

Exposé

Erdgeschosswohnung in Würselen

**Moderne Erdgeschosswohnung mit Designer-Bad,
Sonnen-Terrasse und komfortablen Tiefgaragenstellplatz**



Objekt-Nr. **OM-313594**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **219.900 €**

52146 Würselen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	76,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	4,66 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	272 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

>>>Liebe Makler/innen, von Makleranfragen bitten wir abzusehen, da die Wohnung ausschließlich provisionsfrei von uns angeboten wird.<<<

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese ansprechende, zeitgemäße sowie frisch renovierte Eigentumswohnung bietet Ihnen etwa 76 m² Wohnkomfort, einen sehr geringen Energiebedarf in einer guten Lage – provisionsfrei!

- Energieverbrauch: 69,8 kWh/(m²·a) – Energieeffizienzklasse B (KfW-70 Standard). In der Regel handelt es sich bei Immobilien aus der Energieeffizienzklasse B um Neubauten.
- Heizung: Neue Zentralheizung der Marke Buderus (2021)
- Wohnung: Der Grundriss und die Raumaufteilung ist ideal für eine Einzelperson oder Paare jeden Alters, bietet Komfort und Luxus und entspricht den heutigen Wünschen an ein modernes und zeitgemäßes Wohnen in Kombination mit niedrigen Betriebskosten.
- Lage: Erdgeschoss mit separatem Eingang und Terrassengarten
- Besonderheiten: Großzügiger Tiefgaragenstellplatz (18 m², Kaufpreis 15.000 €)

Raumaufteilung und Ausstattung

- Wohn- und Essbereich:

o Der offene Wohn- und Essbereich ist hell und einladend, ideal für gemütliche Abende und gesellige Zusammenkünfte.

o Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

o Der Küchenbereich ist mit hochwertigen Granitfliesen ausgestattet.

o Flexible Gestaltungsmöglichkeiten dank beidseitiger TV-Satellitenanschlüsse sowie einem weiteren im Schlafzimmer, falls gewünscht.

- Schlafzimmer:

o Das große und helle Schlafzimmer hat einen neuen Laminatboden erhalten.

o Viel Platz und Licht sorgen für eine angenehme Atmosphäre.

Diese ruhige Erdgeschosswohnung besticht zudem durch einen vom Haupthaus separierten eigenen Eingang als auch durch einen Terrassengarten, sowie einem großzügigen Tiefgaragenstellplatz.

- Design-Luxus-Badezimmer:

o Das Highlight dieser Wohnung ist das neue und sehr komfortable Luxus-Badezimmer.

o Ausgestattet mit einer Walk-In-Dusche, hierdurch ist ein großer und schwellenloser Duschbereich entstanden. Die schöne Glasduschwand der Firma Hüppe, die auf Wunsch im speziellen Wandprofil Select+ mit vielfältigen Accessoires ergänzt werden kann.

o Hochwertige Großformatfliesen (90 x 60 cm) an Boden und Wand, im Duschbereich Mosaikfliesen.

o Keramiken der Firma Ideal Standard vom Produktdesigner Robin Levien.

o Armaturen und Accessoires der Firma Keuco.

o Ein integriertes Busch-Jaeger Radio spielt Ihre Lieblingslieder ab und der LED-Badspiegel ihre Lieblingsplaylist.

o Der beleuchtete LED-Badspiegel verfügt über zahlreiche Features wie einen 3-fach vergrößernden LED-Schminkspiegel, beschlagsfrei durch zuschaltbare Heizung, Digital-Display mit Datum/Uhrzeit/Raumtemperatur sowie dimmbare LED-Beleuchtung in Kalt/Neutral/Warmweiß und integrierte 5.0 Bluetooth Lautsprecher.

Ihre neue Wellness-Oase lässt da kaum noch Platz für weitere Wünsche.

Außenbereich

• Terrassengarten:

o Ein großer und pflegeleichter Terrassengarten lädt zum Entspannen ein.

o Das Hochbeet kann nach Belieben mit Kräutern oder Blühpflanzen bepflanzt werden. Basilikum, Petersilie oder Salat warten schon auf ihre liebevolle Hand.

