

# Exposé

## Wohnung in Broichweiden

### Moderne Eigentumswohnungen in 52146 Würselen-Broichweiden



Objekt-Nr. OM-457021

#### Wohnung

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:  
Samuel Lindgens

52148 Broichweiden  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	90,02 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	35 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	310 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen hochwertige Eigentumswohnungen in zwei modernen Mehrfamilienhäusern in

Würselen-Broichweiden. Die Objekte wurden 2020 sowie 2025 fertiggestellt und überzeugen durch eine zeitgemäße Bauweise, energieeffiziente Technik und durchdachte Grundrisse.

Die Wohnungen bieten ein ideales Zusammenspiel aus modernem Wohnkomfort, solider Bauqualität und

nachhaltiger Technik – perfekt für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

## Ausstattung

Highlights

- Neubau bzw. neuwertiger Zustand (2020 / 2025)
- Energieeffiziente Bauweise mit Wärmepumpe
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Hochwertige Ausstattung (kein Luxus, aber überdurchschnittlich)
- Stellplätze inklusive (freistehend in Haus 1 und überdacht in Haus 2)
- Funktionale Grundrisse mit Hauswirtschaftsräumen (HWR)
- Gute Vermietbarkeit durch beliebte Wohnungsgrößen
- Ruhige, gewachsene Wohnlage mit guter Anbindung

Ausstattung

- Moderne robuste Bodenbeläge aus Design Vinyl für Gewerbeflächen geeignet
- Helle, offene Wohn- und Essbereiche
- Bäder mit Dusche und/oder Badewanne
- Teilweise Gäste-WC
- Großzügige Terrassen bzw. Penthouseflächen
- Waschmaschinenanschlüsse in bzw. nahe der Wohnung (HWR)
- Zeitgemäße Grundrisse mit optimaler Flächennutzung

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnungen eignen sich sowohl für:

- Eigennutzer (Familien, Paare)
- Kapitalanleger mit stabiler Vermietbarkeit

Durch die Aufteilung in Wohnungseigentum (ETW) bestehen flexible Verkaufs- und Nutzungsmöglichkeiten – sowohl einzeln als auch im Paket.

Diverse Wohnungsgrößen im Portfolio.

## **Lage**

Die Immobilien befinden sich in Würselen-Broichweiden, einer beliebten Wohnlage im Städtedreieck

Aachen – Würselen – Alsdorf.

- gute Verkehrsanbindung (A4, A44)
- Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur im direkten Umfeld
- ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+

