

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Würselen

### 45qm Wohnung mit Tiefgarage direkt am Stadtpark



Objekt-Nr. **OM-269499**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **660 € + NK**

Tittelsstraße 70-72  
52146 Würselen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Miete Garage/Stellpl.	90 €
Etagen	1	Mietsicherheit	1.950 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	135 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	12 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	147 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Exposé mit umfangreichen und detaillierten Informationen finden Sie in dieser Anzeige zum Download als pdf-Datei.

Die helle, barrierefreie 45qm Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 2024 fertiggestellten Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten. Alle Wohnungen und das Haus sind in gehobenem Standard gebaut und ausgestattet. Neben hochwertigen Böden und Markenarmaturen verfügt die Wohnung über einen Garten mit Terrasse. Ihnen steht ein Fahrstuhl sowie eine Tiefgarage mit Ihrem Fahrrad- und PKW Stellplatz zur Verfügung. An beiden Stellplätzen verfügen Sie über einen eigenen Stromanschluss.

Neben dem wohnungsbezogenen Garten steht den Bewohnern zusätzlich ein ca. 2000qm großer gemeinschaftlich genutzter Garten mit altem Baumbestand zur Verfügung.

## Ausstattung

Das Exposé mit umfangreichen und detaillierten Informationen finden Sie in dieser Anzeige zum Download als pdf-Datei.

Wohnen und Essen im offenen Grundriss,

eigener Garten mit überdachter Terrasse (Südlage),

Die Wohnung verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich, ein separates Schlafzimmer, ein

modernes Duschbad, einen Abstellraum, einen eigenen Kellerraum, einen PKW-Tiefgaragenstellplatz und einen

Fahrradkeller mit eigenem Stromanschluss.

Eine Einbauküche kann optional vom Vormieter zum Preis von 2.500 € abgekauft werden.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Das Exposé mit umfangreichen und detaillierten Informationen finden Sie in dieser Anzeige zum Download als pdf-Datei.

Das Grundstück befindet sich in traumhafter Lage. Es grenzt an den Würselener Stadtpark und der Würselener Markt ist etwa 500m entfernt. Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

GRÜN

umgeben von Stadtpark, Wald und Wiesen

alter Baumbestand / angrenzend an den Stadtgarten

Stadtgarten (100 m)

Euregio-Radweg (100 m)

Wurmtal (1,5 km)

MITTENDRIN

Bushaltestellen (500 m)

Kirche St. Sebastian (500 m)  
Einkaufen/Kaiserstr. (500m)  
Markt/Restaurants (500 m)  
Stadtgarten (100 m)  
Euregio-Radweg (100 m)  
Tennisclub (50 m)  
Morlaixplatz/Rathaus (600 m)  
diverse Allgemein-/Fachärzte (700m)  
Grundschulen/Gymnasium (700 m)  
Gesamtschule (1300 m)  
Gewerbegebiet (2000m)

#### ZENTRAL

Autobahn (2 km)  
Rhein-Maas Klinikum (2 km)  
Aachen Mitte (6 km)  
RWTH (7km)  
Uniklinikum (10 km)  
Maastricht (40 km)  
Köln / Düsseldorf (75 km)  
Brüssel (150 km)

