

Exposé

Wohnung in Würselen

**+++ TOP-MODERNE 2-Zimmerwohnung 56,00 qm,
AUFZUG / BALKON / TG, direkt am RHEIN-MAAS
KLINIKUM +++**



Objekt-Nr. OM-314266

Wohnung

Vermietung: **710 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Torsten Grützmacher

Sauerbruchstraße 10-12
52146 Würselen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmetermin	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	56,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	190 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	2.130 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- + TOP-MODERNE Wohnung, attraktive Lage in Würselen
- + sehr gepflegtes, ruhiges und modernes Mehrfamilienhaus
- + Wohnung befindet sich im 1. OG mit Ausrichtung des Balkons Richtung nord-west, sonnendurchflutete Wohnung
- + 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
- + Hausmeisterservice

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 dem Keller / 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 Multimedialverkabelung in jedem Raum
- + Bad mit bodengleicher Dusche
- + Waschmaschinen- u. Kondentrocknerstellplatz direkt in der Wohnung
- + Hausmeisterservice

ZU DER WOHNUNG GEHÖRT:

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

Kurzer Hinweis:

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

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Nebenkosten für

1 Person: ca. 190,00€/mtl.

2 Personen: ca. 220,00 €/ mtl.

+ Die Wohnung ist IDEAL für 1 PERSON / 2 Personenhaushalt möglich.

+ HAUSTIERE im Sinne des Mietrechts sind nicht erlaubt.

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Sauerbruchstr. - Eingangsseite

Exposé - Galerie



Sauerbruchstr. - Gartenseite

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



Haus 1 u. Haus 2 - Eingangsbereich



WE17 - Lage im Objekt

Exposé - Galerie

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



Neubauprojekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen – auf einen Blick:

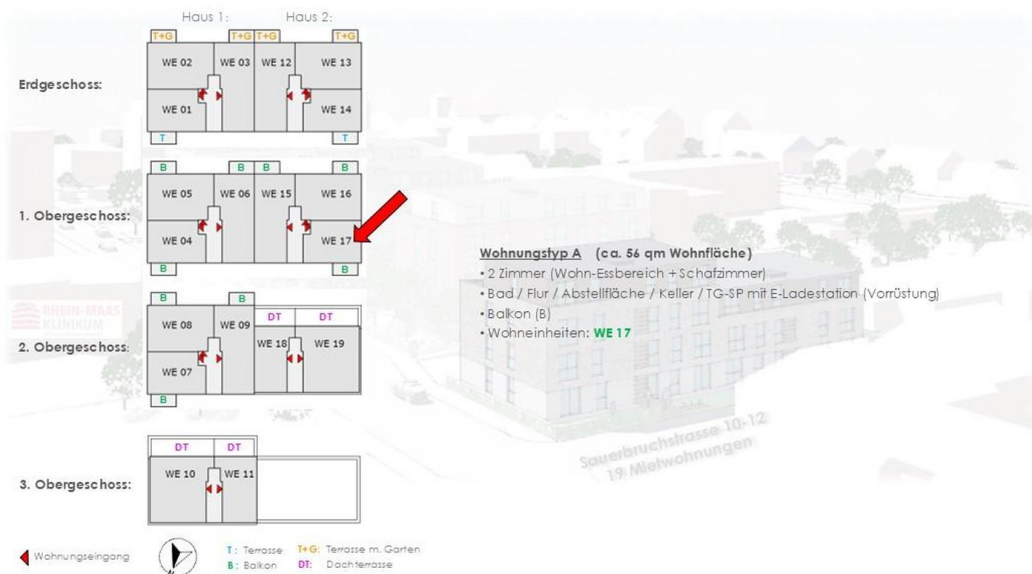
Ausstattungsmerkmale:	
• 2 Zimmer-Whg. mit Balkon	✓
• effektive u. platzsparende Grundrisse	✓
• hochwertige Materialien und Einrichtungen	✓
• barrierearmer Wohnraum / Aufzug	✓
• NiedrigEnergie-Haus	✓
• Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestation (Vorrüstung)	✓
• Glasfaseranschluss	✓
• Versorgung durch Nahwärmenetz	✓
• Digitale Paketstation (online-Bestellungen 24/7)	✓
• PKW Kurzzeitbesucher- und Anlieferungsstellplätze	✓
• Carsharing	✓

WE17 - auf einen Blick

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



Lage der Wohneinheiten (WE):



WE17 - Lage im Objekt

Exposé - Galerie



WhgTyp A 56qm - Eingang



WhgTyp A 56qm - Wohnen

Exposé - Galerie



WhgTyp A 56qm - Ess+Kü



WhgTyp A 56qm - Schlafen

Exposé - Galerie



WhgTyp A 56qm - Bad



WhgTyp A 56qm - Bad

Exposé - Galerie



DETAIL: Türklinke



DETAIL: Multimedia + Glasfaser

Exposé - Galerie



DETAIL: Bodenbelag

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.
- Bilder mit freundlicher Genehmigung der Domieden-Gruppe