• Separater Eingang:

o Die Wohnung hat einen vom Haupthaus separierten eigenen Eingang, der zusätzliche Privatsphäre und Komfort bietet.

• Tiefgaragenstellplatz

Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz für ihr Auto, der mit ca. 18 m² sehr großzügig ist. – Dieser Stellplatz hat eigene Miteigentumsanteile und wird zu dieser Wohnung gesondert ausgewiesen und hat einen Kaufpreis von 15.000 €. (Eine typische Einzelgarage hat eine Breite von ca. 2,50m und eine Länge von ca. 5,00m - demnach ca 12,5m²)

Ausstattung

Hier noch ergänzende Angaben zur Wohnung:

• Design-Zimmertüren:

o Neue Design-Zimmertüren der Firma Mosel, mit einer Schiebetür zum Wohnraum hin, die einen transparenten Glasausschnitt und Einzugsdämpfung in beide Richtungen bietet.

o Türgriffe sind Plan-Rosettengarnituren in Edelstahl.

• Lichtschalter und Steckdosen:

o Neue Abdeckungen der Firma Busch-Jaeger aus dem Schalterprogramm future® linear.

• Türen und Fenster:

o Türen und Fenster sind alle abschließbar und haben neue und zusätzliche Dichtungen erhalten.

o Ein Gartenhaus bietet Stauraum für Gartenutensilien und Gartenmöbel. Licht und Steckdosen sind vorhanden, ideal zum Aufladen von E-Bikes.

Technische Ausstattung/Anmerkungen:

• Strom, Wasser und Wärme:

o Verbrauchswerte werden mit jeweils entsprechenden elektronischen Verbrauchszählern erfasst und via Funk zu den jeweiligen Stichtagen ausgelesen.

o Strom wird bereits mit einem neuen digitalen Stromzähler (Smart Meter) erfasst.

o Wasseruhren sind einmal in der Wohnung und einmal am Waschmaschinenstellplatz vorhanden.

o Der Heizungswärmeverbrauch wird über einen elektronischen Wärmemengenzähler (WMZ) protokolliert. Die Zählerleinheiten werden modern aus der Ferne zu den jeweiligen Stichtagen per Funk abgefragt.

• Internet/Telefon:

o Ein normaler Telefon-/Internet-Anschluss ist vorhanden. Laut Abfrage ist an dieser Adresse ein Magenta Zuhause Anschluss mit bis zu 100 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload verfügbar.

o Eine schnelle Glasfaser-Datenverbindung soll in absehbarer Zeit ebenfalls verfügbar sein, die Planung und Durchführung durch UGG – Unsere Grüne Glasfaser haben bereits begonnen.

Zusätzlicher Stauraum:

- Kellerraum: Ca. 4,66 m²
- Waschküche: Befindet sich im Kellergeschoss
- Gartenhaus

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet im Stadtgebiet von Würselen – einer idyllischen und charmanten Wohngegend, die Ihnen sowohl Ruhe als auch eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte bietet.

Von einer malerischen Landschaft umgeben, die zu Spaziergängen und Radtouren einlädt. Die vielen Grünflächen und kleinen Wälder bieten reichlich Gelegenheit zur Erholung und Entspannung.

Naherholungsgebiete: In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Naherholungsgebiete und Parks, die ideal für Familienausflüge und Freizeitaktivitäten sind.

Einkaufsmöglichkeiten: In Würselen und den angrenzenden Stadtteilen finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken.

Bildung: Schulen und Kindergärten sind in Würselen gut vertreten und leicht erreichbar, was die Gegend besonders attraktiv für Familien macht.

Gesundheitsversorgung: Verschiedene Ärzte, Apotheken und das Rhein-Maas Klinikum in Würselen sorgen für eine umfassende medizinische Versorgung.

Öffentlicher Nahverkehr: Würselen ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Busse verkehren regelmäßig und bringen Sie schnell in die Innenstadt von Würselen und zu den umliegenden Städten.

Autobahnen: Die Nähe zu den Autobahnen A4 und A44 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Aachen, Köln und Düsseldorf sowie zu den Nachbarländer der Niederlande und BeNeLux. Die Anbindung macht den Standort auch für Pendler äußerst attraktiv.