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

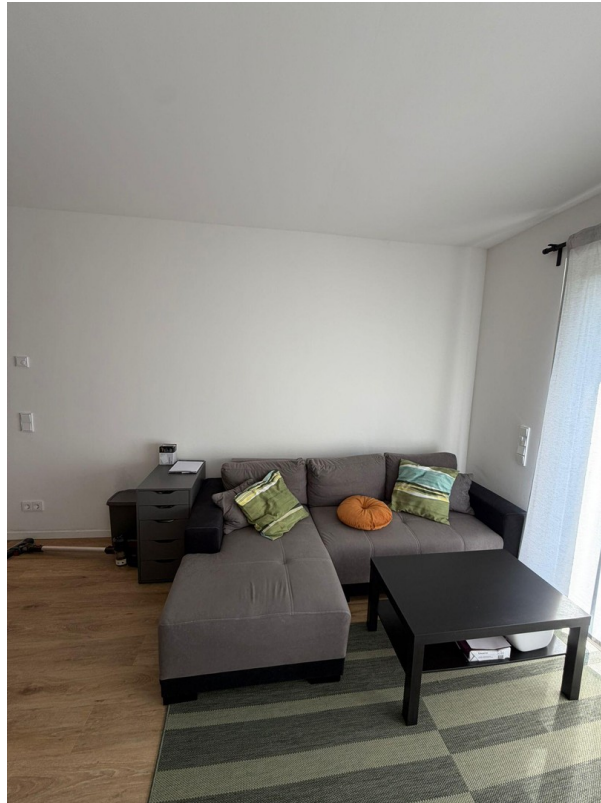
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1. Exposé mit Grundriss



**WOHNEN AM STADTPARK**

# ERRICHTUNG VON ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSERN MIT TIEFGARAGE IN WÜRSELN TITTELSTRASSE 70 UND 72

## Haus 2 (Nr. 72)

## Haus 1 (Nr. 70)



## ANSICHT STRASSENFRONT



### GRÜN

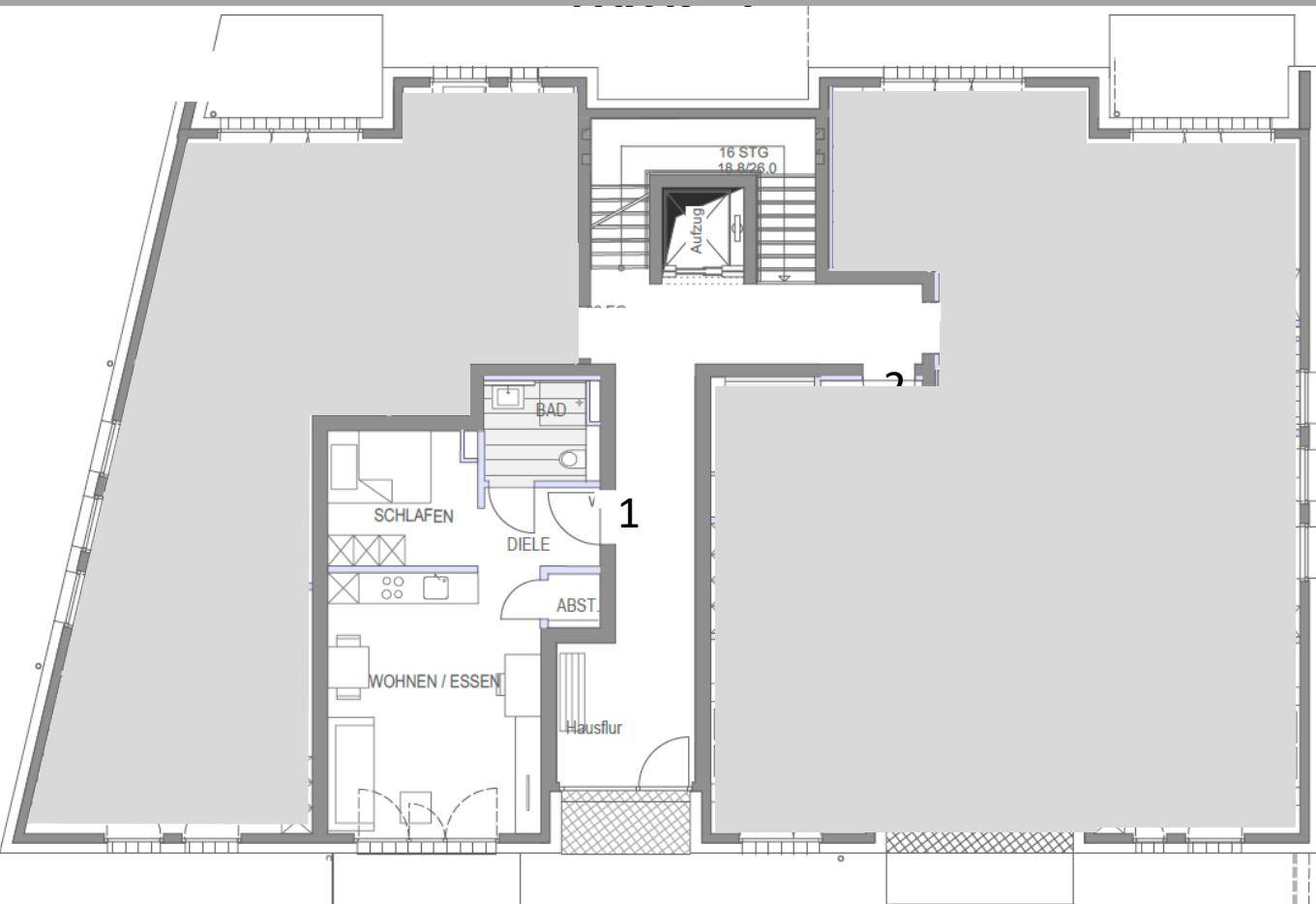
- rückwärtiger Blick ins Grüne
- alter Baumbestand / angrenzend an den Stadtgarten
- Stadtgarten (100 m)
- Euregio-Radweg (100 m)
- Wurmatal (1,5 km)

