

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Würselen

### Exklusives Einfamilienhaus in Würselen zu vermieten



Objekt-Nr. OM-289501

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.280 € + NK**

Ansprechpartner:  
Familie Wirtz

52146 Würselen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	588,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	236,50 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	4
Mietsicherheit	6.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Vermietet wird eine helle Doppelhaushälfte (Baujahr 2011) mit großem Garten in sehr guter Lage in Würselen. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße in direkter Nähe zum Naturschutzgebiet Wurmtal.

Gesamte Wohn-/Nutzfläche: 236,5 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5 + Hobbyraum

Das Haus kann aufgrund seiner Aufteilung ideal als Mehrgenerationenhaus genutzt werden.

Die Wohnräume verteilen sich auf die Geschosse wie folgt:

Erdgeschoss:

- Großer, heller Wohnbereich mit offener Küche, Kaminofen und Echtholzparkett
- Großes Schlafzimmer
- Bad en Suite mit Doppelwaschtisch, großer Regendusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Großer Abstellraum

Obergeschoss:

- 3 große, flexibel nutzbare Zimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Regendusche
- Großzügiger, heller Flur/Aufenthaltsbereich mit Vorbereitung für eine weitere Küche

Dachgeschoss:

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Hobbyraum
- Heizungsraum

Außenbereich:

- Gepflegter Garten
- Blausteinterrasse mit elektrisch ausfahrbarer Markise direkt am Haus
- 2 weitere Terrassen im hinteren Gartenbereich
- Saunahaus
- Garage mit zusätzlicher Abstellfläche für bspw. Fahrräder
- 4 Stellplätze

Das Haus ist nicht unterkellert.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elektrische Rollläden
- Bodengleiche Duschen in den Bädern
- Extra große Badewanne im Erdgeschoss

- Echtholzparkett im Wohnbereich und Fliesen in allen Bädern und Fluren
- Gas-Zentralheizung mit Solarthermie
- Stellplätze direkt vor dem Haus

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

Das Haus ist per Glasfaseranschluss und VDSL für Telefonie/Internet erschlossen.

Verfügbar ist das EFH ab Juli 2026.

**Lage**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung am Rande des Naturschutzgebietes in einer grünen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ca. 5 Autominuten entfernt. Kindergärten und Grundschule sind fußläufig zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



EG Wohn-, Essbereich

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer

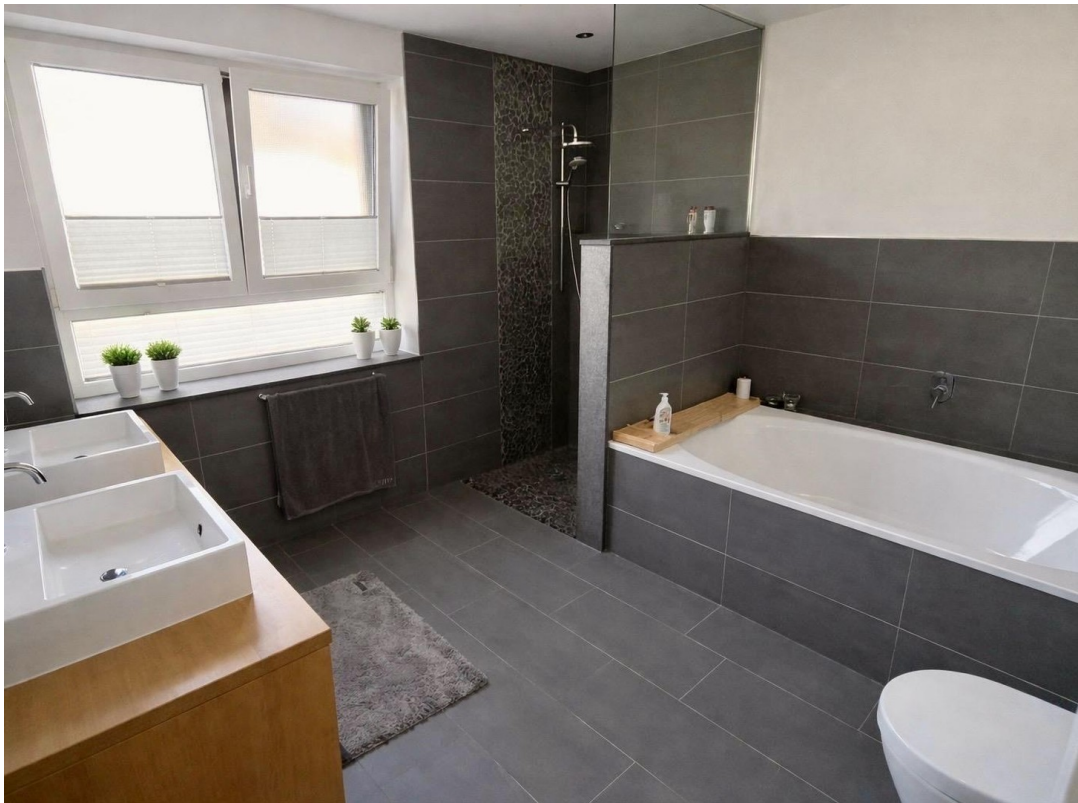


EG Flur

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer



EG Badezimmer

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 1



OG Zimmer 2

# Exposé - Galerie



OG Zimmer 3



OG Vorbereitung 2. Küche

# Exposé - Galerie



OG Flur



OG Badezimmer

# Exposé - Galerie



DG Hobbyraum



DG Hobbyraum

# Exposé - Galerie



EG Eingang



EG HWR

# Exposé - Galerie



EG WC



Ansicht



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten hinten mit Sauna



Garten (Blick zum Haus)

# Exposé - Galerie



Sauna



Sauna