

# Exposé

## Wohnung in Verl

### Modernes, preiswertes Wohnen in Verl - Beispielwohnung der Westallee und Westheide



Objekt-Nr. OM-450832

#### Wohnung

Vermietung: **786 € + NK**

Ansprechpartner:  
TB Immobilien GmbH

33415 Verl  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.400 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

An der Westallee und Westheide in Verl werden im Sommer diesen Jahres Neubauwohnungen bezugsfertig.

Unter anderem bieten wir vergünstigten Wohnraum an, welcher durch die Stadt Verl speziell gefördert wird. Sprechen Sie uns gerne an und wir geben Ihnen dazu weitere Informationen.

Die angebotenen Wohnungen überzeugen mit einer durchdachten und modernen Raumaufteilung. Große Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnungen sind mit Abstellräumen ausgestattet.

Die Häuser werden in energieeffizienter Bauweise errichtet und entsprechen einem sehr hohen energetischen Standard. Alle Wohnungen sind mit Lüftungen, Erdwärme sowie Solarunterstützung ausgestattet. (KfW 40+ Standard). Der Energieausweis befindet sich noch in Erstellung und wird zur Besichtigung vorliegen.

Ein besonderes Highlight ist das integrierte Mieterstrommodell: Die Bewohner beziehen den Strom direkt aus der hauseigenen Energieerzeugung. Dadurch profitieren Sie von dauerhaft günstigen Stromkonditionen – in der Regel unterhalb der örtlichen Grundversorgungstarife – sowie von einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Energieversorgung.

Für Ihren PKW stehen Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

Eine zeitgemäße Haustechnik und ein Aufzug, sowie barrierearme Zugänge runden das Angebot ab.

Das Projekt zeichnet sich durch eine moderne Architektur und ein durchdachtes Wohnkonzept aus. Dadurch wurde Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse geschaffen - von Singles und Paaren bis hin zu Familien finden hier ihre Traumwohnung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Fotos der Wohnungen zeigen den aktuellen Baustand.

Die angegebenen Mietkonditionen beziehen sich auf eine Beispielwohnung. Die tatsächlichen Wohnungsgrößen und Preise bzw. Möglichkeiten können wir gerne mit Ihnen persönlich besprechen.

Sofern Sie Interesse an diesen schönen Neubauwohnungen haben, freuen wir uns von Ihnen zu hören.

Teilen Sie uns gerne ein paar Informationen von Ihnen mit, damit wir die ideale Wohnung für Sie finden können.

Ihre TB Immobilien GmbH

Tel: 0151-16018363

## Lage

Das Objekt befindet sich in der Westallee, welche als ruhige und familienfreundliche Wohnlage der Stadt Verl gilt. Die Umgebung ist geprägt von vielen Grünflächen und einer guten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen und Ärzte sind sich in unmittelbarer Umgebung und

bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar. Ebenso ist die Anbindung an die umliegenden Städte Gütersloh, Bielefeld und Paderborn sehr gut.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich (Beispiel)

# Exposé - Galerie



Flur (Beispielwohnung)



Bad (Beispielwohnung)



Visualisierung Wohnhäuser

# Exposé - Grundrisse

## WOHNUNG 6.5

100,39m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(INKL. BALKON 3,49m<sup>2</sup> ANGE-  
RECHNET U. ABSTELLFLÄCHE)  
+ ABST.

FLÄCHE NUTZBAR ALS  
EINLIEGERWOHNUNG



HAUS 6  
2. OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

**WOHNUNG 6.6**  
85,86m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(INKL. BALKON 3,49m<sup>2</sup> AN-  
GERECHNET U. ABST. 1)  
+ ABST. 2



HAUS 6  
2. OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

**WOHNUNG 4.6**  
98,74m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(INKL. BALKON 3,08m<sup>2</sup> AN-  
GERECHNET U. ABST. 1)  
+ ABST. 2

FLÄCHE NUTZBAR ALS  
EINLEGERWOHNUNG



HAUS 4  
1. OBERGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse

## **WOHNUNG 4.7**

100,54m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE  
(INKL. BALKON 2,71m<sup>2</sup> ANGE-  
RECHNET U. ABSTELLFLÄCHE)  
+ ABST.

FLÄCHE NUTZBAR ALS  
EINLIEGERWOHNUNG



HAUS 4  
2. OBERGESCHOSS