

# Exposé

## Terrassenwohnung in Würselen

**Bezugsfreie barrierefreie Terrassenwohnung mit  
Gartenzugang – Erstbezug nach Sanierung - Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-430231

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **220.000 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Zimmer

Aachener Str. 120A  
52146 Würselen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	72,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	290 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hochwertig sanierte, bezugsfreie Terrassenwohnung mit direktem Zugang ins Grüne inkl. einem Stellplatz direkt vor der Haustüre. Diese moderne Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, eine gehobene Ausstattung sowie den besonderen Wohnkomfort einer großzügigen Terrasse mit Gartenanbindung.

Highlights auf einen Blick

- Barrierefreie Terrassenwohnung
- Direkter Zugang zur Terrasse und Gartenfläche
- Bezugsfrei – sofort verfügbar
- Hochwertig saniert & modern ausgestattet
- Stellplatz inklusive
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit viel Licht

---

Ausstattung auf höchstem Niveau

Die Wohnung wurde umfassend saniert und bietet eine Ausstattung, die heutigen Neubau-Standards entspricht:

- Neue Fenster (Baujahr 2026) – energieeffizient und modern
- Elektrische Rollläden in allen Räumen
- Neueste Elektroinstallation nach aktuellem Standard
- Edler Bodenbelag: XXL-Parkett-Dielen (Meister Parkett)
- Fußbodenheizung im Wohnbereich für maximalen Komfort
- Neue Heizkörper in den übrigen Räumen
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche

---

Wohnkomfort mit besonderem Außenbereich

Der offene Wohnbereich bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Entspannen. Große Fensterflächen schaffen eine helle Atmosphäre und führen direkt auf die sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten – perfekt für entspannte Sommerabende, Familien oder Haustierbesitzer.

---

Durchdachter Grundriss

Die Wohnung verfügt über:

- ein großes Schlafzimmer,
- einen modernen Wohn-/Essbereich,
- eine funktionale Küche,
- ein hochwertiges Bad,

- sowie einen praktischen Eingangsbereich mit Stauraum.

—

Ideal für...

- Eigennutzer, die komfortabel und barrierefrei wohnen möchten
- Senioren oder Paare, die einen Gartenanschluss suchen
- Kapitalanleger durch die attraktive Vermietbarkeit

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung befindet sich auf der Aachener Straße 120a in Würselen mit hervorragender Anbindung nach Aachen und in die Würselener Innenstadt. Trotz der Lage an der Hauptstraße ist die Wohnung ruhig nach hinten ins Grüne ausgerichtet und bietet direkten Gartenanschluss. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und alle Dinge des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Auch die Autobahnen A4/A44 liegen nur wenige Minuten entfernt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

