

Exposé

Wohnung in Würselen

**+++ TOP-MODERNE 3-Zimmer-Wohnung 71.00 qm,
AUFZUG / GARTEN / TG, direkt am RHEIN-MAAS
KLINIKUM +++**



Objekt-Nr. OM-406667

Wohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Dr. Torsten Grützmaker

Sauerbruchstraße 10-12
52146 Würselen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	15.08.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	71,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	230 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	2.850 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- + TOP-MODERNE Wohnung, attraktive Lage in Würselen
- + sehr gepflegtes, ruhiges und modernes Mehrfamilienhaus
- + die sonnendurchflutete Wohnung befindet sich im EG mit sehr schönem Garten. Die Wohnung ist nach süd-west ausgerichtet.
- + 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 Multimedieverkabelung in jedem Raum
- + Bad mit bodengleicher Dusche
- + Waschmaschinen- u. Kondenstrocknerstellplatz direkt in der Wohnung
- + Hausmeisterservice

ZU DER WOHNUNG GEHÖRT:

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

DIE EINBAUKÜCHE:

Die neuwertige und schöne Küche (1,75 Jahre) kann vom Vermieter zu einem attraktiven Preis übernommen werden. Die Küche besteht aus Backofen, Induktionskochfeld, Abzugshaube und Kühl-Gefrierkombination. Platz für Spülmaschine vorgesehen.

Wir als Vermieter beraten Sie gerne für einen ordnungsgemäßen Kaufabschluß mit dem Vermieter.

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. 230,00€/mtl.

2 Personen: ca. 260,00 €/ mtl.

+ HAUSTIERE im Sinne des Mietrechts sind nicht erlaubt.

+ Die SCHÖNE KÜCHE (neuwertig) kann vom Vermieter übernommen werden.

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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Sauerbruchstr. - Eingangsseite

Exposé - Galerie



Sauerbruchstr. - Eingangsseite

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



Haus 1 u. Haus 2 - Gartenbereich



WE02 - Lage im Objekt

Exposé - Galerie

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



Haus 1 u. Haus 2 - Eingangsbereich



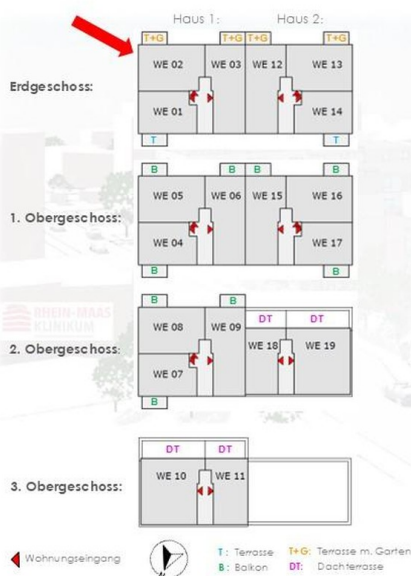
Blick aus Nord-Ost

WE02 - Lage im Objekt

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



Lage der Wohneinheiten (WE):



WE02 - Lage im Objekt

Exposé - Galerie

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



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

Ausstattungsmerkmale:	
• 3 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	✓

WE16 - auf einen Blick



WhgTyp B 71qm - Eingang

Exposé - Galerie



WhgTyp B 71qm - Flur



WhgTyp B 71qm - Wohnen

Exposé - Galerie



WhgTyp B 71qm - Wohnen



WhgTyp B 71qm - Ess+Kü

Exposé - Galerie



WhgTyp B 71qm - Schlafen



WhgTyp B 71qm - Bad

Exposé - Galerie



WhgTyp B 71qm - Bad



Kinderspielplatz

Exposé - Galerie



DETAIL: Türklinke



DETAIL: Multimedia + Glasfaser

Exposé - Galerie



DETAIL: Bodenbelag



schöne Einbauküche (Übernahme)

