

Exposé

Erdgeschosswohnung in Wachtendonk

Umfassend modernisierte 2-Zimmer-Wohnung in Wachtendonk (Erstbezug nach Modernisierung)



Objekt-Nr. OM-433388

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **570 € + NK**

Ansprechpartner:
Thissen

47669 Wachtendonk
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1993	Mietsicherheit	1.500 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	52,00 m²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	8,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	50 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einem gepflegten Vierparteien-Mehrfamilienhaus in Wachtendonk (Ostring) wird eine umfassend modernisierte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss neu vermietet. Die Wohnfläche beträgt ca. 52 m² nach WoFIV.

Die Wohnung besteht aus einem Wohn-/Essbereich mit offen integrierter Küche, einem Schlafzimmer, einer Diele, einem Badezimmer sowie einem praktischen Abstellraum. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf die zur Wohnung gehörende Terrasse.

Im Keller stehen eine Waschküche und ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Zusätzlich gehört ein individueller Kellerraum (ca. 8 m²) zur Wohnung. Ein Pkw-Stellplatz hinter dem Haus ist ebenfalls Bestandteil des Angebots.

Ebenso ist eine digitale Gemeinschafts-Satellitenanlage vorhanden und das Haus ist an das Glasfasernetz der Deutschen Glasfaser angeschlossen. Zusätzlich ist natürlich auch ein DSL-Anschluss verfügbar.

Den Grundriss entnehmen Sie bitte der beigefügten Bauzeichnung.

Bezugsfrei ab 01.05.2026, ggf. früher nach Absprache.

Ausstattung

Heizung:

Beheizt wird die Wohnung über eine Gaszentralheizung, die 2023 auf moderne Brennwerttechnik umgestellt wurde. Der vorhandene Energieausweis wurde vor dieser Modernisierung erstellt.

Grundriss / Wohnen:

Der Wohn- und Essbereich ist offen gestaltet, die Küche ist integriert. Der Schnitt ist funktional und alltagstauglich und wird durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung ergänzt.

Badezimmer:

Das Badezimmer ist neu saniert. Besonders komfortabel ist die nahezu ebenerdige Dusche mit Glasabtrennung. (noch nicht auf den Fotos zu sehen) Der Durchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung des Badezimmers ist ebenfalls neu.

Oberflächen / Boden / Innenausbau:

Vinylboden neu

Wände und Decken neu hergerichtet (Glattvlies und frischer Anstrich)

Heizkörper neu

Schalter und Steckdosen neu

Innentüren neu (weiß, modernes Design)

Rollläden erneuert

Fenster:

Zweifachverglaste Kunststofffenster (Bestand, nicht erneuert).

Internet / TV:

Digitale Gemeinschafts-Satellitenanlage vorhanden. Das Haus ist an das Glasfasernetz der Deutschen Glasfaser angeschlossen. Alternativ ist auch ein DSL-Anschluss verfügbar.

Keller / Gemeinschaft:

Im Keller stehen eine Waschküche und ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Zusätzlich gehört ein individueller Kellerraum zur Wohnung.

Stellplatz:

Ein Pkw-Stellplatz hinter dem Haus gehört zur Wohnung.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller

Sonstiges

Kaltmiete: 570 € / Monat

Nebenkosten (ohne Heizung): 100 € / Monat

Heizkosten: 50 € / Monat

Stellplatz (zzgl.): 30 € / Monat

Kaution (Mietsicherheit): 1.500 €

Gesamtmiete: 750 € / Monat

(570 € Kaltmiete + 100 € Nebenkosten + 50 € Heizkosten + 30 € Stellplatz)

Haustiere: nicht erlaubt.

Eignung/Belegung: ideal für 1 Person, 2 Personen grundsätzlich möglich (kompakt).

Nebenkosten/Heizkosten: Vorauszahlungen, jährliche Abrechnung.

Energieausweis (Pflichtangaben):

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 141,7 kWh/(m²·a)

Wesentlicher Energieträger: Gas

Baujahr Gebäude: 1993

Gültig bis: 18.12.2028

--- Die beigelegten Grundrisse mit Maßen dienen lediglich zur Orientierung. Keine Gewähr für die Genauigkeit der Maße; zur genauen Planung bitte vor Ort Aufmaß nehmen. ---

Lage

Die Wohnung liegt ruhig in einer verkehrsberuhigten Spielstraße – etwas außerhalb, aber dennoch gut an den Ortskern angebunden. Dieser ist je nach Route in ca. 10–15 Minuten fußläufig erreichbar.

Die verkehrstechnische Anbindung ist insbesondere für Berufspendler sehr gut:

Die Autobahn A40 (E34) Richtung Ruhrgebiet sowie in die nahegelegenen Niederlande ist schnell erreichbar.

Über die Buslinie 063 besteht eine Anbindung an Geldern, Straelen und Kempen.

Die Schnellbuslinie SB42 verbindet Wachtendonk mit dem Bahnhof Kerken-Aldekerk (Anschluss an den Niers-Express RE10 Richtung Krefeld und Düsseldorf) sowie Richtung Venlo (Anschluss an das niederländische Bahnnetz).

