

Exposé

Penthouse in Würselen

**+++ TOP-MODERNE PENTHOUSEWOHNUNG 95.5 qm,
AUFZUG u. Tiefgarage, direkt am RHEIN-MAAS KLINIKUM
+++**



Objekt-Nr. OM-271324

Penthouse

Vermietung: **1.275 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Torsten Grützmacher

Mauerfeldchen
52146 Würselen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.825 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	95,50 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	280 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- + TOP-MODERNE Wohnung, attraktive Lage in Würselen
- + sehr gepflegtes, ruhiges und modernes Mehrfamilienhaus
- + Wohnung befindet sich im 2. OG mit Ausrichtung der Dachterrasse Richtung süd-west, sonnendurchflutet und mit grünem Blick
- + effektive u. gut durchdachte Raumaufteilung
- + hochwertige Materialien und Einrichtungen
- + barrierefreies Objekt
- + Aufzug von der Wohnebene bis in Tiefgarage / Keller
- + Fahrradraum und eigener Kellerraum
- + Niedrigenergiehaus mit KfW-55 Standard
- + Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestation (Vorrüstung)
- + zusätzliche PKW-Stellplätze für Besucher und Anlieferung
- + Digitale Paketstation (online-Bestellungen 24/7)
- + Carsharing

Kurzer Hinweis:

In dieser Anzeige finden Sie auch ein ausführliches Exposé mit detaillierten Informationen als Download im pdf-Format.

Ausstattung

DER WOHNUNGSZUGANG:

- + hochwertiger Hauseingangs- und Treppenhausbereich
- + der Fahrstuhl geht von der Tiefgarage bis in die Wohnung

DIE WOHNUNG:

- + helle, lichte und großzügige Erscheinung der gesamten Wohnung
- + bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung u. Rollläden
- + ansprechende Böden in hochwertigem Vinyl-Design und weiße Türen
- + Glasfaseranschluss und Multimediaverkabelung in jedem Raum
- + Bad mit bodengleicher Dusche
- + Waschmaschinen- u. Kondentrocknerstellplatz direkt in der Wohnung
- + Hausmeisterservice

DIE DACHTERRASSE:

- + große sonnendurchflutete Dachterrasse mit grünem Blick Richtung süd-west

ZU DER WOHNUNG GEHÖRT:

- + 1x Tiefgaragenstellplatz in XXL-Format (85,00 EUR/mtl.)

Kurzer Hinweis:

In dieser Anzeige finden Sie auch ein ausführliches Exposé mit detaillierten Informationen als Download im pdf-Format.

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Nebenkosten für

1 Person: ca. 280,00€/mtl.

2 Personen: ca. 315,00 €/ mtl.

HINWEIS:

Bitte beachten Sie, dass die Bebilderung der einzelnen Wohnungstypen beispielhaft ist. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen.

Bei allen Maßen handelt es sich um Angaben, die gegenüber dem ausgeführten Endzustand Toleranzen enthalten können.

Für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstigen Einrichtungen ist unbedingt ein Aufmaß vor Ort erforderlich.

Dargestellte Möbel, Einrichtungsgegenstände und Sanitärobjekte dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich, noch lassen sich aus ihnen Rückschlüsse auf sonstige Installationen ziehen und sind nicht Bestandteil des Mietumfanges oder sogar des Mietvertrages.

Trotz der von uns aufgewandten Sorgfalt müssen wir uns Irrtum vorbehalten.

Lage

+ direkte Nachbarschaft zum RHEIN-MAAS Klinikum

+ 1,5 km bis zum Autobahnanschluss Aachener Kreuz

+ 7 min zur Aachener Innenstadt

+ IN UNMITTELBARER NÄHE BEFINDET SICH:

-> öffentliche Verkehrsmittel

-> mehrere Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants

-> Ärzte und Apotheken

-> Altenpflege

-> Grünanlagen

+ IM UMKREIS VON 700m BEFINDEN SICH:

-> Haupteinkaufsstraße "Kaiserstraße"

-> Einkaufszentren "Aachener Kreuz"

