

Exposé

Wohnung in Grevenbroich

**GV-Stadt, 3 Z/K/D/B/Abst., 74,5 m² mit Süd-Balkon,
Aufzug, barrierefrei, Wärmepumpe, PV-Strom**



Objekt-Nr. OM-447459

Wohnung

Vermietung: **931 € + NK**

Ansprechpartner:
Olaf Weiler
Telefon: 02182 8333886

Bahnstraße 78
41515 Grevenbroich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr | 2022 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 4 | Übernahmedatum | 01.07.2026 |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | Neuwertig |
| Wohnfläche | 74,50 m ² | Schlafzimmer | 3 |
| Energieträger | Erdwärme | Badezimmer | 1 |
| Summe Nebenkosten | 300 € | Etage | 3. OG |
| Miete Garage/Stellpl. | 55 € | Stellplätze | 1 |
| Mietsicherheit | 2.793 € | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, Diele, Duschbad, Abstellraum und zwei geräumigen Schlafzimmern und befindet sich im 3.Obergeschoss. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 74,5m² inkl. anteiligem großen Balkon in Südlage. Im Schlafzimmer ist ausreichend Platz für ein großes Bett und einen breiten Kleiderschrank. Das Badezimmer verfügt über eine große Dusche mit gefliestem Duschboden. Waschmaschine und Trockner können im Waschkeller untergebracht werden. Der Zugang zum Haus und zur Wohnung sind barrierefrei und den Aufzug bequem zu erreichen. Durch die energiesparende Nutzung der Erdwärme mittels einer Sole-Wärmepumpe wird nicht nur die Fußbodenheizung versorgt, auch die Warmwasserversorgung wird zentral und schonend für die Nebenkosten bereitgestellt. Die Wohnung verfügt über elektrische Rollläden, hochwertige Sanitärausstattung, eine Netzwerkverdrahtung und Fliesenböden. Das Bad erhält Fliesenbelag, die übrigen Räume einen Designboden in Holzoptik. Die Vermietung erfolgt bezugsfertig, inklusive der Malerarbeiten und Bodenbeläge. Zusätzlich zu den Kellerräumen für jede Wohnung verfügt der Keller über einen Fahrradraum mit der Lademöglichkeit für E-Bikes.

Ein außergewöhnliches Extra: Die Mieter erhalten die Option, vergünstigten Solarstrom direkt aus der lokalen PV-Anlage zu beziehen.

Bei Bedarf kann ein Stellplatz im Innenhof gemietet werden. Jeder Stellplatz verfügt über eine Wallbox.

Die hochwertige Einbauküche kann gegen Ablöse vom Vormieter übernommen werden.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Weiler Grundbesitz GmbH

Geschäftsführer: Olaf Weiler / Alexander Weiler

Am Gehöft 5

41516 Grevenbroich

Telefon: 0 21 82 - 83 33 88 6

Finanzamt: Grevenbroich, USt-IdNr: DE304694316

Handesregister: Mönchengladbach HRB 16802

Lage

Die Bahnstraße liegt zentral zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, etc. sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mehrere Bushaltestellen und der Hauptbahnhof mit seinen Verbindungen nach Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf und Köln befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso der Stadtpark und die schöne Erft. Eine sehr zentrale Lage in einer wenig befahrenen Nebenstraße. Aktuell wird die Bahnstraße aufwendig saniert und erhält stellenweise eine Begrünung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 16,10 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+ |



Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Küche



Essen + Küche

Exposé - Galerie



Flur - Essen - Küche



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Bad

Exposé - Galerie



Bad, große Dusche



Abstellraum

Exposé - Galerie



Balkon



Ansicht Straße

Exposé - Galerie



Ansicht Hofseite



Treppenhaus + Aufzug

Exposé - Galerie



Innenhof/Stellplätze



PV-Anlage

Exposé - Galerie



Keller

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Flur - 1,80 m²
- 02 Abst. - 0,62 m²
- 03 Kochen/Essen/Wohn
- 04 Schlafen - 15,11 m²
- 05 Bad - 5,70 m²
- 06 Flur II - 2,37 m²
- 07 Abst. II - 2,59 m²
- 08 Kind - 13,25 m²
- 09 Loggia - 7,16 m²

Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Flur - 3,78 m²
- 02 Abst. - 0,82 m²
- 03 Kochen/Essen/Wohnen - 26,86 m²
- 04 Flur II - 2,67 m²
- 05 Bad - 5,36 m²
- 06 Abst. II - 2,29 m²
- 07 Kind - 14,13 m²
- 08 Schlafen - 15,93 m²
- 09 Loggia - 7,16 m²