

# Exposé

## Wohnung in Würselen

**+++ TOP-MODERNE 2-Zimmerwohnung 56,00 qm,  
AUFZUG / BALKON / TG, direkt am RHEIN-MAAS  
KLINIKUM +++**



Objekt-Nr. **OM-458059**

### Wohnung

Vermietung: **740 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dr. Torsten Grützmacher

Sauerbruchstraße 10-12  
52146 Würselen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	240 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	85 €	Heizung	Sonstiges
Mietsicherheit	2.220 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- + TOP-MODERNE Wohnung, attraktive Lage in Würselen
- + sehr gepflegtes, ruhiges und modernes Mehrfamilienhaus
- + Wohnung befindet sich im 2. OG mit Ausrichtung des Balkons Richtung nord-west, sonnendurchflutete Wohnung
- + effektive u. gut durchdachte Raumaufteilung
- + hochwertige Materialien und Einrichtungen
- + barrierefreies Objekt
- + Aufzug von der Wohnebene bis in Tiefgarage / Keller
- + Fahrradraum und eigener Kellerraum
- + Niedrigenergiehaus mit KfW-55 Standard
- + Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestation (Vorrüstung)
- + zusätzliche PKW-Stellplätze für Besucher und Anlieferung
- + Digitale Paketstation (online-Bestellungen 24/7)
- + Carsharing
- + Hausmeisterservice

Kurzer Hinweis:

In dieser Anzeige finden Sie auch ein ausführliches Exposé mit detaillierten Informationen als Download im pdf-Format.

## Ausstattung

DER WOHNUNGSZUGANG:

- + hochwertiger Hauseingangs- und Treppenhausbereich
- + der Fahrstuhl geht von dem Keller / der Tiefgarage bis in die Wohnung

DIE WOHNUNG:

- + helle, lichte und großzügige Erscheinung der gesamten Wohnung
- + bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung u. Rollläden
- + ansprechende Böden in hochwertigem Vinyl-Design und weiße Türen
- + Glasfaseranschluss und Multimediaverkabelung in jedem Raum
- + Bad mit bodengleicher Dusche
- + Waschmaschinen- u. Kondenstrocknerstellplatz direkt in der Wohnung
- + Hausmeisterservice

ZU DER WOHNUNG GEHÖRT:

- + 1x Tiefgaragenstellplatz in XXL-Format (zzgl. 85,00 EUR/mtl.)

Kurzer Hinweis:

In dieser Anzeige finden Sie auch ein ausführliches Exposé mit detaillierten Informationen als Download im pdf-Format.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## Sonstiges

Nebenkosten für

1 Person: ca. 240,00€/mtl.

2 Personen: ca. 270,00 €/ mtl.

+ Die Wohnung ist IDEAL für 1 PERSON / 2 Personenhaushalt möglich.

+ HAUSTIERE im Sinne des Mietrechts sind nicht erlaubt.

**HINWEIS:**

Bitte beachten Sie, dass die Bebilderung der einzelnen Wohnungstypen beispielhaft ist. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen.

Bei allen Maßen handelt es sich um Angaben, die gegenüber dem ausgeführten Endzustand Toleranzen enthalten können.

Für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstigen Einrichtungen ist unbedingt ein Aufmaß vor Ort erforderlich.

Dargestellte Möbel, Einrichtungsgegenstände und Sanitärobjekte dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich, noch lassen sich aus ihnen Rückschlüsse auf sonstige Installationen ziehen und sind nicht Bestandteil des Mietumfanges oder sogar des Mietvertrages.

Trotz der von uns aufgewandten Sorgfalt müssen wir uns Irrtum vorbehalten.