Exposé - Galerie

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

Kontaktdaten



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

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

e-mail: info@leuchter-objektverwaltung.de

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

Impressum

Exposé - Grundrisse

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



Haus 1 u. Haus 2 - Eingangsbereich



Blick aus Nord-Ost



Exposé - Grundrisse

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



Haus 1 u. Haus 2 - Gartenbereich



Blick aus Süd-West

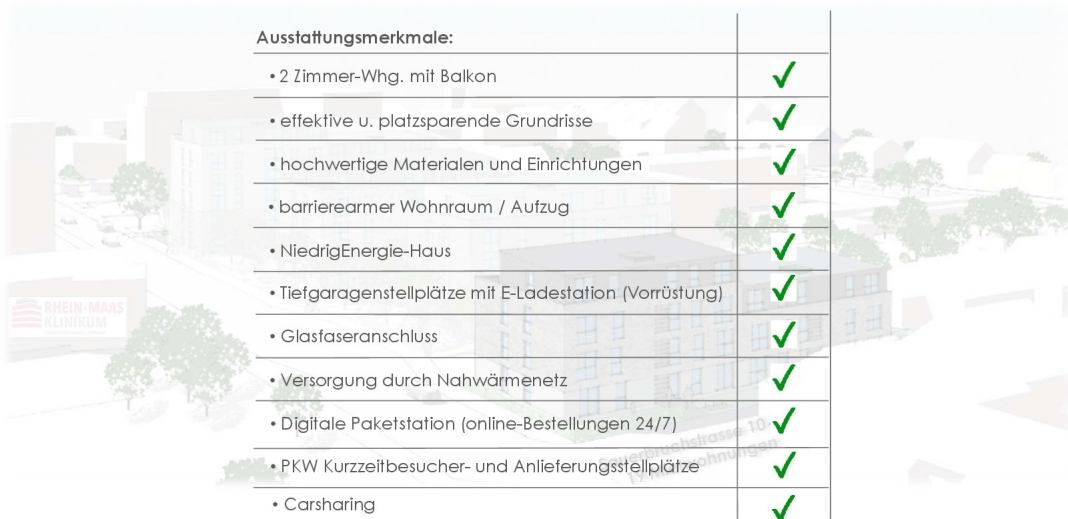


Exposé - Grundrisse

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



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



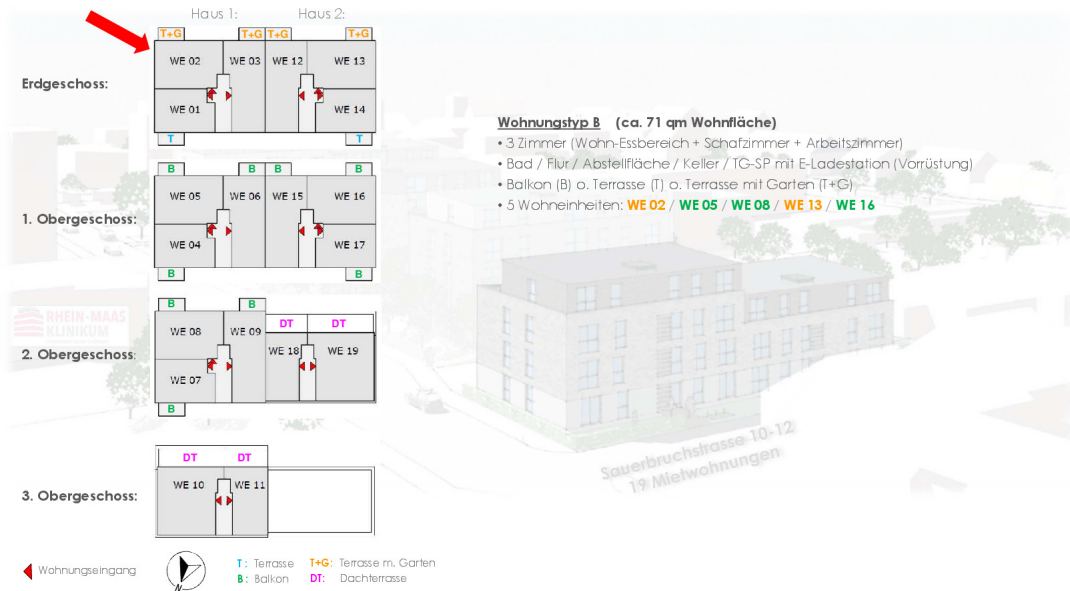
Ausstattungsmerkmale:	
• 2 Zimmer-Whg. mit Balkon	✓
• effektive u. platzsparende Grundrisse	✓
• hochwertige Materialien und Einrichtungen	✓
• barrierearmer Wohnraum / Aufzug	✓
• NiedrigEnergie-Haus	✓
• Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestation (Vorrüstung)	✓
• Glasfaseranschluss	✓
• Versorgung durch Nahwärmenetz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

Exposé - Grundrisse

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



Lage der Wohneinheiten (WE):



Exposé - Grundrisse

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



Wohnverhältnisse Wohnungstyp B ca. 71 qm Wohnfläche:

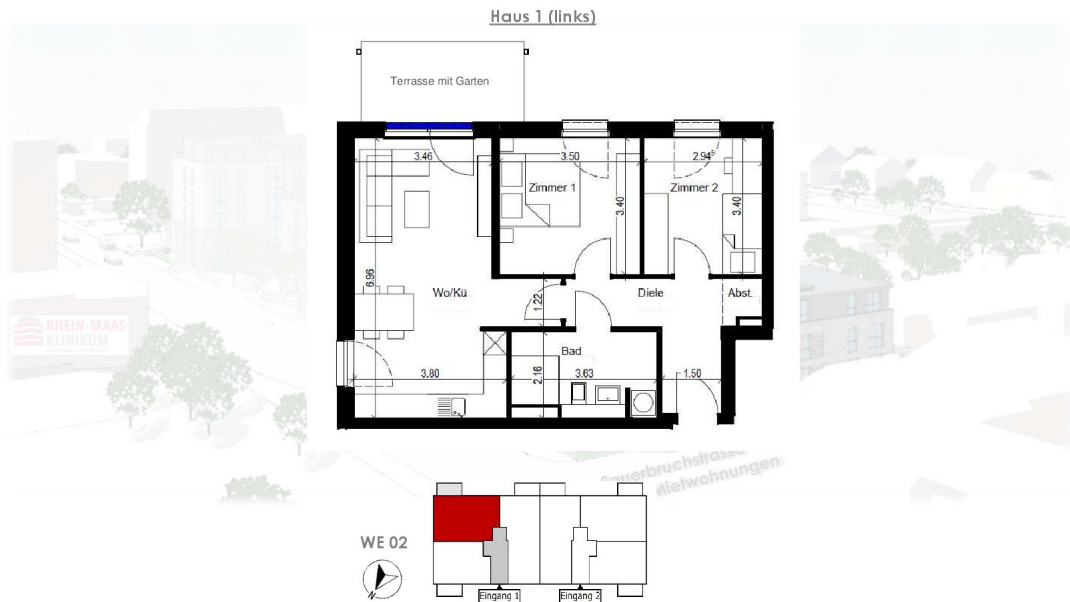


Exposé - Grundrisse

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



Grundriss Wohnungstyp B ca. 71 qm Wohnfläche:



Exposé - Grundrisse

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



Exposé - Grundrisse

Kontaktdaten



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

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

e-mail: info@leuchter-objektverwaltung.de

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