-> Reinigungen

-> Friseure

-> Gymnasium

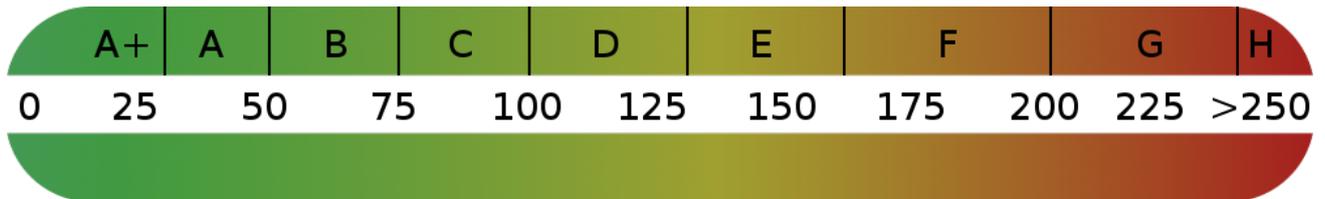
-> Gesamtschule

-> Grundschule

-> Kindergarten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

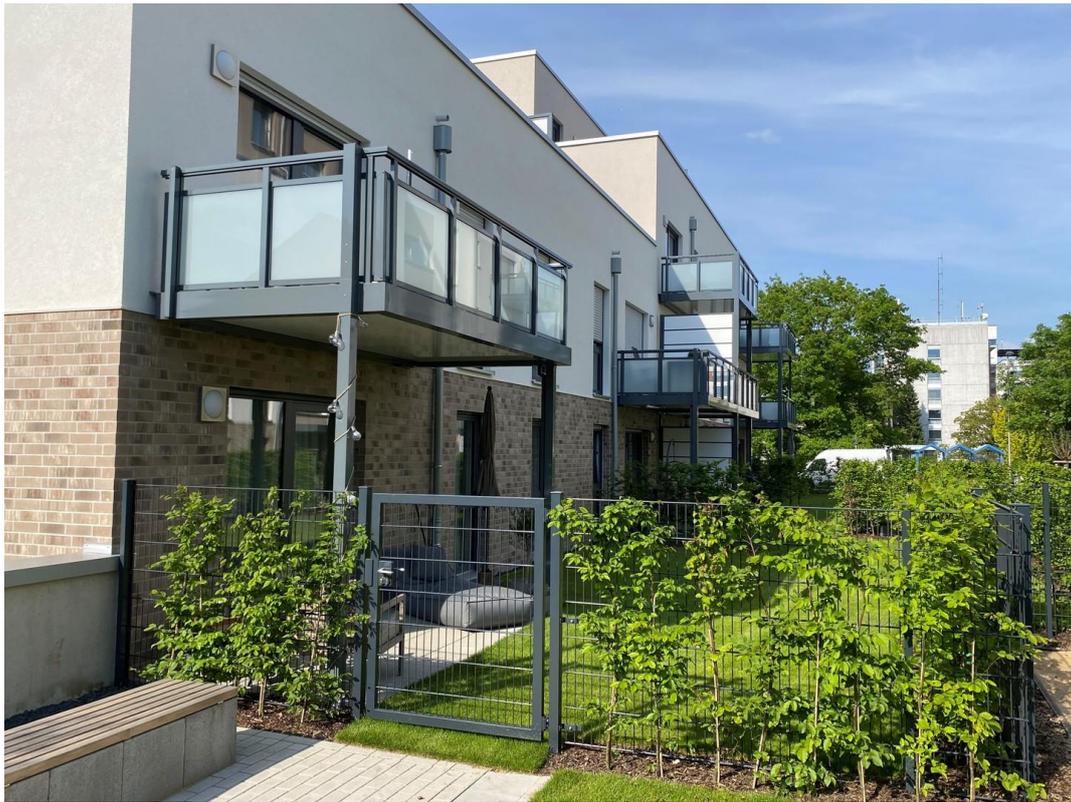


Exposé - Galerie



Sauerbruchstr. - Eingangsseite

Exposé - Galerie

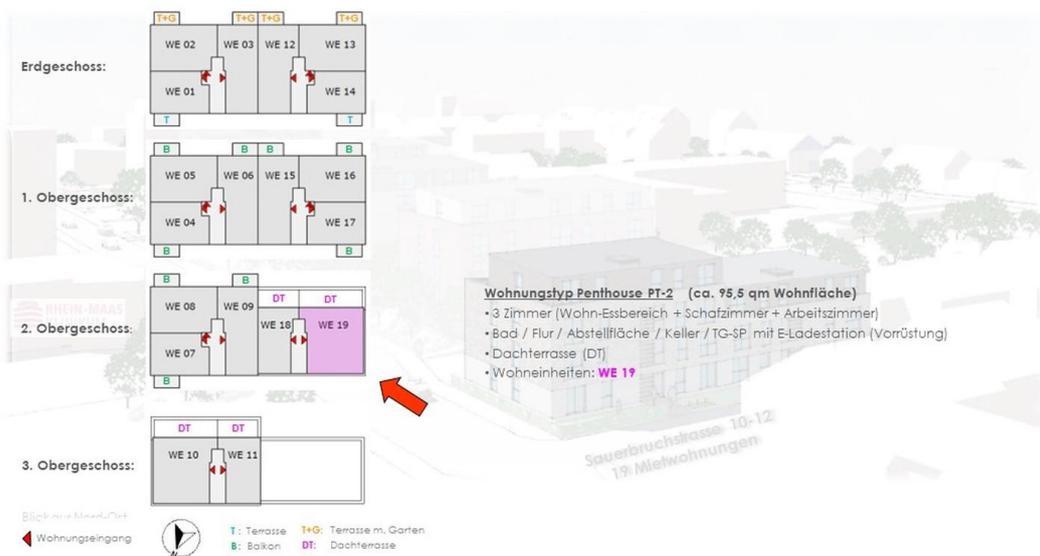


Sauerbruchstr. - Gartenseite

Mietobjekt Mauerfeldchen, Würselen
gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM



Lage der Wohneinheiten (WE) Haus 1:



WE19 - Lage im Objekt

Exposé - Galerie



WhgTyp PT-2 95.5qm - Eingang



WhgTyp PT-2 95.5qm - Wohnen

Exposé - Galerie



WhgTyp PT-2 95.5qm - Ess+Kü



WhgTyp PT-2 95.5qm - Arbeiten

Exposé - Galerie



WhgTyp PT-2 95.5qm - Schlafen



WhgTyp PT-2 95.5qm - Schlafen

Exposé - Galerie



WhgTyp PT-2 95.5qm - Flur



WhgTyp PT-2 95.5qm - Bad

Exposé - Galerie



Blick von der Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Kinderspielplatz



