

# Exposé

## Wohnung in Verl

**Erstbezug: 75 m<sup>2</sup> Wohnqualität in der Westallee**



Objekt-Nr. OM-429779

### Wohnung

Vermietung: **960 € + NK**

Ansprechpartner:  
TB Immobilien GmbH

33415 Verl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	270 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	1.920 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Neben einem großzügigen Wohnbereich bietet die Wohnung ein komfortables Schlafzimmer, ein Hauptbad sowie ein separates Gästebad. Große Fenster sorgen für helle, freundliche Räume mit angenehmem Wohnambiente.

Das Gebäude entspricht einem hohen energetischen Standard, der Energieausweis befindet sich aktuell in Erstellung.

Ein besonderes Highlight ist das Mieterstrommodell: Die Bewohner beziehen den Strom direkt aus der hauseigenen Energieerzeugung und profitieren damit von dauerhaft günstigen Strompreisen, die in der Regel unterhalb der örtlichen Grundversorgung liegen – nachhaltig und zukunftsorientiert.

Die Wohnung wird sowohl im Erdgeschoss als auch im 1. Obergeschoss angeboten, beide Varianten mit identischem, clever gestalteten Grundriss.

Für Ihren PKW stehen zwei Optionen zur Verfügung:

- Außenstellplatz: 35,00 € monatlich
- Tiefgaragenstellplatz: 70,00 € monatlich

So können Sie flexibel das für Sie passende Stellplatzmodell wählen.

Eine zeitgemäße Haustechnik und ein Aufzug, sowie barrierearme Zugänge runden das Angebot ab.

Das Projekt zeichnet sich durch eine moderne Architektur und ein durchdachtes Wohnkonzept aus. Dadurch wurde Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse geschaffen - von Singles und Paaren bis hin zu Familien finden hier ihre Traumwohnung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Westallee, welche als ruhige und familienfreundliche Wohnlage der Stadt Verl gilt. Die Umgebung ist geprägt von vielen Grünflächen und einer guten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und Ärzte sind in unmittelbarer Umgebung und bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar. Ebenso ist die Anbindung an die umliegenden Städte Gütersloh, Bielefeld und Paderborn sehr gut.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Wohnraum (aktueller Baustand)

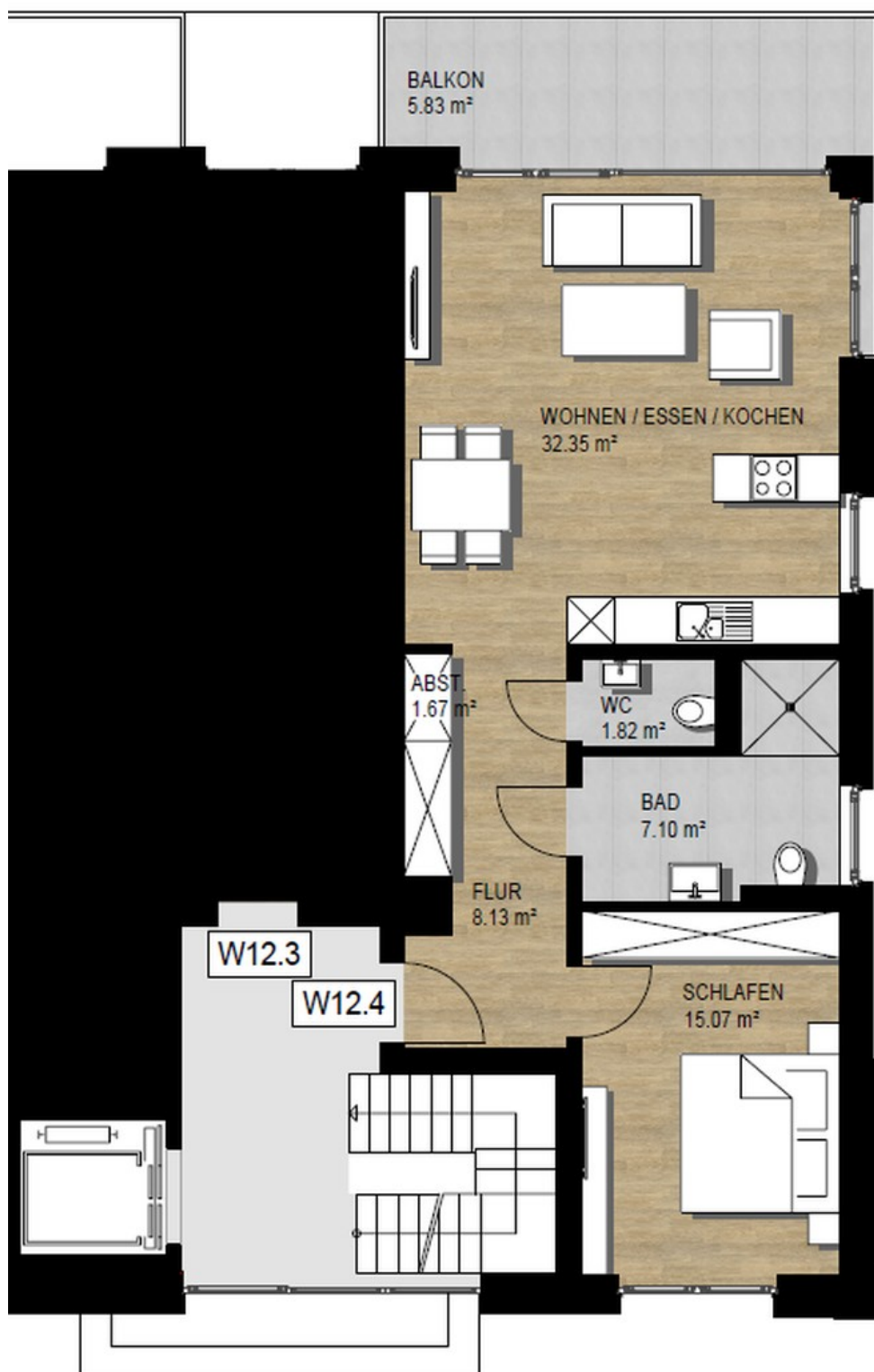
# Exposé - Galerie



Visualisierung Wohnhaus



# Exposé - Grundrisse



Grundriss