Die Haltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Flughäfen Düsseldorf und Weeze sind gut erreichbar.

Wachtendonk überzeugt zudem durch sein historisches Stadtbild mit Niers und altem Stadtgraben. Die charmante Ortsmitte mit kleinen Läden, Cafés und Restaurants schafft eine angenehme Mischung aus Ruhe und Leben – ideal, wenn man es wohnlich und entspannt mag. Supermärkte, Banken, Ärzte und Apotheke sind gut erreichbar, und das Zentrum bietet attraktive gastronomische Angebote.

Darüber hinaus bietet Wachtendonk und das direkte Umfeld ein attraktives Freizeitangebot – besonders für Natur- und Outdoor-Fans. Die Gemeinde liegt am Rand des Naturparks Schwalm-Nette, einem weitläufigen Erholungsgebiet mit zahlreichen Rad- und Wanderstrecken. Spaziergänge entlang der Niers, Radtouren ins grüne Umland sowie Ausflüge zu Seen- und Waldgebieten lassen sich hier unkompliziert in den Alltag integrieren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



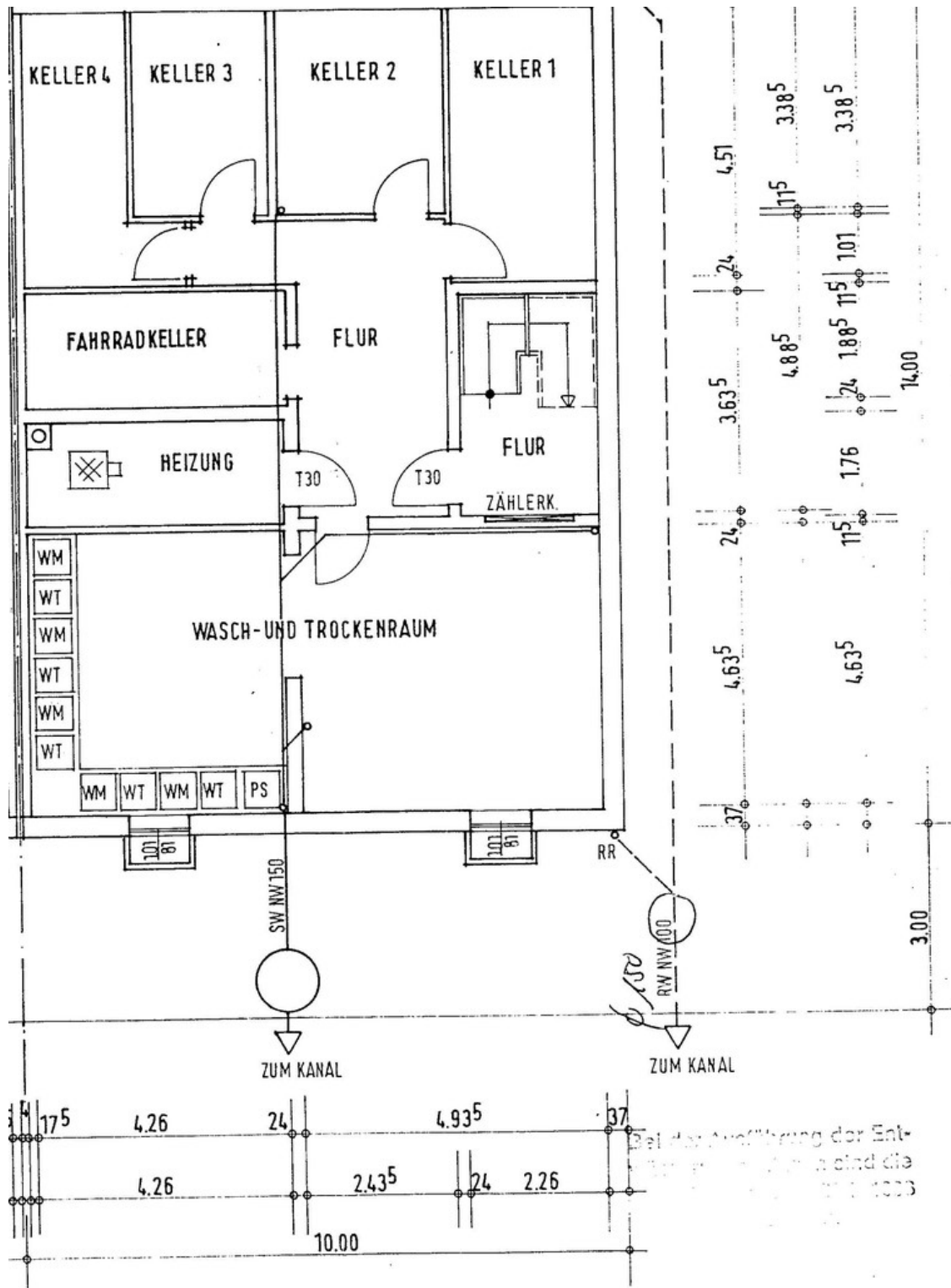
Abstellraum

Exposé - Galerie



Terasse

Exposé - Grundrisse



Keller (Raum 2)

Exposé - Grundrisse

