

## Gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Werdohl-Ütterlingsen

Leipziger Str. 24

58791 Werdohl

### Objektdaten

Wohnfläche:	46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3 Zimmer
Balkon:	Nein
Terrasse:	Nein
Kaltmiete:	230,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Heizkosten:	60,00 €
Gesamtmiete:	370,00 €
Energieverbrauchskennwert:	156,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse:	F
Heizungsart:	Zentralheizung
Kaution:	690,00 €
Wohnungsberechtigungsschein erforderlich:	Nein
Bezugsfrei ab:	01.03.2026



### Objektbeschreibung

Die gemütliche Dreizimmerwohnung mit ca 46,53 m<sup>2</sup> liegt im Stadtteil Ütterlingsen von Werdohl und eignet sich, aufgrund der Größe perfekt für Singles.

Die Wohnung ist durch das gemeinschaftlich genutzte Treppenhaus zu erreichen und befindet sich im Dachgeschoss. Einen Aufzug gibt es nicht.

Rechts neben dem Objekt stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung. Diese können allerdings nicht angemietet werden.

Etage:	Dachgeschoss rechts
Baujahr:	1958

## Lage

Ütterlingsen ist ein ruhiger, familienfreundlicher und naturnaher Stadtteil von Werdohl — ideal für alle, die dem Trubel entkommen wollen und gleichzeitig nicht auf Infrastruktur verzichten möchten. Der Ortsteil liegt nur rund 1 km westlich des Werdohler Stadtzentrums und ist durch seine Lage im grünen, waldreichen Sauerland geprägt.

Die Umgebung ist von naturnaher Landschaft, Hügeln und Wäldern geprägt — perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder entspannte Freizeit im Grünen. Gleichzeitig bietet Ütterlingsen eine solide Grundversorgung: Einkaufsmöglichkeiten im Discounter Netto, grundlegende Infrastruktur und gute Verkehrsanbindung sind vorhanden — ideal, wenn Sie Beruf, Alltag und Erholung verbinden wollen.

Besonders attraktiv für Familien ist die gute soziale Infrastruktur: Im Stadtteil befinden sich eine Schule, eine Kindertagesstätte sowie ein Freizeittreff, der Kindern und Jugendlichen abwechslungsreiche Angebote und sichere Begegnungsmöglichkeiten bietet. Mehrere Spiel- und Bolzplätze runden das kinderfreundliche Umfeld ab.

Darüber hinaus liegt in Ütterlingsen auch ein Freibad/Hallenbad, das zum Schwimmen und Entspannen einlädt, sowie ein Fitnessstudio— eine Bereicherung für Freizeit und Erholung.

## Ausstattung

Vom Wohnungsflur aus gelangen Sie in alle Räume: das Wohnzimmer, die Küche, das Schlaf- und Kinderzimmer, sowie das Bad.

In der gesamten Wohnung wurden die Elektroleitungen erneuert und neues Steckdosen, sowie Schaltermaterial angebracht. Die Decken in den Räumlichkeiten sind alle weiß gestrichen. Die Wände grundiert-pigmentiert sind also tapezier- oder streichfähig. In der gesamten Wohnung wurden neue Buchtüren eingebaut. Die Rollogurtwickler- und Rollogurte wurden erneuert und die Heizkörper weiß lackiert.

Das helle Tagedlichtbad ist weiß gefliest und verfügt über eine Badewanne. Die Decken und Wände im Bad sind mit weißem Streichputz versehen.

Gut zu wissen: In der Wohnung ist kein Bodenbelag vorhanden. Somit können Sie sich bei der Auswahl Ihres Bodenbelags frei entfalten.

Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in der gemeinschaftlichen Waschküche. Zum Wäsche trocknen steht der gemeinschaftliche Trockenraum zur Verfügung.

Als Abstellfläche dient ein separat abschließbarer Kellerraum.

Eine Gaszentralheizung versorgt die Wohnung über Heizkörper mit Wärme. Der Energieverbrauch bzw. -bedarf lässt sich aus den Objektdaten entnehmen.

## Sonstiges

WIR geben Ihrem Zuhause ein Gesicht.

Mit 1417 Wohnungen, 28 Gewerbeeinheiten, sowie 299 Garagen und Stellplätzen im eigenen Bestand haben wir eine große Auswahl für jeden Geschmack.

Wir bieten:

- Ein Mietpreis von 5,03 € pro m<sup>2</sup> im Durchschnitt
- Glasfaserleitung von 400 Mbit/s
- 70 % der Wohnungen mit Balkonen
- Rund 75 % unserer Häuser sind energetisch saniert
- Über 85 % Wohnungen mit eigenen Wasserzählern
- Schnelle Reparaturleistungen durch den eigenen Regiebetrieb, sowie durch lokale Handwerksbetriebe

Als größter Wohnungsanbieter in Werdohl -->sind Wir immer für Sie da<--

Weitere Infos zu Uns auf unserer Homepage: [www.woge-werdohl.de](http://www.woge-werdohl.de)

Außerdem erreichen Sie uns per Mail unter: [info@woge-werdohl.de](mailto:info@woge-werdohl.de)

oder telefonisch unter: 02392 50710-0

Unser besonderes Plus: Wir sind vor Ort! Unsere Mitarbeiter kennen unsere Bestände, unsere Mieter und die Besonderheiten der Häuser. Unsere firmeneigenen Handwerker sind mit unseren Fahrzeugen ständig in den Stadtteilen unterwegs, streichen, reparieren, renovieren, modernisieren – alles in kurzer Zeit und zu Ihrem Vorteil.

Für Reparaturen und Dienstleistungen, die unsere Handwerker nicht erledigen können, haben wir zuverlässige lokale Handwerks-Partner unter Vertrag, die die Belange unserer Mieter in unserem Sinne schnell und reibungslos erledigen.

Im Büro im Werdohler Bahnhof sitzt geschultes und freundliches Personal, welches ebenfalls sowohl mit dem Wohnungsbestand als auch mit unseren Mietern vertraut ist und gerne auf deren Anliegen eingeht. Eine schnelle und reibungslose Erledigung der Anliegen ist auch ihnen wichtig.

Unser Ziel: Klimaneutralität bis 2035

Deutschland steht vor der gesamtgesellschaftlichen Mammutaufgabe, einen gewichtigen Beitrag zur Erreichung der Klimaneutralität in der Welt mitzutragen. Die Woge-Werdohl GmbH möchte bei den CO<sub>2</sub>-Reduzierungen eine Vorreiterrolle einnehmen und hat daher einen mit den Anteilseignern abgestimmten Klimaschutzpfad verabschiedet, mit dem die weitgehende Dekarbonisierung der Bestände anstatt 2045 schon 10 Jahre früher im Jahr 2035 erreicht werden soll. Im Klartext bedeutet dies, dass über den Gesamtbestand der Durchschnittsausstoß an CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup>-Wohnfläche im Jahr 2035 nicht mehr als 30 bis 40 kWh oder ungefähr 6 kg betragen soll.

## Kontakt

Frau Suzana Heta  
02392/5071021  
info@woge-werdohl.de

Gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Werdohl-Ütterlingsen



Leipziger Str. 24-26