

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wassenberg

NEUBAU Exklusive 3-Zim.-Wohnung mit Tiefgarage und eigenem Garten



Objekt-Nr. OM-243281

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **990 € + NK**

Brühlstr. 27b
41849 Wassenberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	2.970 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	93,00 m²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	6,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	130 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	330 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderner Wohnkomfort in der Nähe vom Wald und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten zeichnen dieses Hochwertige Objekt im Mitten von Wassenberg ab. Die Architektur mit hochwertiger Klinker-/Putzfassade und durchdachten Grundrissen ergeben ein abwechslungsreiches und harmonisch aufeinander abgestimmtes Gesamtbild.

Diese exklusive Wohnung bietet Ihnen eine hochwertige Ausstattung und gehobene Wohnqualität. Die Wohnung wird komplett renoviert übergeben. Das Porzellan kommt aus dem Hause Villeroy & Boch und die Dusch-Armaturen sind mit hochwertigen Thermostaten von Grohe oder Hansgrohe oder ähnlich ausgestattet. Die komplette Wohnung verfügt über Fußbodenheizung mit elektronischen Thermostaten. Durch eine hocheffiziente Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sparen Sie enorm an Nebenkosten für die Wärme und Heißwasser. Hochwertige Bodenfliesen im ganzen Objekt, Elektrische Rollläden, Sat-TV, LAN, Bodengleiche-Dusche, Tiefgarage, moderner Aufzug der Marke KONE, eigener Gartenbereich und eine großzügige Terrasse von ca. 60 qm runden das Angebot ab.

Ausstattung

Ausstattung im Überblick

- KfW 55 Standard
- Photovoltaik-Anlage
- Moderner Aufzug von Firma KONE
- Hochmoderne Wärmepumpe für Heizung sowie Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung mit elektronischen Thermostaten in jedem Raum
- Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Video-Sprechanlage mit App-Funktion (ermöglicht Zugriff auf die Sprechanlage von unterwegs)
- LAN, SAT-TV Anschluss in jedem Schlaf- und Wohnzimmer
- Hochwertige Bäder inkl. Badmöbel (Villeroy & Boch, Grohe, Hans Grohe oder gleichwertig)
- Bodengleiche Duschen
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen
- Fahrradstellplätze
- Eigene Kellerräume, abschließbar
- Barrierefreier Wohnungszugang
- Tiefgaragen-Platz
- Große zum Teil überdachte Terrasse
- Eigener Gartenbereich

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Barrierefrei

Sonstiges

Haustierfreundlich, auch Hunde gern gesehen.

Es steht auch eine 2-Zimmerwohnung mit Tiefgarage zu Verfügung. Bei Interesse bitte melden.

Lage

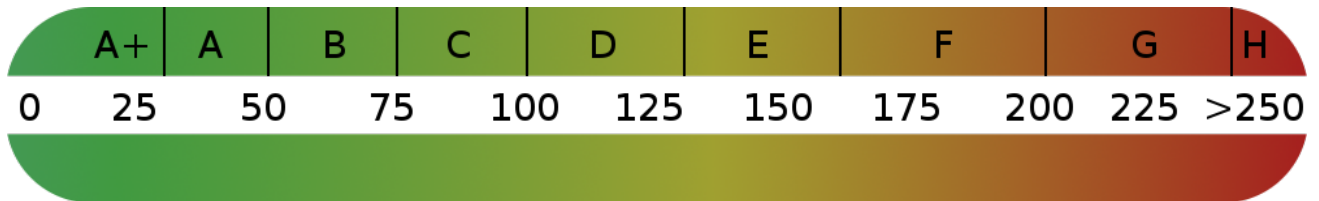
Wassenberg verspricht sehr hohe Wohn- und Lebensqualität. Die moderne und geradlinige Architektur, hochwertige Ausstattung und die perfekte Lage in der Unterstadt von Wassenberg, runden das harmonische Erscheinungsbild dieser Wohnanlage ab. Ruhig im Grünen gelegen und trotzdem Stadt nah! Der Standort bietet eine erstklassige, ruhige und gleichzeitig zentrale Lage in Wassenberg. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Cafés und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Es gibt eine hervorragende Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr und dem gut ausgebauten Straßennetz. Wassenberg hat einen hohen Freizeitwert mit großzügigen Grünflächen, naheliegenden Wäldern und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Sie haben kurze Wege zum Einkaufen, zum Sport oder in die Natur! Hier beginnt die Erholung – Lebensqualität pur!

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außen

Exposé - Galerie



Außen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad

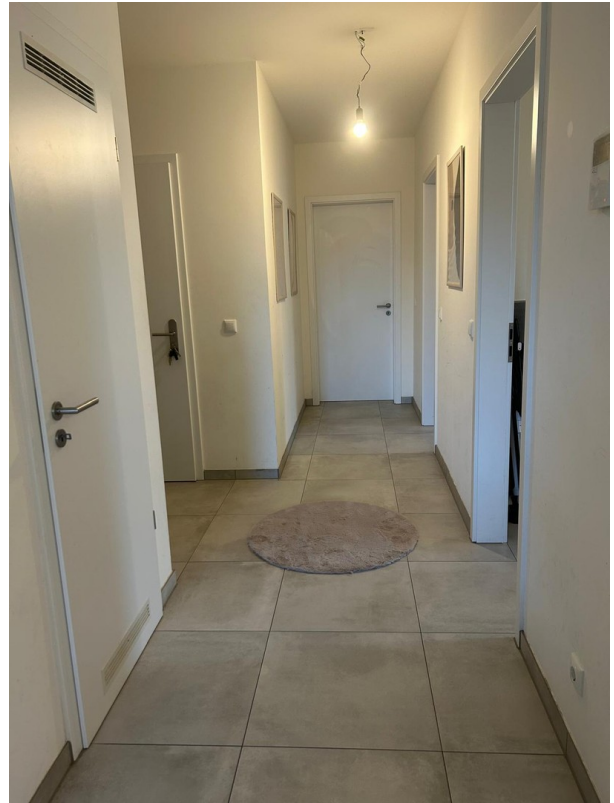


Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Architectural floor plan of the first floor of a building. The plan shows a central corridor (Atrium) with stairs leading up and down. There are several rooms, including a large hall (Sala) and a smaller room (Sala). The plan is labeled with dimensions and room numbers. The overall dimensions are 10.00m by 10.00m. The plan is drawn in black lines on a white background. The rooms are labeled with their numbers and names in Italian. The dimensions are given in meters. The plan is a detailed architectural drawing showing the layout of the first floor.

Nalta GmbH
BV: Brühlstraße 27, Wassenberg