

# Exposé

## Wohnung in Würselen

**Bezugsfreie, hochwertig sanierte 3-Zi-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage von Würselen-Bardenberg**



Objekt-Nr. OM-425571

### Wohnung

Verkauf: **210.000 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Zimmer

52146 Würselen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	74,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	205 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie, hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Würselen-Bardenberg verbindet modernes Wohnen mit zeitloser Eleganz.

Die Immobilie wurde frisch und umfassend saniert und präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand. Edle XXL-Parkettdielen schaffen ein warmes Wohngefühl, während großformatige Fliesen für eine klare, moderne Ästhetik sorgen. Die komplett erneuerte Elektroinstallation sowie die neue Heizungsanlage aus 2025 garantieren zeitgemäßen Wohnkomfort und Zukunftssicherheit.

Doppelverglaste Kunststofffenster sorgen für Ruhe und Energieeffizienz. Der Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

Eine Wohnung, die durch Qualität, Lage und Ausstattung überzeugt – ideal zum sofortigen Einziehen oder auch als hochwertige Kapitalanlage.

Die Möblierung auf den Bildern wurde mit KI erstellt

## Ausstattung

- Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- XXL-Parkettdielen in Eiche (Meister) in allen Wohnräumen
- Großformatige Fliesen im Bad
- Neue Heizungsanlage (Baujahr 2025)
- Energieausweis: Klasse C
- Doppelverglaste Kunststofffenster
- Vollständig erneuerte Elektroinstallation  
(Leitungen, Sicherungen, Steckdosen)
- Waschmaschinenanschluss im Bad sowie zusätzlicher Anschluss im Keller
- Ruhiger Balkon mit angenehmem Ausblick

**Fußboden:**  
Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad

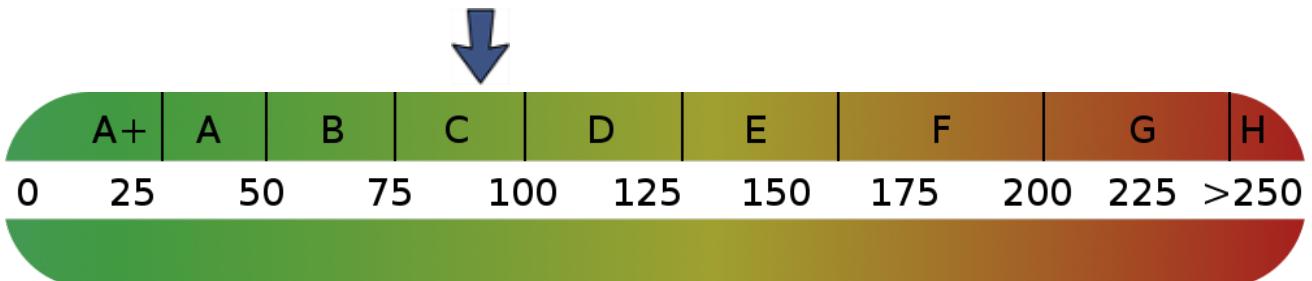
## Lage

Die Wohnung befindet sich im Zentrum von Bardenberg in Würselen, einer zentralen und gut angebundenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Cafés sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig oder in wenigen Minuten erreichbar.

Die sehr gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Aachener Innenstadt sowie der umliegenden Städte. Gleichzeitig bietet Würselen ein gewachsenes, ruhiges Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

