

# Exposé

## Wohnung in Alsdorf

### Frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz im Zentrum von Alsdorf!



Objekt-Nr. OM-460584

### Wohnung

Vermietung: **550 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Welter

Übacher Weg 121 + 123  
52477 Alsdorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1998	Mietsicherheit	1.650 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	63,95 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	125 €	Badezimmer	1
Heizkosten	40 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	165 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch renovierte und modern geschnittene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss (Mitte) und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche sowie eine besonders angenehme Süd-Ausrichtung.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, von der sämtliche Räume komfortabel erreichbar sind. Direkt zur rechten Seite befindet sich ein separates Zimmer, das flexibel als Ankleide, Homeoffice oder großzügiger Abstellraum genutzt werden kann. Zur linken Seite gelangen Sie in das moderne und hochwertig ausgestattete Badezimmer. Dieses überzeugt nicht nur durch seine zeitgemäße Gestaltung, sondern bietet zudem praktische Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Geradeaus eröffnet sich das Herzstück der Wohnung: der offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Durch die breite, nach Süden ausgerichtete Fensterfront wird der Raum mit Tageslicht durchflutet und schafft eine besonders freundliche Wohnatmosphäre. Mittig befindet sich der direkte Zugang auf den sonnigen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Die geschickt integrierte Küchenzeile befindet sich rechter Hand und fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein. Eine Halbraumtrennung sorgt dabei für eine angenehme Verbindung von Wohnen und Kochen, ohne den offenen Charakter des Raumes zu verlieren.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich das ebenfalls nach Süden ausgerichtete Schlafzimmer. Dank der sonnigen Ausrichtung profitieren sowohl Schlaf- als auch Wohnbereich über viele Stunden des Tages von natürlichem Licht und einer besonders angenehmen Wohnqualität.

Die konsequente Süd-Ausrichtung der Fensterfront verleiht der Wohnung insgesamt ein helles, freundliches Ambiente und schafft ein Zuhause mit besonderem Wohlgefühl.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus am Übacher Weg 121 in 52477 Alsdorf. Das Objekt wurde im Jahr 2015 vollumfänglich saniert und modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Das Gebäude umfasst insgesamt acht Wohneinheiten und ist Teil eines harmonisch verbundenen Gebäudeensembles mit der Hausnummer 123, welche ebenfalls über acht Wohnungen verfügt. Die harmonisch Hausgemeinschaft sorgt für ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld.

Ein zur Wohnung gehörender Außenstellplatz im Innenhof bietet komfortables Parken direkt am Haus. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein separater Mülltonnenbereich zur Verfügung. Für Fahrräder befindet sich im Innenhof eine praktische Fahrradunterstellung, in der diese wahlweise überdacht oder im Außenbereich sicher abgestellt werden können.

Die Konditionen des Mietverhältnisses in einer Übersicht:

Kaltniete Wohnung = 550,00 € (Staffelmiete 2,50% jährliche Erhöhung)

Kaltniete Stellplatz = 50,00 €

Betriebskostenvorauszahlung = 125,00 €

Heizkostenvorauszahlung = 40,00 €

Warmmiete inkl. Stellplatz = 765,00 €

Es wird eine Mindestmietdauer von 2 Jahren vereinbart. Eine Einbauküche ist mieterseitig anzuschaffen. Wohnungsstrom und Internet meldet der Mieter auf sich selbst an.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Zuge der Neuvermietung frisch renoviert und präsentiert sich in einem modernen sowie gepflegten Zustand. Helle Wohnräume, eine zeitgemäße Ausstattung und eine durchdachte Gestaltung schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit hohem Wohlfühlfaktor.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über ein WC, ein Waschbecken, eine komfortable Dusche sowie einen praktischen Handtuchtrockner. Darüber hinaus befinden sich hier Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner, wodurch zusätzlicher Komfort direkt in der Wohnung geboten wird.

In den Wohnräumen sorgt ein hochwertiger Vinylboden für eine moderne Optik sowie eine pflegeleichte und langlebige Nutzung. Der Balkon ist gefliest und bietet eine ansprechende Außenfläche zum Entspannen in sonniger Süd-Ausrichtung.

Für zusätzlichen Wohnkomfort ist die Wohnung mit elektrischen Jalousien ausgestattet, die eine komfortable Beschattung und Privatsphäre ermöglichen. Die Beheizung erfolgt über klassische Radiatoren (Gaszentralheizung) und sorgt für eine angenehme Wärme in den Wohnräumen.

Zur Wohnung gehört ein eigener Außenstellplatz im Innenhof, der bequemes Parken direkt am Haus ermöglicht. Ergänzt wird der Innenhof durch einen separaten Mülltonnenbereich sowie eine Fahrradunterstellung im Innenhof, in der Fahrräder sowohl überdacht als auch unter freiem Himmel abgestellt werden können.

Ausstattungs Highlights auf einen Blick:

- Frisch renovierte Wohnung zur Neuvermietung
- Modernes Badezimmer mit Dusche & Handtuchtrockner
- Anschluss für Waschmaschine & Trockner im Bad
- Elektrische Jalousien
- Hochwertiger Vinylboden
- Gefliester Balkon in Süd-Ausrichtung
- Eigener Außenstellplatz im Innenhof
- Fahrradunterstellung (überdacht oder im Freien)
- Separater Mülltonnenbereich

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad

## Sonstiges

Ein zur Wohnung gehörender Außenstellplatz im Innenhof bietet komfortables Parken direkt am Haus. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein separater Mülltonnenbereich zur Verfügung. Für Fahrräder befindet sich im Innenhof eine praktische Fahrradunterstellung, in der diese wahlweise überdacht oder im Außenbereich sicher abgestellt werden können.