## Lage

+ direkte Nachbarschaft zum RHEIN-MAAS Klinikum

+ 1,5 km bis zum Autobahnanschluss Aachener Kreuz

+ 7 min zur Aachener Innenstadt

+ IN UNMITTELBARER NÄHE BEFINDET SICH:

-> öffentliche Verkehrsmittel

-> mehrere Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants

-> Ärzte und Apotheken

-> Altenpflege

-> Grünanlagen

+ IM UMKREIS VON 700m BEFINDEN SICH:

-> Haupteinkaufsstraße "Kaiserstraße"

-> Einkaufszentren "Aachener Kreuz"

-> Reinigungen

-> Friseure

- > Gymnasium
- > Gesamtschule
- > Grundschule
- > Kindergarten

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Sauerbruchstr. - Eingangsseite

# Exposé - Galerie



Sauerbruchstr. - Gartenseite

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen  
gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM



Haus 1 u. Haus 2 - Eingangsbereich



Blick aus Nord-Ost 

WE07 - Lage im Objekt

# Exposé - Galerie

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen  
gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM



Neubauprojekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen – auf einen Blick:

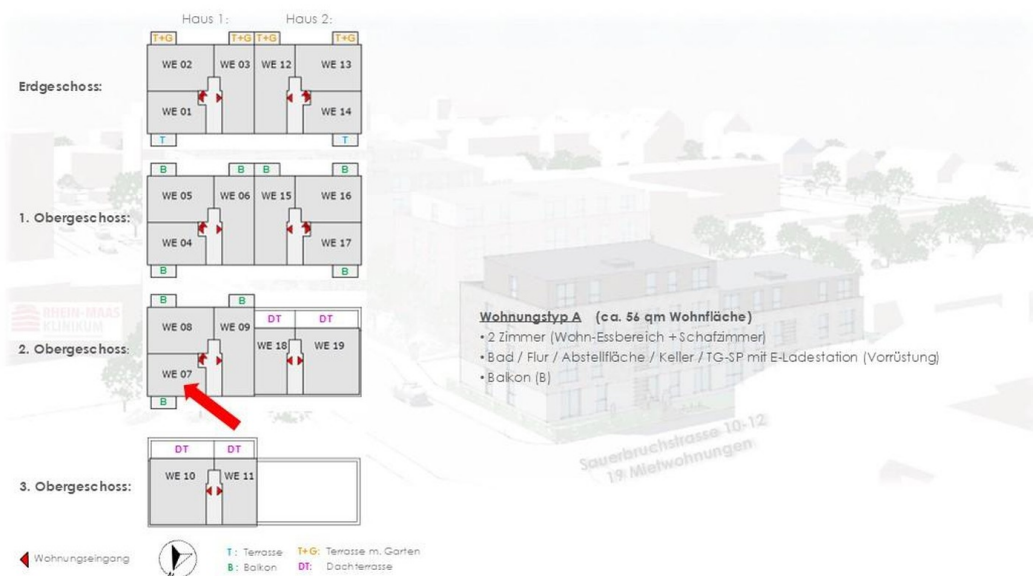
Ausstattungsmerkmale:	
• 2 Zimmer-Whg. mit Balkon	✓
• effektive u. platzsparende Grundrisse	✓
• hochwertige Materialien und Einrichtungen	✓
• barrierearmer Wohnraum / Aufzug	✓
• NiedrigEnergie-Haus	✓
• Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestation (Vorrüstung)	✓
• Glasfaseranschluss	✓
• Versorgung durch Nahwärmenetz	✓
• Digitale Paketstation (online-Bestellungen 24/7)	✓
• PKW Kurzzeitbesucher- und Anlieferungsstellplätze	✓
• Carsharing	✓

WE07 - auf einen Blick

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen  
gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM



Lage der Wohneinheiten (WE):



WE07 - Lage im Objekt

# Exposé - Galerie



WhgTyp A 56qm - Eingang



WhgTyp A 56qm - Wohnen

# Exposé - Galerie



WhgTyp A 56qm - Ess+Kü



WhgTyp A 56qm - Schlafen

# Exposé - Galerie



WhgTyp A 56qm - Bad



WhgTyp A 56qm - Bad

# Exposé - Galerie



DETAIL: Türklinke



DETAIL: Multimedia + Glasfaser

# Exposé - Galerie



DETAIL: Bodenbelag

Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen  
gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM



## Hinweise:

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Exposé vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von September 2021 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die Bebilderung der einzelnen Wohnungstypen ist beispielhaft, maßgeblich sind jedoch die Grundrisse. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen.

