

# Exposé

## Wohnung in Wassenberg

### NEUBAU Exklusive 3-Zim.-Wohnung



Objekt-Nr. OM-446448

### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Brühlstr. 27b  
41849 Wassenberg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	3.300 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	45 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Moderner Wohnkomfort in der Nähe vom Wald und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten zeichnen dieses Hochwertige Objekt im Mitten von Wassenberg ab. Die Architektur mit hochwertiger Klinker-/Putzfassade und durchdachten Grundrissen ergeben ein abwechslungsreiches und harmonisch aufeinander abgestimmtes Gesamtbild.

Diese exklusive Wohnung bietet Ihnen eine hochwertige Ausstattung und gehobene Wohnqualität. Das Porzellan kommt aus dem Hause Villeroy & Boch und die Dusch-Armaturen sind mit hochwertigen Thermostaten von Grohe oder Hansgrohe oder ähnlich ausgestattet. Die komplette Wohnung verfügt über Fußbodenheizung mit elektronischen Thermostaten. Durch eine hocheffiziente Wärmepumpe und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sparen Sie enorm an Nebenkosten für die Wärme und Heißwasser. Hochwertige Fliesen, Elektrische Rollläden, Sat-TV, LAN, Bodengleiche-Dusche, moderner Aufzug der Marke KONE und ein Balkon runden das Angebot ab.

## Ausstattung

Ausstattung im Überblick

- KfW 55 Standard
- Photovoltaik-Anlage
- Moderner Aufzug von Firma KONE
- Hochmoderne Wärmepumpe für Heizung sowie Warmwasseraufbereitung
- Fußbodenheizung mit elektronischen Thermostaten in jedem Raum
- Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- Video-Sprechanlage mit App-Funktion (ermöglicht Zugriff auf die Sprechanlage von unterwegs)
- LAN, SAT-TV Anschluss in jedem Schlaf- und Wohnzimmer
- Hochwertige Bäder inkl. Badmöbel (Villeroy & Boch, Grohe, Hans Grohe oder gleichwertig)
- Bodengleiche Duschen
- Elektrische Rollläden
- Hochwertige Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
- Fahrradstellplätze
- Eigene Kellerräume, abschließbar
- Barrierefreier Wohnungszugang
- KFZ-Stellplatz

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Lage

Wassenberg verspricht sehr hohe Wohn- und Lebensqualität. Die moderne und geradlinige Architektur, hochwertige Ausstattung und die perfekte Lage in der Unterstadt von Wassenberg, runden das harmonische Erscheinungsbild dieser Wohnanlage ab. Ruhig im Grünen gelegen und trotzdem Stadt nah! Der Standort bietet eine erstklassige, ruhige und gleichzeitig zentrale

Lage in Wassenberg. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie Cafés und Restaurants sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Es gibt eine hervorragende Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr und dem gut ausgebauten Straßennetz. Wassenberg hat einen hohen Freizeitwert mit großzügigen Grünflächen, naheliegenden Wäldern und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Sie haben kurze Wege zum Einkaufen, zum Sport oder in die Natur! Hier beginnt die Erholung – Lebensqualität pur!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Außen

# Exposé - Galerie



Außen



Umgebung

# Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