Die Konditionen des Mietverhältnisses in einer Übersicht:

Kaltniete Wohnung = 550,00 € (Staffelmiete 2,50% jährliche Erhöhung)

Kaltniete Stellplatz = 50,00 €

Betriebskostenvorauszahlung = 125,00 €

Heizkostenvorauszahlung = 40,00 €

Warmmiete inkl. Stellplatz = 765,00 €

Es wird eine Mindestmietdauer von 2 Jahren vereinbart. Eine Einbauküche ist mieterseitig anzuschaffen. Wohnungsstrom und Internet meldet der Mieter auf sich selbst an.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in angenehmer Wohnlage von Alsdorf am Übacher Weg 121–123. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten befinden sich in komfortabler Reichweite und sorgen für ein hohes Maß an Alltagstauglichkeit.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die umliegenden Städte der Städteregion Aachen sowie das Zentrum von Alsdorf sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen bestehen zudem schnelle Verbindungen in Richtung Aachen, Herzogenrath und die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Grünflächen sowie Naherholungsmöglichkeiten in der Umgebung an. Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen lassen sich bequem in der näheren Umgebung genießen.

Die Wohnlage vereint somit ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit sämtlicher Einrichtungen des täglichen Lebens – ideal für Singles, Paare sowie Berufspendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Diele / Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Diele / Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Hinterhof

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ankleide / Abstellraum

# Exposé - Galerie



Ankleide / Abstellraum



Diele / Flur

# Exposé - Galerie



Diele / Flur



Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Zufahrt Hinterhof



Hinterhof

# Exposé - Galerie



Hinterhof



Stellplatz № 2

# Exposé - Galerie



Stellplatz № 2



Fahrradunterstellung

# Exposé - Galerie



Mülltonnenbereich



Mülltonnenbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

# Exposé - Galerie

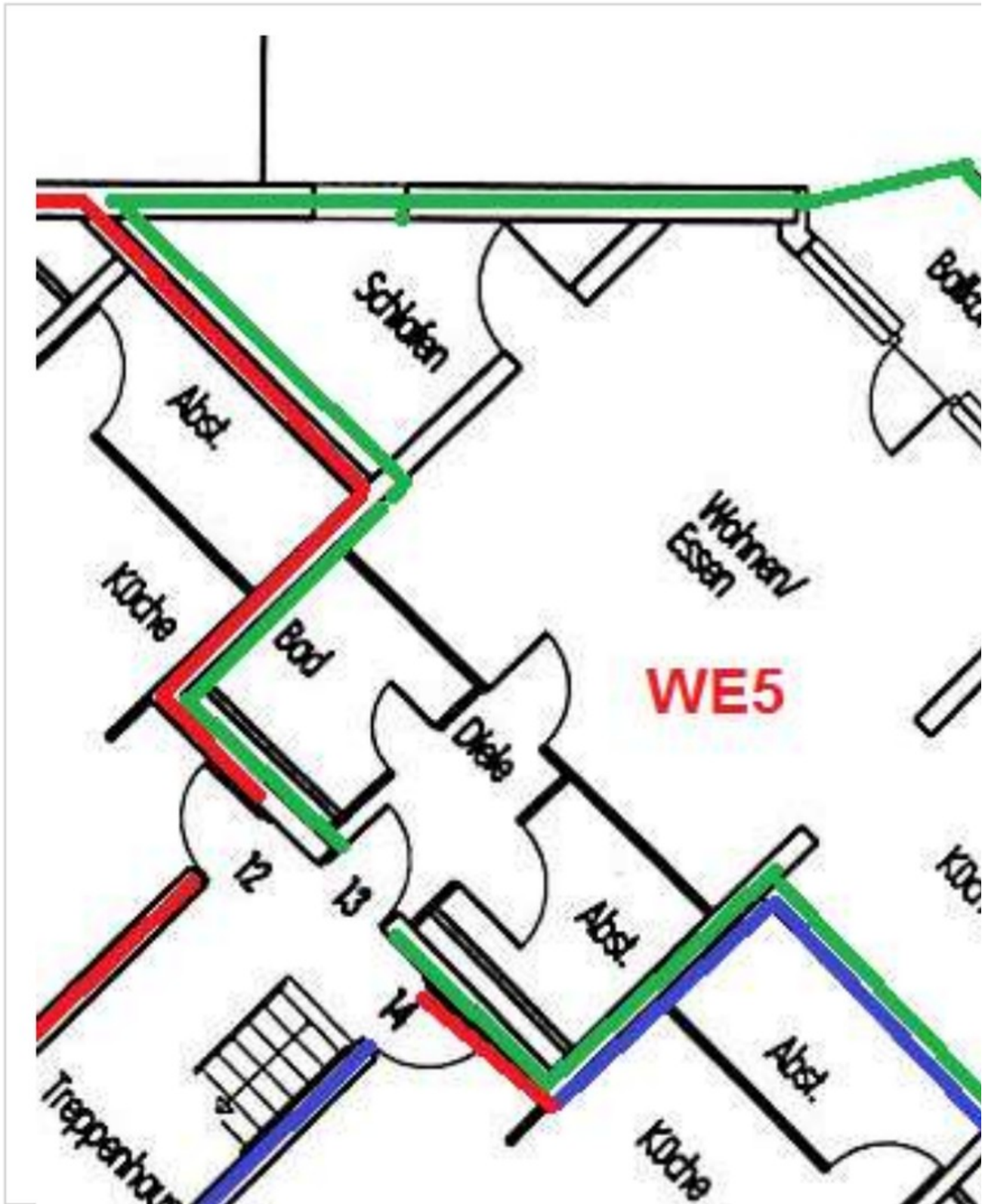


Treppenhaus



Heizkörper

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung № 5