

Exposé

Wohnung in Würselen

**+++ TOP-WOHNUNG mit tollem Blick ins Wurmatal,
Wohnen zum Wohlfühlen +++**



Objekt-Nr. OM-367570

Wohnung

Vermietung: **985 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Torsten Grützmacher

Schweilbacher Straße 143
52146 Würselen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | |
|-----------------------|----------|
| Baujahr | 1969 |
| Etagen | 3 |
| Zimmer | 3,00 |
| Wohnfläche | 86,00 m² |
| Nutzfläche | 4,00 m² |
| Energieträger | Gas |
| Nebenkosten | 190 € |
| Heizkosten | 65 € |
| Miete Garage/Stellpl. | 75 € |

| | |
|----------------|---------------|
| Mietsicherheit | 2.955 € |
| Übernahme | sofort |
| Zustand | Neuwertig |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Etage | 3. OG |
| Garagen | 1 |
| Heizung | Etagenheizung |
| | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- + TOP-Wohnung, erstklassige, grüne Lage in Würselen
- + ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG
- + sehr gepflegtes, ruhiges Mehrfamilienhaus
- + Wohnung befindet sich im 3.OG mit Balkon
- + sehr ruhiges Haus zum Wohlfühlen und Entspannen
- + wunderschöner Blick ins direkt angrenzende grüne Naherholungsgebiet Wurmatal
- + sehr guter Wohnungszuschnitt:
 - > Zimmer 1: Wohnen 17,53 qm
 - > Zimmer 2: Schlafen 16,78 qm
 - > Zimmer 3: Arbeiten 11,24 qm
 - > Küche: 7,01 qm
 - > Esszimmer: 13,85 qm
 - > Bad: 3,52 qm
 - > Gäste-WC: 1,94 qm
 - > Abstellbereich: 0,5 qm
 - > Flur: 12,15 qm
 - > Balkon (25 %): 1,46 qm

Summe qm insgesamt: 85,98 qm

Ausstattung

- + ERSTBEZUG NACH MODERNISIERUNG
- Zugang:
 - + hochwertiger Hauseingangs- und Allgemeinflurbereich
- + Wohnung:
 - > helle, lichte und großzügige Erscheinung der gesamten Wohnung
- + Ausrichtung der Wohnung:
 - > süd-nord
- + helle Fußbodenfliesen, weiße Türen u. Vinylboden
- + geräumiger, trockener Keller
- + Trockenraumbenutzung
- + Hausmeisterservice

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

HINWEIS:

DIESE SCHÖNE, GROSSZÜGIGE WOHNUNG IST IDEAL FÜR 2 PERSONEN.

HAUSTIERE NICHT ERLAUBT.

Nebenkosten für

1 Person: ca. 235,00€/mtl.

2 Personen: ca. 265,00 €/ mtl.

3 Personen: ca. 295,00 €/ mtl.

zzgl. ca. 65,00 EUR Heizkosten wegen Einzeltherme. Sie können Ihren Wärmeverbrauch selbst regulieren.

In Grundrissen dargestellte Möbel, Einrichtungsgegenstände und Sanitärobjekte dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich, noch lassen sich aus ihnen Rückschlüsse auf sonstige Installationen ziehen.

In Bildern dargestellte Möbel und Einrichtungsgegenstände stellen exemplarisch Einrichtungsbeispiele dar und sind nicht Bestandteil des Mietumfanges oder sogar des Mietvertrages.

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

Lage

+ ruhige Lage

+ direkt am Objekt befindet sich:

-> Naherholungsgebiet Wurmatal und Naturschutzgebiet mit hohem Freizeitwert

+ im Umkreis von 400m befinden sich:

-> Haupteinkaufsstraße "Kaiserstraße"

-> Ärzte

-> Einkaufsmöglichkeiten (Nahrung, Bäcker, Kleidung)

-> Restaurants

-> Reinigungen

-> Friseure

-> Gymnasium

-> Gesamtschule

-> Grundschule

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 122,40 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Objekt Schweilbacher Str. 143

Exposé - Galerie



Lage im Objekt



Hauseingang



Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Arbeitszimmer o. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer o. Arbeitszimmer



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Blick ins Wurmtal (süd-ost)



Blick ins Wurmtal (süd)

Exposé - Galerie



Blick ins Wurmtal (süd-west)



Bad mit Dusche + Wanne + WC

Exposé - Galerie



Separates Gäste WC



Detail Einbauten + Armaturen

Exposé - Galerie



Detail Türen



Detail Schalter + Steckdosen

Exposé - Galerie



Kellerbereich



Wäschekeller