- Bei allen Maßen handelt es sich um Angaben, die gegenüber dem ausgeführten Endzustand Toleranzen enthalten können. Für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstigen Einrichtungen ist unbedingt ein Aufmaß vor Ort im Endzustand unter Berücksichtigung der Fertigmaße (Rohbau abzüglich Wandbeläge, Sockel, usw.) erforderlich.
- Leitungsschächte/Abkastungen könnten aus technischen Erfordernissen zusätzlich notwendig sein (z.B. in der Abstellfläche) oder sich in Dimension und/oder Position ändern.
- Die Einbettung des Gebäudes in die Außenanlagen ist nicht Bestandteil dieses Planes. Die Ausführung der Außenanlagen ergeben sich aus der Planung des Garten- und Landschaftsarchitekten - z.B. Böschungen, Winkelsteine, Treppenanlagen, Höhenlagen und Verhältnis zur Umgebung des Gebäudes, usw.
- Dargestellte Möbel, Einrichtungsgegenstände und Sanitärobjekte dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich, noch lassen sich aus ihnen Rückschlüsse auf sonstige Installationen ziehen.
- Bilder mit freundlicher Genehmigung der Dornieden-Gruppe

## Hinweis

# Exposé - Galerie

## Kontaktdaten



Dr.-Ing. Torsten u. Dipl.-Ing. Bettina Grützmacher

LEUCHTER  
Grundbesitzverwaltungs-  
GmbH & Co. KG  
Cecilienallee 38  
D-40474 Düsseldorf

e-mail: [info@leuchter-objektverwaltung.de](mailto:info@leuchter-objektverwaltung.de)  
mobil: +49(177) 30 82 906 (Dr. Torsten Grützmacher)

