufteilung begeistern. Von der Diele aus erreichen Sie alle Räume: Das großzügige Wohn-Esszimmer mit einer Fläche von ca. 36 m<sup>2</sup>, das durch seine hohen Decken und die offene Wohnküche nicht nur modern wirkt, sondern auch deutlich größer erscheint. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse, die zusammen mit einem möglichen kleinen Gartenbeet eine einzigartige Alternative zu einem Haus darstellt. Hier verbringen Sie sonnige Nachmittage im Freien, während Kinder sicher spielen. Zudem ist ein ca. 16 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer vorhanden, das genügend Raum für erholsamen Schlaf und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Das zweite Zimmer mit einer Fläche von ca. 9 m<sup>2</sup> eignet sich perfekt als Kinderzimmer oder Home-Office – je nach Ihren Bedürfnissen. Auch die beiden Sanitärbereiche lassen keine Wünsche offen: Ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort und Flexibilität im Alltag. Für zusätzlichen Wohnkomfort steht den Bewohnern des Hauses eine gemeinschaftliche Waschküche zur Verfügung. Familien mit Kindern werden sich über den privaten Kinderspielplatz freuen, der nur für die Bewohner des Hauses zugänglich ist und eine sichere Umgebung für die Kleinen bietet. Die Wohnung beeindruckt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch den attraktiven Kaufpreis. Mit einem Quadratmeterpreis von ca. 4.100 EUR bietet sie eine hervorragende Gelegenheit, sich den Traum vom Eigenheim zu einem deutlich günstigeren Preis als bei einem Neubau zu erfüllen. Dabei ist die Wohnung mit ihren fünf Jahren fast so gut wie neu – eine seltene Gelegenheit in einer begehrten Wohngegend! Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen!

## Lage

Diese Wohnlage in Schlebusch erfüllt nahezu alle Ansprüche. Das Wohnumfeld ist geprägt von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, die für eine angenehme Nachbarschaft sorgen. Einkaufsmöglichkeiten sind reichlich vorhanden: Einzelhandelsgeschäfte, Discounter und eine attraktive Fußgängerzone bieten alles für den täglichen Bedarf. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls ausgezeichnet, mit zahlreichen Ärzten, einem nahegelegenen Klinikum und weiteren Dienstleistungen in der Umgebung. Bushaltestellen sind nur wenige Schritte entfernt, was die Anbindung an den Nahverkehr komfortabel macht. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen, darunter das renommierte Freiherr-vom-Stein-Gymnasium, sind gut erreichbar und machen die Lage auch für Familien besonders attraktiv. Weitere Informationen zur Nahversorgung finden Sie in unserem Exposé.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sehr neuwertigen Zustand. Sie vereint modernen Wohnkomfort mit einem hohen Anspruch an Lebensqualität und ist die perfekte Wahl für Paare, Singles mit gehobenen Ansprüchen oder kleine Familien, die sich nach einem stilvollen Zuhause mit großzügigem Außenbereich sehnen. Die Kernsanierung des gesamten Hauses hat im Jahr 2019 stattgefunden. Nach Auskunft des Verkäufers besteht sogar noch mindestens bis zum Jahresende die fünfjährige bau-trägerseitige Gewährleistungsgarantie. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Fenster: \* Dreifachverglaste Kunststofffenster (innen weiß, außen anthrazit) \* Überall mit elektrisch betriebenen Rollläden inkl. Zeitschaltuhren ausgestattet Bodenbeläge: \* Hochwertiges Eichenparkett in den Wohnräumen \* Großformatige edle Fliesen in beiden Sanitärbereichen Sanitärbereiche: \* Neuwertiges großes Dusch- und Wannenbad (bodentiefe Dusche, Fenster etc.) \* Modernes Gäste-WC mit Fenster Heizung: \* Gasbrennwerttherme (lt. Energieausweis aus dem Jahr 2018) als Fußbodenheizung \* Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über die Heizungsanlage. Sonstiges: \* Ca. 2,74 m hohe Decke im Wohn- / Essraum (vergrößert nochmals den Raum) \* Video-Gegensprechanlage \* Deckenintegrierte Lichtspots \* Kabelanschlüsse + Ethernet-Dosen in allen drei Wohnräumen; der Glasfaser-Hauptanschluss ist über die Hausverwaltung bereits beantragt \* Küche inkl. Elektroinbaugeräte (Marke Bosch) im Kaufpreis enthalten \* Eigene Terrasse mit Außensteckdosen \* Sehr großer Kellerraum mit hoher Decke (ca. 21 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

## Sonstiges

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telefon sind vorhanden. Die entsprechenden Behördenunterlagen wurden bereits angefordert. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 21.02.2019 Endenergiebedarf Wärme: 82 kWh/(m<sup>2</sup>a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas Energieeffizienzklasse: C Baujahr: 1963

## Bilder









