

Exposé

Wohnung in Wassenberg

Exklusive neue 1.OG-Wohnung mit Balkon - ideal für z.B. berufstätige Paare



Objekt-Nr. **OM-443601**

Wohnung

Vermietung: **1.025 € + NK**

Ansprechpartner:
M.Mertzbach

Brühlstr. 27a
41849 Wassenberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.075 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2026
Wohnfläche	93,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	93,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	180 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	45 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In Wassenberg verläuft das Leben harmonisch, kein Lärm und weit abseits von der Großstadtheftik. Die Infrastruktur Ihres Ortes ist hervorragend. Einkaufsläden, Apotheken, Schulen, Restaurants – alles finden Sie in fußläufiger Nähe. Mit dem Auto erreicht man in nur 2,5 Stunden den Strand.

Die 1. OG-Wohnung zeichnet sich durch einen modernen Koch-Wohn-Ess-Bereich aus, der bodentiefe Fenster und zwei Zugänge auf die nach Südosten ausgerichtete Terrasse hat. Die Wohnung ist bequem und barrierefrei - u.a. auch über einen Aufzug von der Tiefgarage - zu erreichen.

Ausstattung

Der Neubau ist im KFW-Effizienzhaus 55 Standard mit Luft-Wärmepumpe und zusätzlicher Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher erbaut worden, welche für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung sorgt. Dies verspricht günstige Nebenkosten, auch bei steigenden Energiepreisen.

Alle Fenster sind 3-fach-verglast, berücksichtigt ist ein Wärmeschutz gemäß ENEC 2016. Die 1. OG-Wohnung ist ausgestattet mit einer Tür-Farbvideospredanlage. Schlafzimmer und Wohnzimmer sind mit LAN- und SAT-TV-Anschlüssen ausgestattet. Elektrische Rollläden schützen gegen starke Sonneneinstrahlung. Die Böden bestehen außerhalb des gefliesten Flurbereiches aus qualitativem Laminat.

Im gefliesten Bad befindet sich eine durch eine Glasabtrennung getrennte bodengleiche Dusche; Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind vorhanden. Die Badausstattung ist gehoben.

Fahrräder können im gemeinschaftlichen Fahrradkeller abgeschlossen abgestellt werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

- Hausmeisterservice; dadurch ideal z.B. für berufstätige Paare
- Aufzug
- Glasfaseranschluss in Vorbereitung
- monatliche Nebenkosten für die ca. 93 qm große Wohnung ca. EUR 280 für 2 Personen; Heiz- (Strom) kosten sind darin enthalten.
- Kaution: 3 Kalt-Monatsmieten
- Die Wohnung hat einen gesonderten Kellerraum (4-7 qm)
- Gemeinschaftlicher Fahrradkellerraum

Lage

Willkommen im grünen Wassenberg! Der Ort zeichnet sich durch seine vielen Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäuser aus. Eine Besonderheit von Wassenberg ist der Birgeler Urwald – ein Forst, welcher die Stadt praktisch in zwei Teile teilt; bis dorthin ist es lediglich ein Spaziergang von 5 Minuten.

EINKAUFEN

Trotz der vielen Natur bietet Wassenberg alle Vorzüge des modernen Lebens. Eine Straße weiter südlich befinden sich diverse Geschäfte des täglichen Lebens wie z.B. Aldi Süd, Lidl, Edeka und Rossmann; darüber hinaus auch ein Friseur, ein Blumenladen, ein Hermes PaketShop und auch eine Autowaschstraße.

Das Zentrum von Wassenberg mit diversen Restaurants und Cafés zum Verweilen befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

SCHULEN UND BILDUNG

In einem Umkreis von gerade einmal 300 Metern befinden sich vier Kitas (eine davon sogar im Wald). Wassenberg kann sieben Schulen vorweisen – von Grundschulen bis hin zur Sekundarstufe 2.

ANFAHRT UND ÖPNV

Die lokalen Busverbindungen können ruhigen Gewissens als ausgezeichnet beschrieben werden. Mit dem Auto sind es nur 8 Minuten in den Süden oder 20 Minuten in den Nordosten, um auf eine Autobahn zu gelangen (A 46 und A 52). Über diese Verbindungen erreichen Sie zum Beispiel Düsseldorf (45 Minuten), Köln (60 Minuten) oder Roermond (25 Minuten).

Dist. Kindergarten (km)0,48 km

Dist. Grundschule (km)0,81 km

Dist. Realschule (km)3,49 km

Dist. Gymnasium (km)5,89 km

Dist. Autobahn (km)4,49 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	14,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Außengebäude

Exposé - Galerie



Außengebäude



Außengebäude

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küchenzeile



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Arbeits-, Kinderzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

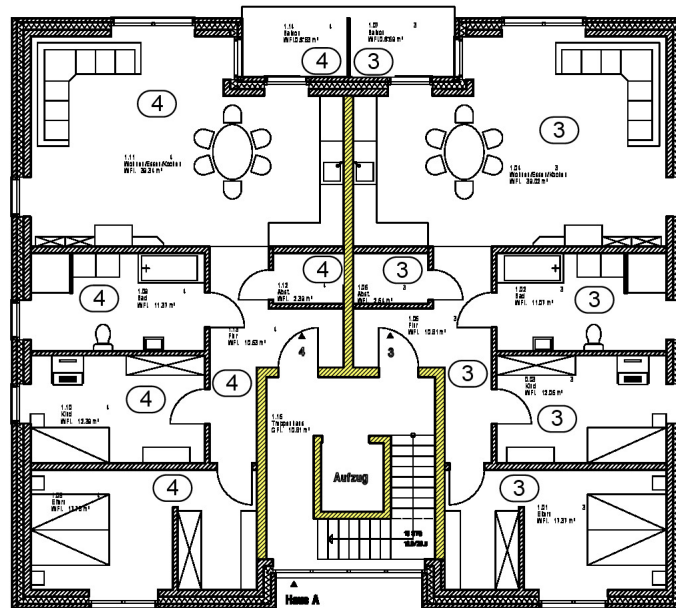


Schlafzimmer mit Vorraum



Schlafzimmer Vorraum

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss M 1:100
Haus A

Nalta GmbH
BV: Brühlstraße 27, Wassenberg