

Exposé

Wohnung in Grevenbroich

**GV-Stadt: 3 Z/K/D/B/WC, 71,25 m², Loggia, barrierefrei,
Wärmepumpe, PV-Anlage, Wallbox, Bj. 2022**



Objekt-Nr. **OM-231678**

Wohnung

Vermietung: **855 € + NK**

Ansprechpartner:
Olaf Weiler
Telefon: 02182 8333886

Bahnstraße 78
41515 Grevenbroich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.11.2024
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	71,25 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	285 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.565 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer mit offener Küche, Diele, Duschbad, WC, Abstellraum und zwei Schlafzimmern und befindet sich im 1.Obergeschoss. Sie hat eine Wohnfläche von ca. 71,25 m² inkl. anteiliger großer Loggia. Die Räume sind großzügig geschnitten und durch die großen Fenster hell und freundlich. 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 hat 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.

Außergewöhnliches Extras: Die Mieter erhalten die Option, vergünstigten Solarstrom direkt aus der lokalen PV-Anlage zu beziehen.

Der Stellplatz im Innenhof verfügt über eine Wallbox zum Laden eines E-Autos.

Ausstattung

Die Einbauküche der Vormieter kann gegen Ablösung übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Weiler Grundbesitz GmbH

Geschäftsführer: Olaf Weiler

Am Gehöft 5

41516 Grevenbroich

E-Mail: info@weiler-grundbesitz.de

Telefon: 0 21 82 - 83 33 88 6

Finanzamt: Grevenbroich, USt-Id№: DE304694316

Handesregister: Mönchengladbach HRB 16802

Lage

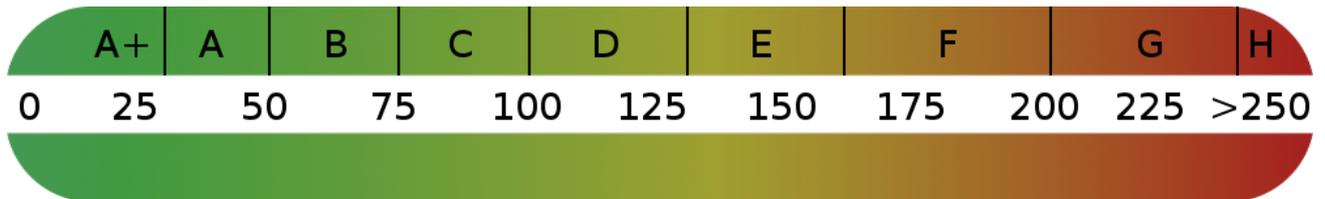
Die Bahnstraße liegt zentral zwischem dem Bahnhof und der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, etc. sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mehrere Bushaltestellen und der Hauptbahnhof mit seinen Verbindungen nach Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf und Köln befinden sich in unmittelbarer 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/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ansicht Straßenseite

Exposé - Galerie



Beispiel Wohnung im Objekt



Beispiel Wohnung im Objekt

Exposé - Galerie

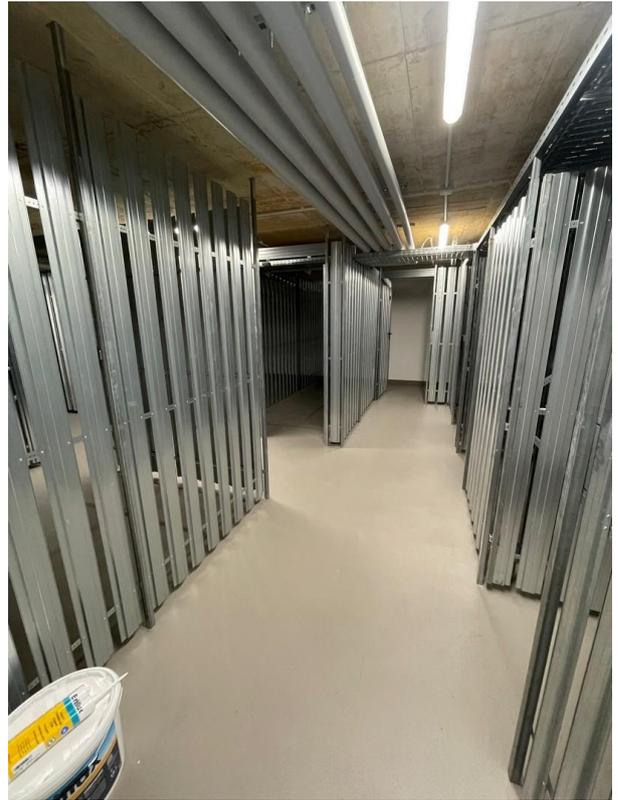


Beispiel Wohnung im Objekt



Beispiel Wohnung im Objekt

Exposé - Galerie



Beispiel Wohnung im Objekt



Exposé - Grundrisse



LEGENDE

- 01 Flur - 7,32 m²
- 02 Garderobe - 0,54 m²
- 03 WC - 1,92 m²
- 04 Wohnen/Essen/Kochen - 20,94 m²
- 05 Kind - 11,69 m²
- 06 Schlafen - 13,74 m²
- 07 Flur II - 2,47 m²
- 08 Abst. - 2,25 m²
- 09 Bad - 5,33 m²
- 10 Loggia - 5,07 m²