





*Objektnummer RI-ID-20201313*

# *Balve - Lüdenscheid - vermietet! Gemütliche 2 - Zimmer Wohnung*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Baujahr*** | ***2004*** |
| ***Zustand*** | ***Modernisiert*** |
| ***Letzte Modernisierung*** | ***2025*** |

Reich Immobilien
Heedfelder Str. 55b
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60
Telefax: +49 2351 66 47 74
E-Mail: immo@fsc-reich.de
Online ansehen

| | |
|---|---|
| *Ausstattungskategorie* | *Standard* |
| *Bad* | *Dusche* |
| *Küche* | *Einbauküche* |
| *Bodenart* | *Fliesen, Laminat* |
| *Befeuerung* | *Gas* |
| *Barrierefrei* | |
| *Unterkellert* | *Keller* |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| *Energieausweistyp* | *Verbrauchsausweis* |
| *Gültig bis* | *26.05.2030* |
| *Energiekennwert* | *72 kWh/(m²*a)* |
| *Energieträger* | *Gas* |
| *Energieeffizienzklasse* | *B* |
| *Ausstelldatum* | *27.05.2020* |
| *Gebäudeart* | *Wohngebäude* |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Die Immobilie befindet sich in der charmanten Stadt Balve im südlichen Sauerland und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Der nächste Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist bequem in nur 5 Gehminuten erreichbar, sodass Sie auf das Auto im Alltag problemlos verzichten können.***
***Für Pendler und Reisende bietet die Lage weitere entscheidende Vorteile:***
***- Der nächste Hauptbahnhof ist in lediglich 5 Fahrminuten erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen in die gesamte Region***
***- Die nächste Autobahn ist in rund 35 Fahrminuten erreichbar und bietet Ihnen eine komfortable Anbindung an das überregionale Straßennetz***
***- Der nächste Flughafen ist in etwa 50 Fahrminuten erreichbar und macht auch internationale Reisen zum Kinderspiel***
***Gleichzeitig profitieren Sie vom Wohnen in Balve von der reizvollen Sauerländer Landschaft mit ihren Wäldern, Tälern und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Erreichbarkeit für alle Lebenslagen.***

Reich Immobilien
Heedfelder Str. 55b
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60
Telefax: +49 2351 66 47 74
E-Mail: immo@fsc-reich.de
Online ansehen

## *Objektbeschreibung*

***Diese gepflegte Erdgeschosswohnung in Balve überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und angenehmen Wohnkomfort. Auf rund 61,52 m² stehen zwei gut geschnittene Zimmer, ein separates Schlafzimmer sowie ein barrierefreies Badezimmer zur Verfügung.***
***Die Wohnung wurde 2025 modernisiert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, gepflegten Zustand. Fliesen- und Laminatböden sorgen für ein ansprechendes, pflegeleichtes Wohnambiente. Eine praktische Einbauküche ist bereits vorhanden.***
***Dank barrierefreiem Zugang eignet sich die Wohnung für verschiedene Lebenssituationen. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gasheizung. Die Wohnung ist derzeit vermietet; ein Einzug ist ab dem 01.08.2026 möglich.***

## *Ausstattung*

***Diese gemütliche 2?Zimmer?Wohnung im Erdgeschoss eines 9?Familienhauses bietet idealen Wohnraum für 1–2 Personen.***
***Das barrierefreie Badezimmer wirkt modern und freundlich: anthrazitfarbene Bodenfliesen und helle Wandfliesen schaffen ein offenes, komfortables Ambiente.***
***Der großzügige Wohn? und Essbereich überzeugt durch viel Tageslicht, große Fensterfronten und einen durchgehenden Bodenbelag in Holzoptik. Der Zugang zum Balkon erweitert den Raum und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl.***
***Die helle, modern gestaltete Küche bietet eine effiziente Raumnutzung. Weiße Einbaufronten und eine Arbeitsplatte in Holzoptik verleihen ihr einen zeitlosen Charakter. Ein Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung, während die Ausstattung mit Herd, Backofen und Spüle den Alltag erleichtert.***
***Das Schlafzimmer ist ein ruhiger, gut geschnittener Rückzugsort mit viel Tageslicht und warmem Bodenbelag in Holzoptik. Die klare Raumstruktur ermöglicht vielfältige Möblierungsoptionen und schafft Platz für erholsamen Schlaf.***

## *Sonstiges*

***Die Wohnung steht ab dem 01.08.2026 zur Verfügung. Die monatliche Gesamtmiete beläuft sich auf 620€. Eine Kaution in Höhe von 1.440€ ist bei Einzug zu leisten.***
***Alle Angaben in diesem Exposé wurden in Absprache mit dem Verkäufer zusammen gestellt und von uns nicht persönlich überprüft.***
***Gerne lassen wir Ihnen ein ausführliches Exposé zukommen. Bitte klicken sie hierfür auf den entsprechenden Button.***
***Bei Fragen vorab erreichen Sie uns unter der Durchwahl: 02351 - 98 00 60***

Reich Immobilien
Heedfelder Str. 55b
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60
Telefax: +49 2351 66 47 74
E-Mail: immo@fsc-reich.de
Online ansehen





Reich Immobilien
Heedfelder Str. 55b
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60
Telefax: +49 2351 66 47 74
E-Mail: immo@fsc-reich.de
Online ansehen





Reich Immobilien
Heedfelder Str. 55b
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60
Telefax: +49 2351 66 47 74
E-Mail: immo@fsc-reich.de
Online ansehen





Reich Immobilien
Heedfelder Str. 55b
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60
Telefax: +49 2351 66 47 74
E-Mail: immo@fsc-reich.de
Online ansehen





Reich Immobilien
Heedfelder Str. 55b
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60
Telefax: +49 2351 66 47 74
E-Mail: immo@fsc-reich.de
Online ansehen

Reich Immobilien
Heedfelder Str. 55b
58509 Lüdenscheid

Telefon: +49 2351 98 00 60
Telefax: +49 2351 66 47 74
E-Mail: immo@fsc-reich.de
Online ansehen