### MITTENDRIN

- Bushaltestellen (500 m)
- Kirche St. Sebastian (500 m)
- Einkaufen/Kaiserstr. (500m)
- Markt/Restaurants (500 m)
- Stadtgarten (100 m)
- Euregio-Radweg (100 m)
- Tennisclub (50 m)
- Morlaixplatz/Rathaus (600 m)
- diverse Allgemein-/Fachärzte (700m)
- Grundschulen/Gymnasium (700 m)
- Gesamtschule (1300 m)
- Gewerbegebiet (2000m)

### ZENTRAL

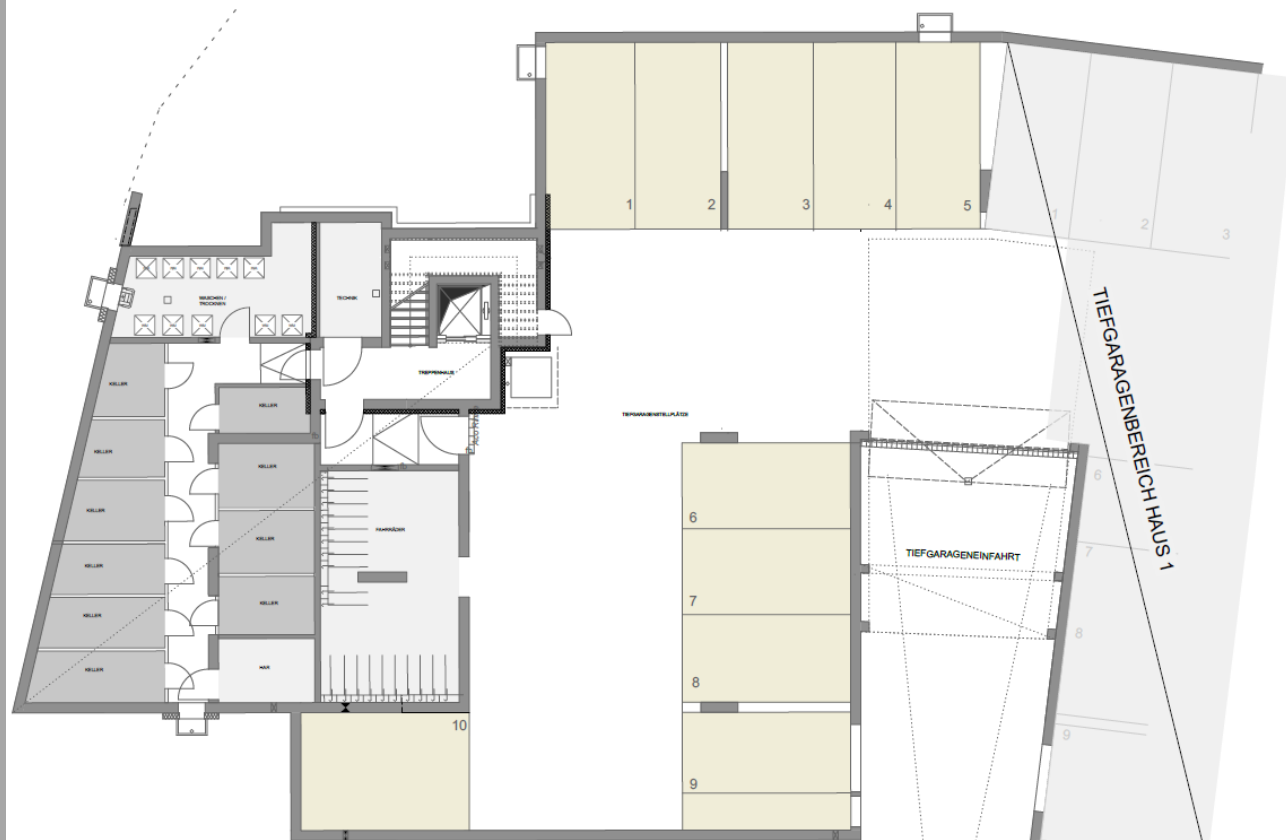
- Autobahn (2 km)
- Rhein-Maas Klinikum (2 km)
- Aachen Mitte (6 km)
- RWTH (7km)
- Uniklinikum (10 km)
- Maastricht (40 km)
- Köln / Düsseldorf (75 km)
- Brüssel (150 km)



