

Exposé

Wohnung in Grevenbroich

**GV-Stadt, 3 Z/K/D/B/Abst., 79 m² mit Süd-Balkon,
Aufzug, barrierefrei, Wärmepumpe, PV-Strom**



Objekt-Nr. **OM-235017**

Wohnung

Vermietung: **948 € + NK**

Ansprechpartner:

Olaf Weiler

Telefon: 02182 8333886

Bahnstraße 78

41515 Grevenbroich

Nordrhein-Westfalen

Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	79,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.844 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Besichtigungen finden am 28. und 30.01.2026 jeweils ab 17:30 Uhr statt. Ihre Anmeldung ist erforderlich.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, Diele, Duschbad, Abstellraum und zwei geräumigen Schlafzimmern und befindet sich im 2.Obergeschoss. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 79m² inkl. anteiliger großer Loggia/Balkon. Die Räume sind großzügig geschnitten und durch die großen Fenster hell und freundlich. Im Schlafzimmer ist ausreichend Platz für ein großes Bett und einen breiten Kleiderschrank. Das Badezimmer verfügt über eine große Dusche mit gefliestem Duschboden. Waschmaschine und Trockner können im Waschkeller untergebracht werden. Der Zugang zum Haus und zur Wohnung sind barrierefrei und den Aufzug bequem zu erreichen. Durch die energiesparende Nutzung der Erdwärme mittels einer Sole-Wärmepumpe wird nicht nur die Fußbodenheizung versorgt, auch die Warmwasserversorgung wird zentral und schonend für die Nebenkosten bereitgestellt. Die Wohnung verfügt über elektrische Rollläden, hochwertige Sanitärausstattung, eine Netzwerkverdrahtung und Fliesenböden. Das Bad erhält Fliesenbelag, die übrigen Räume einen Designboden in Holzoptik. Die Vermietung erfolgt bezugsfertig, inklusive der Malerarbeiten und Bodenbeläge. Zusätzlich zu den Kellerräumen für jede Wohnung verfügt der Keller über einen Fahrradraum mit der Lademöglichkeit für E-Bikes.

Ein außergewöhnliches Extra: Die Mieter erhalten die Option, vergünstigten Solarstrom direkt aus der lokalen PV-Anlage zu beziehen.

Bei Bedarf können ein oder zwei Stellplätze im Innenhof gemietet werden. Jeder Stellplatz verfügt über eine Wallbox.

Die hochwertige Einbauküche kann gegen Ablöse vom Vormieter übernommen werden.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Weiler Grundbesitz GmbH

Geschäftsführer: Olaf Weiler / Alexander Weiler

Am Gehöft 5

41516 Grevenbroich

Telefon: 0 21 82 - 83 33 88 6

Finanzamt: Grevenbroich, USt-Id№: DE304694316

Handesregister: Mönchengladbach HRB 16802

Lage

Die Bahnstraße liegt zentral zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, etc. sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mehrere Bushaltestellen und der Hauptbahnhof mit seinen Verbindungen nach Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf und Köln befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso der Stadtpark und die schöne Erft. Eine sehr zentrale Lage in einer wenig befahrenen Nebenstraße. Aktuell wird die Bahnstraße aufwendig saniert und erhält stellenweise eine Begrünung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht Hofseite

Exposé - Galerie



Treppenhaus + Aufzug



Wohnen-Essen

Exposé - Galerie



Wohnen-Essen



Wohnen-Essen-Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad, große Dusche



Kind/Gäste/Arbeiten

Exposé - Galerie



Kind/Gäste/Arbeiten



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



Flur/Diele

Exposé - Galerie



Balkon/Loggia



Balkon/Loggia

Exposé - Galerie



Abstellraum



Innenhof/Stellplätze

Exposé - Galerie



PV-Anlage



Keller

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Flur - 3,78 m²
- 02 Abst. - 0,82 m²
- 03 Kochen/Essen/Wohnen - 26,86 m²
- 04 Flur II - 2,67 m²
- 05 Bad - 5,36 m²
- 06 Abst. II - 2,29 m²
- 07 Kind - 14,13 m²
- 08 Schlafen - 15,93 m²
- 09 Loggia - 7,16 m²