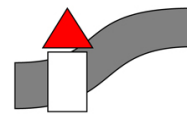


## Vermietete 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz in Top-Lage von Schlebusch!



### Ihr Ansprechpartner

*Schwelme Immobilien*



### **Schwelme Immobilien**

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787  
Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66377-9163

## Objektbeschreibung

Das 6-Familienhaus wurde 1996 von der BayWoGe im Wohnpark-Schlebusch errichtet. Die Wohnung ist seit 2020 vermietet und befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen und sehr gepflegten 6-Familienhauses. Schon beim Betreten des Treppenhauses werden Sie positiv überrascht sein: Großzügige Fensteranlagen und helle Steinböden vermitteln eine freundliche und helle Atmosphäre. Die Wohnung hat eine Größe von ca. 91 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Eine großzügige Diele mit Fenster bietet ein schönes Entrée und ausreichenden Platz für eine Garderobe. Der etwa 30 m<sup>2</sup> große Wohnbereich bietet ausreichend Platz und Stellflächen. Besonders hervorzuheben sind die zwei angrenzenden Balkonbereiche. Ein Sonnenbalkon in reiner Südlage sowie ein schattiges Plätzchen in Nordausrichtung, beide sind mit einer Schiebetüranlage ausgestattet. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer abgetrennten Dusche, einem WC, einem Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und einem Fenster ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden. Die beiden möglichen Schlafzimmer sind klassisch geschnitten und verfügen beide über bodentiefe und doppelflügelige Fensteranlagen. Zur Wohnung gehören ein großer gemauerter Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Diese, sowie der gemeinschaftliche Trocken- und Fahrradkeller, sind bequem über das Treppenhaus erreichbar. Vermietungssituation: Die Wohnung ist seit dem 01.06.2020 zu einer monatlichen Kaltmiete von 825 EUR (inklusive Tiefgaragenstellplatz) vermietet. Der gute Zustand und die sehr gute und gefragte Wohnlage sichern Ihnen dauerhaft eine optimale Vermietbarkeit. Der Mietvertrag kann aufgrund des Datenschutzes nur bei uns im Büro eingesehen werden. FAZIT: Eine tolle Kapitalanlage, die durch die erstklassige Lage immer eine gute Vermietbarkeit garantiert.

## Lage

Die Wohnanlage [Wohnpark Schlebusch] ist bekannt als die ideale Kombination aus zentrumsnaher Lage, hoher Wohnqualität und einem grünen Umfeld. Nicht ohne Grund zählt dieser Bereich zu den gefragtesten Adressen im Stadtgebiet, der bei Familien aufgrund des sehr guten Kindergarten- und Schulangebotes ebenso beliebt ist wie bei Personen, die einen zentrumsnahen Altersruhesitz suchen. Zum Marktplatz sind es von der Wohnung fußläufig nur ca. 150 m, in die Fußgängerzone ca. 250 m. Der Stadtteil Schlebusch zählt zweifelsfrei zu den beliebtesten Wohnadressen. Das ist leicht nachvollziehbar, bietet doch dieser Ortsteil mit der hervorragenden Infrastruktur eine besonders hohe Lebensqualität. Sehr gute Möglichkeiten zum Einkaufen bietet die Fußgängerzone in der Ortsmitte. Der Freizeitwert ist besonders hoch mit den vielen Sportmöglichkeiten und den scheinbar unendlich vielen Spazier- und Wanderwegen entlang der Dhünn. Eine gute Bus- u. Autobahnanbindung ist gegeben.

## Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Ausstattung zeigt sich im Einzelnen wie folgt: Bodenbeläge: \* Grauer Vinylboden in der Diele sowie in allen Wohn- und Schlafräumen (neu verlegt 2020). \* Die Küche, das Badezimmer und das Gäste-WC sind weißgrau gefliest. Sanitärbereiche: \* Badezimmer: Ausgestattet mit einer Badewanne, einer abgemauerten Dusche, einem WC, einem Waschbecken, einem Waschmaschinenanschluss und einem Fenster. \* Gäste-WC: Zeitlos hell gefliest Fenster: \* Weiße isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden Heizung: \* Fernwärmesystem Gemeinschaftsräume: \* Trockenraum und Fahrradkeller Sonstiges: \* Zwei Balkone mit elektrischer Markise am Westbalkon \* Kabel-TV \* Einbauschränk im Dielenbereich \* Separater gemauerter Kellerraum \* Tiefgaragenstellplatz

## Sonstiges

Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 23.01.2020 Endenergieverbrauch Wärme: 103 kWh/(m<sup>2</sup>a) inklusive Warmwasser Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Fernwärme Energieeffizienzklasse: D Baujahr: 1997 Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Vermarktung durch uns im QUALIFIZIERTEN ALLEINAUFTRAG erfolgt. Wir bitten um Ihr Verständnis, daß wir nur Anfragen UNTER ANGABE DER KOMPLETTEN POSTANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER bearbeiten können.

## Bilder