Hinweis

Exposé - Galerie

Kontakt Daten



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

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)

- trotz der von uns aufgewandten Sorgfalt müssen wir uns Irrtum vorbehalten -

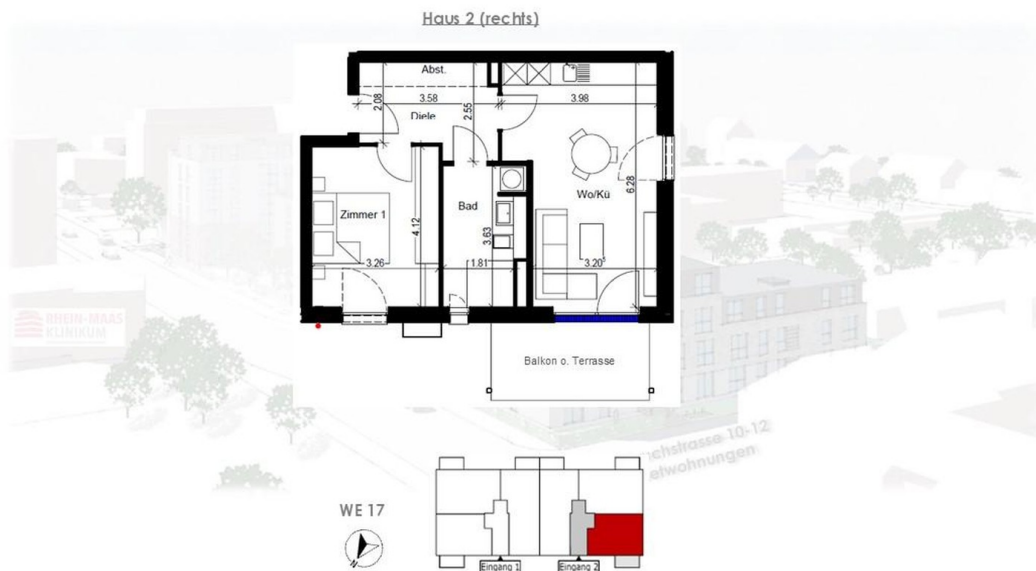
Impressum

Exposé - Grundrisse

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



Grundriss Wohnungstyp A ca. 56 qm Wohnfläche:



Exposé - Anhänge

1. Exposé Wohnungseinheit WE 17

EINZUG: SOFORT
- PROVISIONSFREI -



Vermietung der Wohneinheit WE 17 mit Balkon

Sauerbruchstrasse 10-12, 52146 Würselen (am RHEIN-MAAS-Klinikum)

Kurzpräsentation

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Überblick



Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Haus 1 u. Haus 2 - Eingangsbereich



Blick aus Nord-Ost



Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Haus 1 u. Haus 2 - Gartenbereich



Blick aus Süd-West



Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Neubauprojekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen – auf einen Blick:

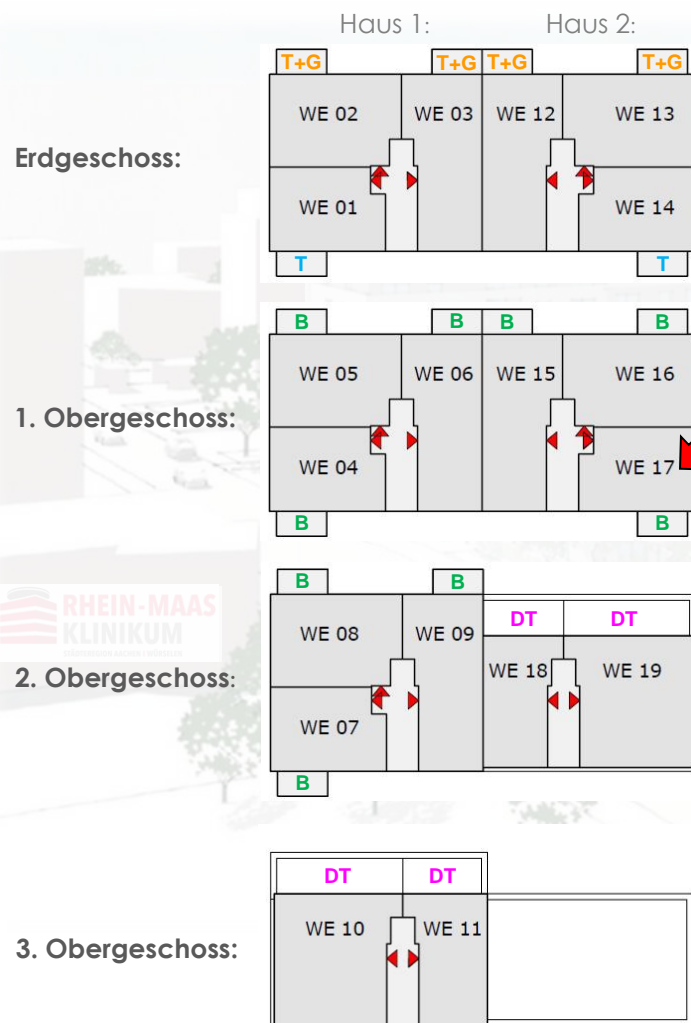
Ausstattungsmerkmale:

