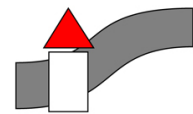


## Möblierte 3,5 Zi.-Wohnung mit Wärmepumpe - Erstbezug nach Sanierung, Neubaustandard



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

### Objektdaten

Objektnummer 66275-8210

## Objektbeschreibung

Deutsch: Diese moderne, voll möblierte Erdgeschosswohnung nach Neubaustandard wird ab dem 1. November 2024 in Niederkassel-Ort vermietet. Die luxuriöse 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Drei-Parteien-Haus in einer ruhigen Seitenstraße und wurde 2024 umfassend kernsaniert und renoviert. Die Wohnung ist komplett möbliert, inklusive Smart-TVs im Wohn- und Schlafzimmer. Außerdem verfügt sie über eine moderne Smart-Home-Technologie, welche eine zentrale Steuerung über Alexa, inklusive schlüssellosem Türsystem, Raumthermostaten, elektrischen Rollläden und Kameraüberwachung ermöglicht. Das Mehrfamilienhaus wurde 2024 fachgerecht isoliert, neu verputzt und gestrichen sowie mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet. Mit einem Endenergiebedarf von 69,2 kWh (Energieklasse B) ist die Wohnung energieeffizient und umweltfreundlich. Zu den Besonderheiten zählen eine hochwertige Einbauküche und eine 65 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit elektrischer Markise, Beleuchtung und Gartenhaus. Das stilvolle Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche und Badewanne. Zudem gibt es ein separates Gäste-WC im Flur. Wohn- und Esszimmer sind klimatisiert, alle Fenster sind isolierverglast, und die Rollläden sind elektrisch bedienbar. Ein kleiner Kellerraum mit exklusivem Waschmaschinenanschluss bietet zusätzlichen Stauraum. Vor dem Haus befindet sich ein großer Hof mit elektrischem Tor und Carport. Vor dem Carport befindet sich ein weiterer Parkplatz. Der Vorgarten wurde neu und ansprechend gestaltet. English: This modern, fully furnished ground-floor flat built to new-build standards will be available to rent in Niederkassel-Ort from 1 November 2024. The luxurious 3.5-room flat is located in a well-kept three-party house in a quiet side street and was extensively refurbished and renovated in 2024. The flat is fully furnished, including smart TVs in the living room and bedroom. The modern smart home technology enables centralised control via Alexa, including a keyless door system, room thermostats, electric shutters and camera surveillance. The apartment building was professionally insulated, replastered and repainted in 2024 and equipped with an air-to-water heat pump. With a final energy requirement of 69.2 kWh (energy class B), the flat is energy-efficient and environmentally friendly. Special features include a high-quality fitted kitchen and a roof terrace of 65 m<sup>2</sup> with electric awning, lighting and garden shed. The stylish bathroom has a floor-level shower and bathtub. There is also a separate guest WC in the hallway. The living and dining rooms are air-conditioned, all windows are double-glazed and the shutters are electrically operated. A small cellar room with an exclusive washing machine connection offers additional storage space. In front of the house there is a large courtyard with an electric gate and a carport. There is a further parking space in front of the carport. The front garden has been newly and attractively landscaped.

## Lage

Deutsch: Das Objekt liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Ortsteil Niederkassel. Öffentliche Verkehrsmittel sowie die Autobahn sind nur wenige Minuten entfernt und leicht erreichbar. Niederkassel bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und allen Schulformen. Zudem sorgen die zahlreichen Freizeit- und Erholungsgebiete für eine hohe Lebensqualität in Niederkassel. English: The property is located in a quiet side street in the Niederkassel district. Public transport and the motorway are only a few minutes away and easily accessible. Niederkassel offers an excellent infrastructure with a wide range of shopping facilities, kindergartens and all types of schools. In addition, the numerous leisure and recreational areas ensure a high quality of life in Niederkassel.

## Ausstattung

Deutsch: -Wohnung komplett kernsaniert und renoviert -Energieeffizienzklasse B -Wärmepumpe und Dämmung in 2024 -Möbliert -Ruhige Lage in Seitenstraße -Neue moderne Einbauküche -Klimaanlage -65 m<sup>2</sup> Dachterrasse -Gäste-WC -Smarte Steuerung über Alexa -Elektrische Markise -Modernes Badezimmer -Elektrische Rollläden -2 x Smart-TV Geräte -Kellerabstellraum -Gartenhaus -Glasfaseranschluss -Alle Türen und Zargen neu -Neue Elektrik und neue Schaltschränke -Schlüsselloser Zugang -Ring Kamera-System -Indirekte Lichtleisten English: -Flat completely refurbished and renovated -Energy efficiency class B -Heat pump and insulation in 2024 -Furnished -Quiet location in side street -New modern fitted kitchen -Air conditioning -65 m<sup>2</sup> roof terrace -Guest WC -Smart control via Alexa -Electric awning -Modern bathroom -Electric shutters -2 x smart TV sets -Cellar storage room -Garden shed -Fibre optic connection -All doors and frames new -New electrics and new switch cabinets -Keyless access -Ring camera system -Indirect light strips

## Bilder











