

# Exposé

## Wohnung in Grevenbroich

**GV-Stadt, 3 Z/K/D/B/Abst., 79 m<sup>2</sup> mit Süd-Balkon,  
Aufzug, barrierefrei, Wärmepumpe, PV-Strom**



Objekt-Nr. **OM-235017**

### Wohnung

Vermietung: **986 € + NK**

Ansprechpartner:

Olaf Weiler

Telefon: 02182 8333886

Bahnstraße 78

41515 Grevenbroich

Nordrhein-Westfalen

Deutschland

|                       |                      |                |                 |
|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr               | 2022                 | Übernahme      | ab Datum        |
| Etagen                | 4                    | Übernahmedatum | 01.09.2026      |
| Zimmer                | 3,00                 | Zustand        | Neuwertig       |
| Wohnfläche            | 79,00 m <sup>2</sup> | 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

Die Besichtigung findet am 16.07.2026 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. 79m<sup>2</sup> 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 kann ein Stellplatz im Innenhof gemietet werden. Jeder Stellplatz verfügt über eine Wallbox.

Die hochwertige Einbauküche kann gegen Ablöse vom Vormieter übernommen werden.

Bei Bedarf kann die Wohnung auch sofort 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-IdNr: DE304694316

Handesregister: Mönchengladbach HRB 16802

## Lage

Die Bahnstraße liegt zentral zwischem 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 <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+                           |



## Exposé - Galerie



Ansicht Hofseite

# Exposé - Galerie



Treppenhaus + Aufzug



Wohnen/Essen

# Exposé - Galerie



Wohnen/Essen



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad, große Dusche

# Exposé - Galerie



Schlafen



Schlafen

# Exposé - Galerie



Kind/Arbeiten/Gäste



Kind/Arbeiten/Gäste

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Balkon/Loggia

# Exposé - Galerie



Balkon/Loggia



Keller

# Exposé - Galerie



Innenhof/Stellplätze



PV-Anlage

# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

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