• 2 Zimmer-Whg. mit Balkon	✓
• effektive u. platzsparende Grundrisse	✓
• hochwertige Materialien und Einrichtungen	✓
• barrierearmer Wohnraum / Aufzug	✓
• NiedrigEnergie-Haus	✓
• Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestation (Vorrüstung)	✓
• Glasfaseranschluss	✓
• Versorgung durch Nahwärmenetz	✓
• Digitale Paketstation (online-Bestellungen 24/7)	✓
• PKW Kurzzeitbesucher- und Anlieferungsstellplätze	✓
• Carsharing	✓

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Lage der Wohneinheiten (WE):



Wohnungstyp A (ca. 56 qm Wohnfläche)

- 2 Zimmer (Wohn-Essbereich + Schlafzimmer)
- Bad / Flur / Abstellfläche / Keller / TG-SP mit E-Ladestation (Vorrüstung)
- Balkon (B)
- Wohneinheiten: **WE 17**

Sauerbruchstrasse 10-12
19 Mietwohnungen



T: Terrasse T+G: Terrasse m. Garten
 B: Balkon DT: Dachterrasse

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Wohnverhältnisse Wohnungstyp A ca. 55 qm Wohnfläche:



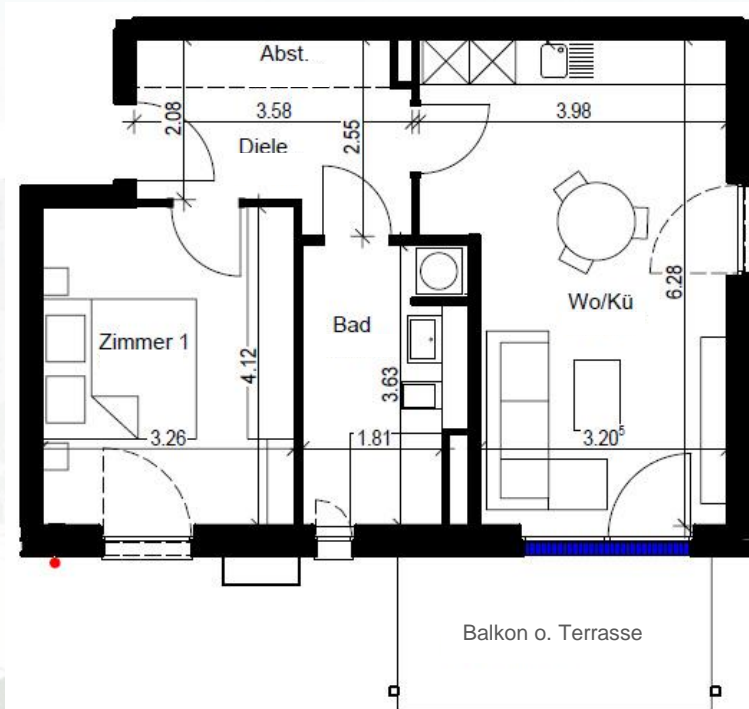
Einrichtungsbeispiele

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

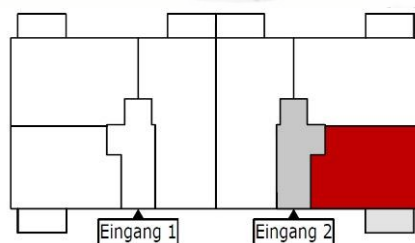
gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

Grundriss Wohnungstyp A ca. 55 qm Wohnfläche:

Haus 2 (rechts)



WE 17



Sauerbruchstrasse 10-12
Wohnungen

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.
- Bilder mit freundlicher Genehmigung der Dornieden-Gruppe



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

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

e-mail: [info @ leuchter-objektverwaltung.de](mailto:info@leuchter-objektverwaltung.de)
mobil: +49(177) 30 82 906 (Dr. Torsten Grützmacher)

- trotz der von uns aufgewandten Sorgfalt müssen wir uns Irrtum vorbehalten -