DETAIL: Türklinke

Exposé - Galerie



DETAIL: Multimedia + Glasfaser



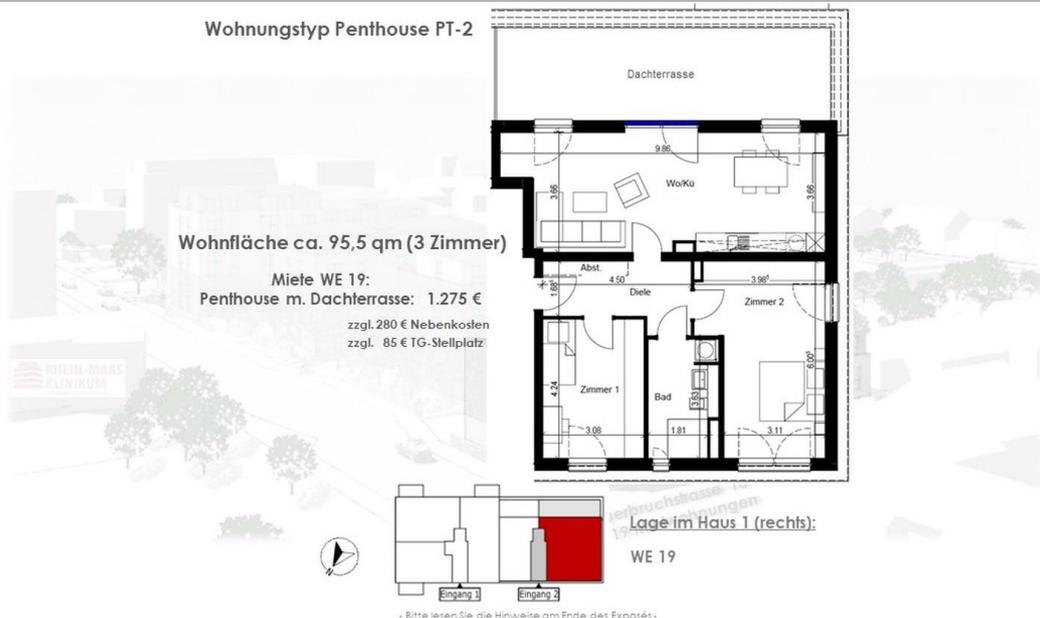
DETAIL: Bodenbelag

Exposé - Grundrisse

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen
gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM



Wohnungstyp Penthouse PT-2



GRUNDRISS WE19 rechts

Exposé - Anhänge

1. EXPOSÉ Sauerbruchstrasse

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Haus 1 - Eingangsbereich



Blick aus Nord-Ost



Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Haus 1 - Gartenbereich



Blick aus Süd-West



Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Neubauprojekt Mauerfeldchen, Haus 1 – auf einen Blick:

Ausstattungsmerkmale:

• 2 u. 3 Zimmer-Whg. mit Terrasse / Garten / Balkon	✓	
• effektive u. gut durchdachte Raumaufteilung	✓	
• bodentiefe Fenster mit Rolladen	✓	
• barrierearmer Wohnraum / Aufzug / bodengleiche Duschen	✓	
• Glasfaseranschluss u. Multimedieverkabelung	✓	
• hochwertige Materialien und Einrichtungen	✓	
• Fahrradraum u. eigener Kellerraum	✓	
• NiedrigEnergie-Haus	✓	
• Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestation (Vorrüstung)	✓	
• PKW-Stellplätze für Besucher und Anlieferung	✓	
• Digitale Paketstation (online-Bestellungen 24/7)	✓	
• Carsharing	✓	