## 2-ZIMMER WOHNUNGEN EG Haus 2

- Wohnen und Essen im offenen Grundriss
  - eigener Garten
  - überdachte Terrasse (Südlage)
  - Schlafzimmer
  - separate, begehbare Ankleide
  - modernes Duschbad
  - großzügige Diele mit Garderobennische
  - Abstellraum
  - eigener Kellerraum
  - PKW-Stellplatz
  - Fahrradkeller mit eigenem Stromanschluss
- 
- Fläche Whg. 1: insges. ~ 45 m<sup>2</sup>
  - Miete Whg. 1: 630 €/M. zzgl. Nebenkosten
- 
- Fläche Whg. 2: insges. ~ 61 m<sup>2</sup>
  - Miete Whg. 2: 840 €/M. zzgl. Nebenkosten

## HAUS 2



### TIEFGARAGE UND KELLERGESCHOSS Haus 2

- breite Stellplätze
- 230V Stromanschluss je Stellplatz
- Aufzug von der Tiefgarage bis auf alle Etagen
- separater Fahrradkeller mit eigenem Stromanschluss
- individuelle Mieterkeller mit Stromanschluss
- Waschküche mit individuellen Zählern
- Miete TG-Stellplatz: 90 €/M.

## AUSSTATTUNGSDetails HAUS

- individuelle Architektur
- Fassade mit Glaselementen (teils auch als Fenstergeländer)
- repräsentatives Treppenhaus mit moderner Beleuchtung und Natursteinbelag
- Aufzug von OTIS mit Verspiegelung
- Niedrigenergiestandard
- Wärmepumpe / Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss (Net Aachen und Telekom)
- Außenanlagen mit Planung vom Landschaftsarchitekten
- Fahrradraum in Tiefgarage (230 V Ladeoption)
- zentraler Waschraum

## AUSSTATTUNGSDetails WOHNUNGEN

- luxuriöse Gesamtausstattung
- überdachte Balkone und Terrassen mit Außenbeleuchtung
- bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung
- elektrische Aluminiumrolläden
- großformatiges Feinsteinzeug
- Böden in Vinyl-Design
- exklusive Badkeramik / Markenarmaturen
- bodengleiche Duschen mit Thermostatsteuerung
- Video-/Klingelanlage
- Kellerraum für jede Wohnung