

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Langerwehe

### 3-Zimmer-Wohnung Neubau Düren Langerwehe



Objekt-Nr. **OM-445711**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **1.298 € + NK**

Erna-Nestel-Strasse  
52379 Langerwehe  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	3.894 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	98,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	150 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	50 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Beschreibung

Sie erreichen diese charmante 3-Zimmerwohnung im EG und 1.OG wahlweise über das helle, einladende Treppenhaus oder bequem mit dem Aufzug – barrierefrei und komfortabel. Schon im Eingangsbereich erwartet Sie ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Geradeaus betreten Sie das moderne Badezimmer, das mit einer großzügigen, bodengleichen 1xDusche 1,20 m – perfekt für ein entspanntes Duscherlebnis. 1 Gäste WC. Die Waschmaschine findet ihren Platz in einem kleinen Hauswirtschaftsraum, sodass Funktionalität und Komfort harmonisch vereint sind.

Ein besonderes Highlight ist der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der mit seinem offenen Konzept ein großzügiges und modernes Ambiente schafft.

Das geräumige 2 Schlafzimmer bietet Ihnen die gewünschte Privatsphäre und genügend Platz für Ihre Möbel, sodass Sie hier Ihre persönliche Wohlfühloase gestalten können.

Abgerundet wird das Wohnkonzept durch den Balkon zum 200qm Garten, der direkt an den Wohnbereich angrenzt. Hier können Sie herrliche Stunden im Freien genießen.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt Ihr privater Abstellraum.

Dank modernster Gebäudetechnik profitieren Sie von einem angenehmen Wohnklima.

Diese Wohnung überzeugt mit cleverer Raumplanung, durchdachtem Grundriss, maximaler Funktionalität und lichtdurchfluteten Räumen. Die barrierefreie Gestaltung macht sie zudem ideal für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen. Große, bodentiefe Fensterelemente lassen das Tageslicht optimal einströmen und schaffen eine einladende Atmosphäre.

Kaltmiete 1398€ + Nebenkost 250, 00€

Haustiere nicht erlaubt.

2 Pkw-Stellplatz für jeweils 50,- €

Folgende Unterlagen werden benötigt: Selbstauskunft, SCHUFA-BonitätsCheck, Gehaltsnachweise letzte 3 Monate und eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Sie einen persönlichen Besichtigungstermin! Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Aufzug, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnungen in der Erna-Nestel-Strasse befinden sich in 52379 Langerwehe, einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage zwischen Düren und Aachen.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte sind in wenigen Minuten

erreichbar, Schulen und Kindergärten

befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Die Anbindung an den öffentlichen

Nahverkehr ist gut, der Bahnhof ist in

ca. 5 Minuten erreichbar. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A4 in etwa 3 Minuten, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