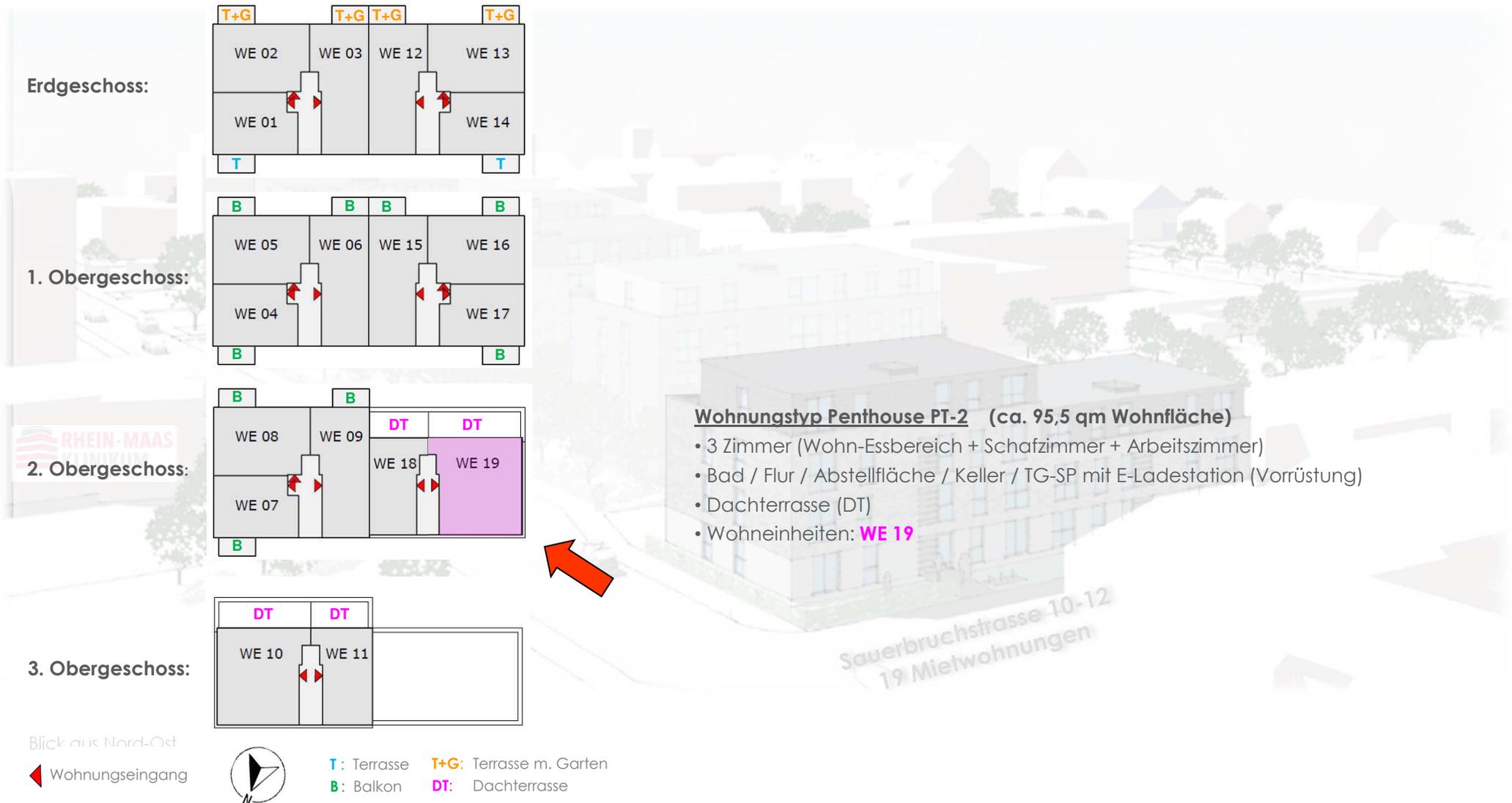


Sauerbruchstrasse 10-12
19 Mietwohnungen

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Lage der Wohneinheiten (WE) Haus 1:



Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Wohnverhältnisse