

KEY FACTS

Attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Werdohl, gelegen im 2. OG einer gepflegten Wohnanlage mit angenehmer, hilfsbereiter Nachbarschaft.

Die Wohnung überzeugt mit einer wunderschönen Aussicht auf die Berge und ins Grüne und bietet hohe Wohnqualität sowie Erholung.

Ruhige Lage in Werdohl nahe Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV. Die Innenstadt ist schnell und bequem erreichbar.

Einbauküche und Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung. So entfällt zusätzlicher Aufwand und spart Zeit im Alltag.



ATTRAKTIVE ETAGENWOHNUNG MIT NEUER EINBAUKÜCHE



LENNARTZ SCHWARZ KÖGEL
Immobilienmanagement

- ✓ Immobilienmanagement **Plus** 20+ Jahre Erfahrung für Ihren Immobilienwert – ganzheitlich und effizient.
- ✓ Hausverwaltung **Plus** Mehr Wert, Klarheit und Transparenz – für Ihre Immobilie.
- ✓ Mietverwaltung **Plus** Alles rund um Miete – digital, stressfrei, zuverlässig
- ✓ Nebenkostenabrechnung **Plus** Abrechnung schnell, sicher und mieterfreundlich – komplett für Sie erledigt.



Kontaktieren Sie mich: 0151-29451798

KONTAKT :



06224-9022976



Friedrich-Ebert-Straße 12
69207 Sandhausen



www.lennartz-schwarz-koegel.de



info@lennartz-schwarz-koegel.de

OBJEKTBSCHREIBUNG

ERREICHBARKEIT / NAHVERSORGUNG

- Bus: 55 m
- Autobahnauffahrt: 8,1 km
- Bahnhof: 607 m
- 5 Supermärkte im Umkreis ca. 10 Min. zu Fuß

LAGE / UMGEBUNG

- Ziemlich ruhige Nachbarschaft < 35 db
- Begehrte Wohngegend in Werdohl
- Freundliche und hilfsbereite Nachbarschaft



**HELLES WOHLFÜHLBAD MIT
WANNE UND DUSCHE**



BITTE BEACHTEN

✓ KEINE RAUCHER

✓ MAX. 2 Personen + Kind

✓ RUHIGE MIETER

ECKDATEN

OBJEKTART:	MEHRFAMILIENHAUS
ZIMMER/RÄUME:	3,5
WOHNFLÄCHE:	97,92 QM²
ETAGENZAHL:	3
ZUSTAND:	GEPFLEGT
BAUJAHR:	1969
HEIZUNGSART:	ZENTRALHEIZUNG
ENERGIETRÄGER:	ERDGAS
ENERGIEAUSWEISTYP:	VERBAUCHAUSWEIS
ENERGIEKENNWERT:	132
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE:	E
ENERGIEAUSWEIS DATUM:	29.03.2022
ENERGIEAUSWEIS GÜLTIG BIS	29.03.2032
KELLER:	2 KELLERBEREICHE
GARAGEN/STELLPLÄTZE:	ELEKTR. GARAGE

NEUE EINBAUKÜCHE



KOSTENÜBERSICHT

HAUPTKOSTEN

KALTMIETE: 820€

KAUTION: 2X KALTMIETE = 1.640€

GARAGE: 30€

NEBENKOSTEN - 2024

• Heizkosten, Wasser- und Kanalgeb.	763,14€
• Niederschlagwasser	50,48€
• Versicherung (Garagen)	8,28€
• Müllgebühren	194,78€
• Versicherungen (Gebäude + Haftpflicht)	326,47€
• Allgemeinstrom	91,46€
• Strom SAT-Anlage	20,73€
• Winterdiens/Gartenabreiten/Pflege	161,61€
• Grundsteuer	240,00€

SUMME 1.856,95€

Die Nebenkosten sind in 2025 durch diverse Preis-
anpassungen etwas angestiegen.

Für die Neuvermietung veranschlagen wir 180€ pro
Monat als umlagefähige Nebenkosten.

WARMMIETE INKL. GARAGE 1.030€

ZUR BESICHTIGUNG MITBRINGEN

- Personalausweis
- Schufa-Auskunft
- Selbstauskunft
- Letzte 3 Gehaltsabrechnungen
- Vermieterbescheinigung
- Aufenthaltsgenehmigung (*optional*)