- trotz der von uns aufgewandten Sorgfalt müssen wir uns Irrtum vorbehalten -

## Impressum



# Exposé - Anhänge

1. Exposé Wohnungseinheit WE 07

**EINZUG: SOFORT**  
- PROVISIONSFREI -



**Vermietung der Wohneinheit WE 17 mit Balkon**  
Sauerbruchstrasse 10-12, 52146 Würselen (am RHEIN-MAAS-Klinikum)

Kurzpräsentation

# Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

## Überblick



# Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

## Haus 1 u. Haus 2 - Eingangsbereich



Blick aus Nord-Ost



# Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

## Haus 1 u. Haus 2 - Gartenbereich



Blick aus Süd-West



# Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

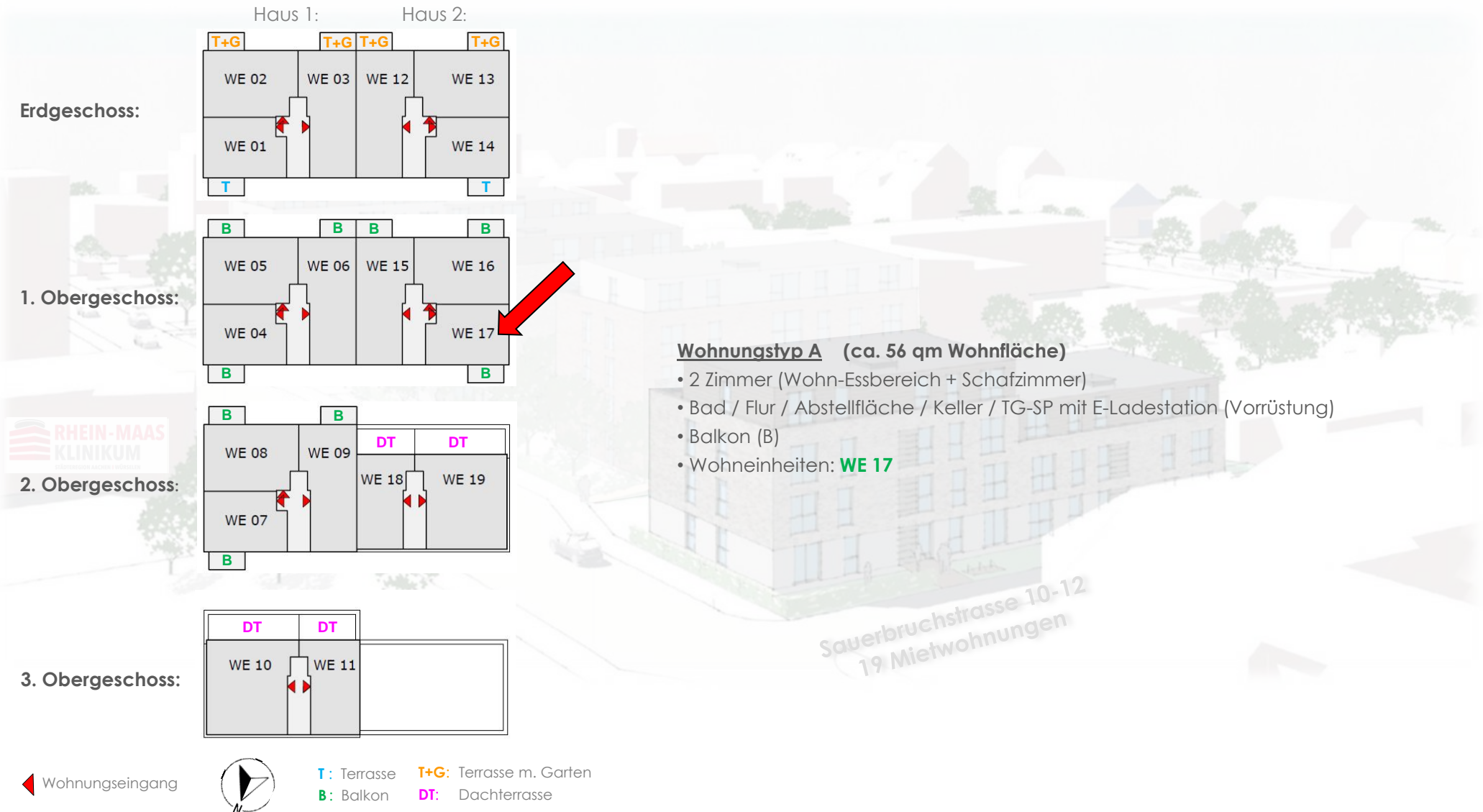
## Neubauprojekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen – auf einen Blick:

Ausstattungsmerkmale:	
• 2 Zimmer-Whg. mit Balkon	✓
• effektive u. platzsparende Grundrisse	✓
• hochwertige Materialien und Einrichtungen	✓
• barrierearmer Wohnraum / Aufzug	✓
• NiedrigEnergie-Haus	✓
• Tiefgaragenstellplätze mit E-Ladestation (Vorrüstung)	✓
• Glasfaseranschluss	✓
• Versorgung durch Nahwärmenetz	✓
• Digitale Paketstation (online-Bestellungen 24/7)	✓
• PKW Kurzzeitbesucher- und Anlieferungsstellplätze	✓
• Carsharing	✓

# Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

## Lage der Wohneinheiten (WE):



# Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

**Wohnverhältnisse Wohnungstyp A** ca. 55 qm Wohnfläche:



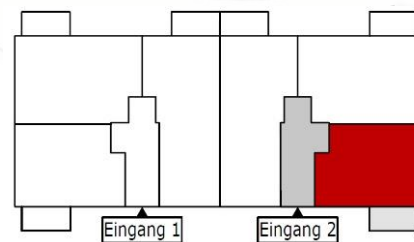
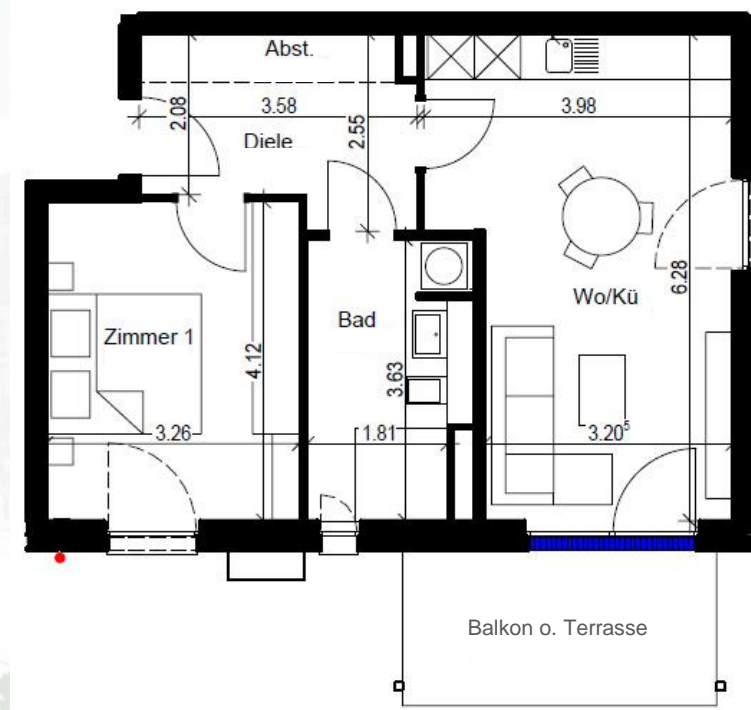
Einrichtungsbeispiele

# Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

**Grundriss Wohnungstyp A** ca. 55 qm Wohnfläche:

## Haus 2 (rechts)



WE 17



Sauerbruchstrasse 10-12  
Wohnungen

# Mietobjekt Sauerbruchstrasse 10-12, Würselen

gegenüber vom RHEIN-MAAS KLINIKUM

## Hinweise:

Bitte beachten Sie, dass die in diesem Exposé vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von September 2021 repräsentieren und nicht verbindlich sind. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer Planungsphasen variieren können. Die Bebilderung der einzelnen Wohnungstypen ist beispielhaft, maßgeblich sind jedoch die Grundrisse. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen.

- Bei allen Maßen handelt es sich um Angaben, die gegenüber dem ausgeführten Endzustand Toleranzen enthalten können. Für die Bestellung von Möbeln und/oder sonstigen Einrichtungen ist unbedingt ein Aufmaß vor Ort im Endzustand unter Berücksichtigung der Fertigmaße (Rohbau abzüglich Wandbeläge, Sockel, usw.) erforderlich.
- Leitungsschächte/Abkastungen könnten aus technischen Erfordernissen zusätzlich notwendig sein (z.B. in der Abstellfläche) oder sich in Dimension und/oder Position ändern.
- Die Einbettung des Gebäudes in die Außenanlagen ist nicht Bestandteil dieses Planes. Die Ausführung der Außenanlagen ergeben sich aus der Planung des Garten- und Landschaftsarchitekten - z.B. Böschungen, Winkelsteine, Treppenanlagen, Höhenlagen und Verhältnis zur Umgebung des Gebäudes, usw.
- Dargestellte Möbel, Einrichtungsgegenstände und Sanitärobjekte dienen ausschließlich der Visualisierung. Sie sind weder maßstäblich, noch lassen sich aus ihnen Rückschlüsse auf sonstige Installationen ziehen.
- Bilder mit freundlicher Genehmigung der Dornieden-Gruppe



Dr.-Ing. Torsten u. Dipl.-Ing. Bettina Grützmacher

LEUCHTER  
Grundbesitzverwaltungs  
GmbH & Co. KG  
Cecilienallee 38  
D-40474 Düsseldorf

e-mail: [info @ leuchter-objektverwaltung.de](mailto:info@leuchter-objektverwaltung.de)  
mobil: +49(177) 30 82 906 (Dr. Torsten Grützmacher)

- trotz der von uns aufgewandten Sorgfalt müssen wir uns Irrtum vorbehalten -