Wohnungstyp Penthouse Pt-2 ca. 95,5 qm Wohnfläche:



Einrichtungsbeispiele

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

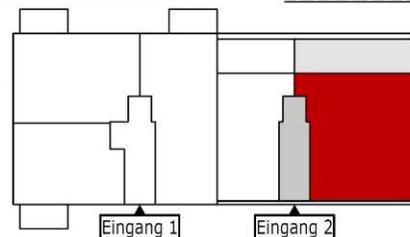
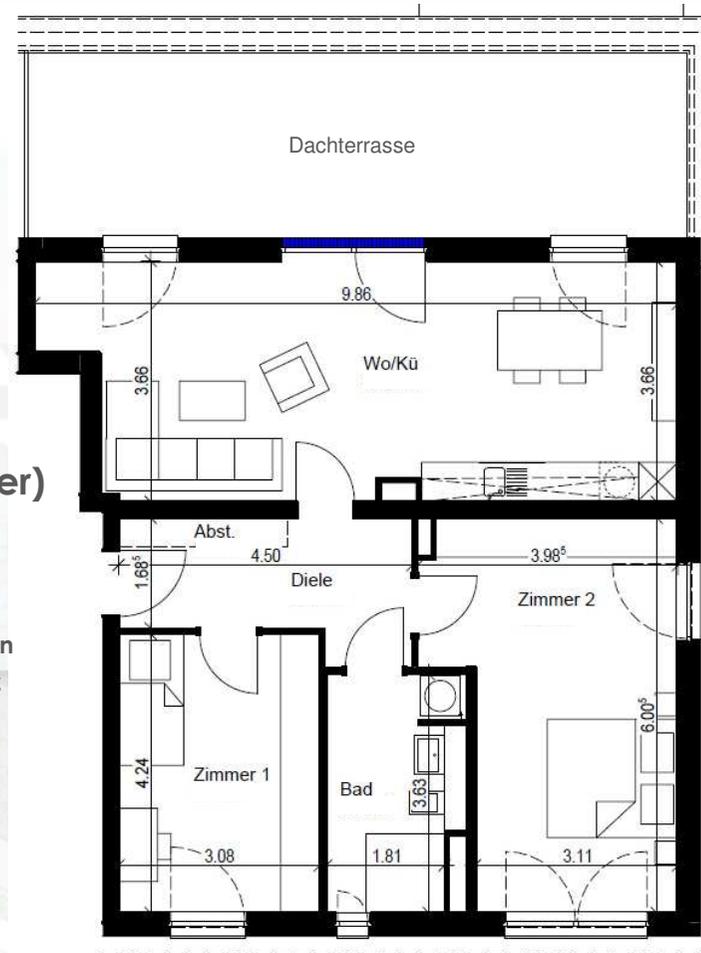
Wohnungstyp Penthouse PT-2

