



**KENSINGTON**<sup>®</sup>  
Finest Properties International

# Moderne Stadtwohnung: Erstbezug nach Sanierung



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRS_302	<b>Datum:</b>	31.05.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Miete/Pacht
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Ort:</b>	42929 Wermelskirchen	<b>Wohnfläche:</b>	127,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	3	<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0
<b>Zustand:</b>	Teil/Vollsaniert		

## Preise:

---

<b>Nettokaltmiete:</b>	1.650,00 €	<b>Nebenkosten:</b>	450,00 €
<b>Warmmiete:</b>	2.100,00 €	<b>m<sup>2</sup>-Miete:</b>	12,79 €
<b>Kaution:</b>	3.300,00 €		

## Energiepass:

---

**Befuerung:** Gas

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Alexandra Ehrengut	<b>Straße:</b>	Stöckenberger Str. 18
<b>Ort:</b>	42859 Remscheid	<b>E-Mail:</b>	alexandra.ehrengut@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Für alle, die es zentral und dennoch ruhig lieben, ist diese aufwändig sanierte Wohnung ein echter Geheimtip. Sie wohnen in der dritten Etage und kommen bequem mit dem neu verbauten Aufzug direkt in einem privaten Gemeinschaftsflur an, den Sie sich mit nur einer weiteren Partei teilen. Ihr persönlicher Flurbereich wurde mit Naturstein ersehen. Von hier aus gelangen Sie rechterhand in den separiert erscheinenden Kinderbereich mit Spielzimmer (für kinderlose Personen ließe sich hier z.B. ein Büro- oder Relaxbereich gestalten), von dem aus man in zwei weitere Zimmer gelangt. Dieser Bereich erhielt ein eigenes Badezimmer mit

Dusche und WC. Von allen drei Räumlichkeiten haben Sie über die bodentiefen Fenster Zugang zu dem großzügigen Balkon.

Vom Flur aus gelangen Sie ebenso in den offenen Koch-/Wohn-/Eßbereich, der noch einmal durch seine großen Dachflächenfenster punktet und jede Menge Licht mitbringt. Als praktisches Highlight ergänzt sich hier der Hauswirtschaftsraum. Das Hauptbad trennt geschickt und chic den Dusch- und Toilettenbereich durch eine Milchglaswand. Die großzügige Walk-In-Dusche begeistert nicht zuletzt durch eine beleuchtete Inszenierung Ihrer Duscutensilien oder Deko. Insgesamt verleiht diese top kernsanierte Wohnung ein großzügiges und dennoch behagliches Wohngefühl der Extraklasse.

## Lage:

---

Zentral und doch ruhig gelegen in der Innenstadt von Wermelskirchen, direkt am Parkhaus Telegrafpassage und an der Telegrafpassage gelegen, leichte Erreichbarkeit mit dem Aufzug für maximale Barrierefreiheit. Umgeben von einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsanbietern für eine optimale Versorgung.

Wermelskirchen ist eine Stadt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im Rheinisch-Bergischen Kreis und ist bekannt für ihre landschaftlich reizvolle Lage zwischen dem Bergischen Land und dem Rheinland. Die Stadt bietet eine malerische Umgebung mit vielen Grünflächen, Wäldern und Wanderwegen. Wermelskirchen hat eine gute Verkehrsanbindung und liegt in der Nähe größerer Städte wie Köln, Düsseldorf und Leverkusen.

Als Ausflugstip sei das über die Grenzen von Wermelskirchen hinaus berühmte Café Wild genannt, welches Sie vom Objekt aus in wenigen Schritten erreichen können.

## Ausstattung:

---

Die Fenster wurden neu foliert in einem dezentem Grauton (auf den Fotos noch nicht ganz fertiggestellt). Die Außenfassade erhält einen modernen Neubeginn durch Cortenstahl.  
Bodenbeläge: Vinylboden in Holzdielen-Optik, Fliesen, Naturstein

## Sonstiges:

---

Die Vermietung erfolgt für den Mieter provisionsfrei. Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft steht Ihnen Frau Ehrengut unter der Mobilfunknummer 01520 4547723 gerne zur Verfügung. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

# Bilder

KochenEssenWohnen



Kind1



Kind2



Schlafen



BadmitsepWC



BadmitsepWC1



Flur



Hauswirtschaftsraum



Innenflur



Aufzug