Wohnfläche ca. 95,5 qm (3 Zimmer)

Miete WE 19:
Penthouse m. Dachterrasse: 1.275 €

zzgl. 280 € Nebenkosten

zzgl. 85 € TG-Stellplatz



Lage im Haus 1 (rechts):

WE 19



Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Hinweise:

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Exposé vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von September 2021 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die Bebilderung der einzelnen Wohnungstypen ist beispielhaft, maßgeblich sind jedoch die Grundrisse. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen.

- Bei allen Maßen handelt es sich um Angaben, die gegenüber dem ausgeführten Endzustand Toleranzen enthalten können. Für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstigen Einrichtungen ist unbedingt ein Aufmaß vor Ort im Endzustand unter Berücksichtigung der Fertigmaße (Rohbau abzüglich Wandbeläge, Sockel, usw.) erforderlich.
- Leitungsschächte/Abkastungen könnten aus technischen Erfordernissen zusätzlich notwendig sein (z.B. in der Abstellfläche) oder sich in Dimension und/oder Position ändern.
- Die Einbettung des Gebäudes in die Außenanlagen ist nicht Bestandteil dieses Planes. Die Ausführung der Außenanlagen ergeben sich aus der Planung des Garten- und Landschaftsarchitekten - z.B. Böschungen, Winkelsteine, Treppenanlagen, Höhenlagen und Verhältnis zur Umgebung des Gebäudes, usw.
- Dargestellte Möbel, Einrichtungsgegenstände und Sanitärobjekte dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich, noch lassen sich aus ihnen Rückschlüsse auf sonstige Installationen ziehen.

Trotz der von uns aufgewandten Sorgfalt müssen wir uns Irrtum vorbehalten.

Sauerbruchstrasse 10-12
19 Mietwohnungen

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM



... kurz über uns und das Neubauprojekt MAUERFELDCHEN, Würselen:

Seit über 70 Jahren steht der Name LEUCHTER in Aachen und Umgebung für Kontinuität und Qualität.

Aus einer Bauunternehmung entstanden ist das heutige Kerngeschäft der inhabergeführten Gesellschaft die Verwaltung und Bewirtschaftung der eigenen Immobilien und Grundstücke.

Unser Aufgabenspektrum umfasst die Vermietung und den Betrieb eigener Mieteinheiten, deren Instandhaltung, Wartung und Abrechnung. Für eigene Grundstücke führen wir die Projektentwicklung, Errichtung und Vermietung von Neubauten durch.

Das Projekt MAUERFELDCHEN wurde in einer ersten Idee im Dezember 2017 von uns initiiert. Nach erteilter Baugenehmigung und Investorensuche erfolgte der Baubeginn im Dezember 2021. So entstanden auf dem Grundstück MAUERFELDCHEN insgesamt 91 Wohnungen, wobei sich 72 Eigentumswohnungen im Besitz des Generalübernehmers DORNIEDEN und 19 Mietwohnungen in unserem Besitz befinden.

Dr. Torsten u. Dipl.-Ing. Bettina Grützmacher

Inhaber u. Geschäftsführer

LEUCHTER
Grundbesitzverwaltungs
GmbH & Co. KG
Cecilienallee 38
D-40474 Düsseldorf

e-mail: info@leuchter-objektverwaltung.de

mobil: +49(177) 30 82 906 (Dr. Torsten Grützmacher)

Handelsregister: Amtsgericht Düsseldorf, HRA 24822 / USt-IdNr. DE 314842357 / Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf



Sauerbruchstrasse 10-12
19 Mietwohnungen