Bahnhöfe: Die nahegelegenen Bahnhöfe in Aachen bieten eine hervorragende Anbindung an den Regional- und Fernverkehr, wodurch Sie schnell in andere Städte gelangen.

Freizeitangebote: In Würselen gibt es zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Schwimmbäder und Fitnessstudios. Auch kulturell hat die Region viel zu bieten mit Theatern, Museen und regelmäßigen Veranstaltungen.

Kulinarisches Angebot: Diverse Restaurants und Cafés in der Umgebung laden zum Verweilen und Genießen ein, sodass auch kulinarisch keine Wünsche offenbleiben.

Würselen bietet Ihnen ein perfektes Gleichgewicht zwischen ländlicher Idylle und städtischer Anbindung. Hier genießen Sie die Ruhe und Natur, ohne auf die Vorzüge einer gut ausgebauten Infrastruktur verzichten zu müssen. Eine ideale Wohnlage für Familien, Paare und Einzelpersonen, die Wert auf Lebensqualität und eine gute Erreichbarkeit legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Neues Badezimmer

Exposé - Galerie



Neues Bad Schwellenlos duschen



Neues Badezimmer

Exposé - Galerie



Walk-In Dusche - Wandnische



Walk-In Dusche Keuco Armaturen



Badezimmer Blickrichtung Diele

Exposé - Galerie



Badezimmer Radio



Edelstahlbeschläge hier Bad

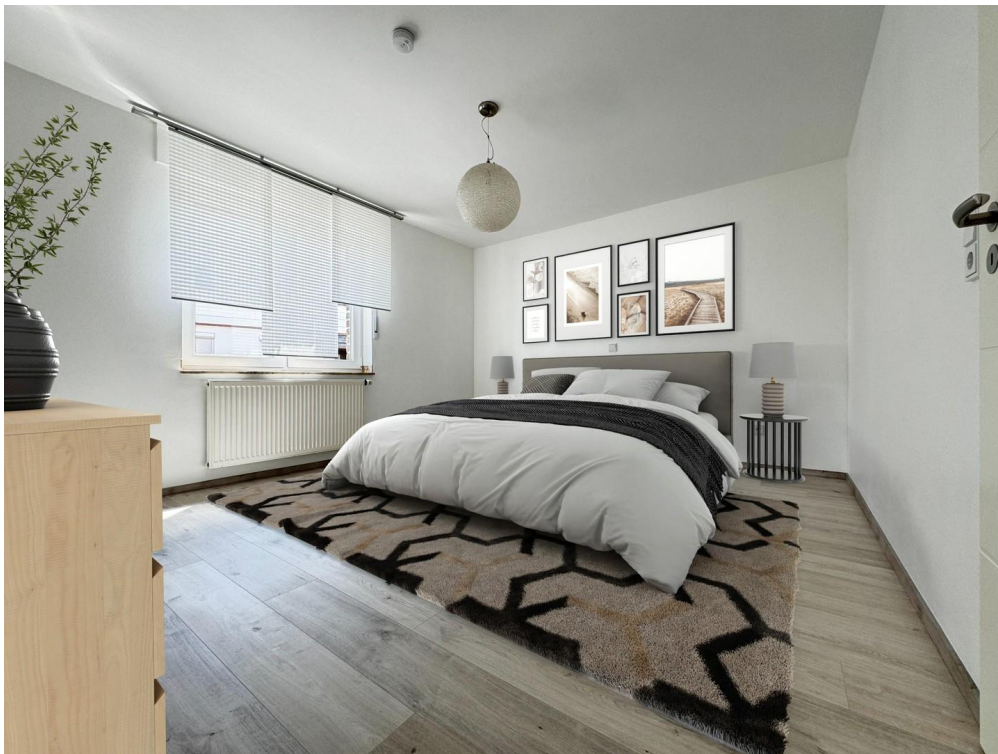


Neue Türen Edelstahlbeschlag

Exposé - Galerie



Diele - Schlafzimmer - Bad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohnraum



Schiebetür - Neue Schalter

Exposé - Galerie



Schiebetür - Essbereich



Essbereich - Küche

Exposé - Galerie



Küche - Wohnbereich



Wohnraum

Exposé - Galerie



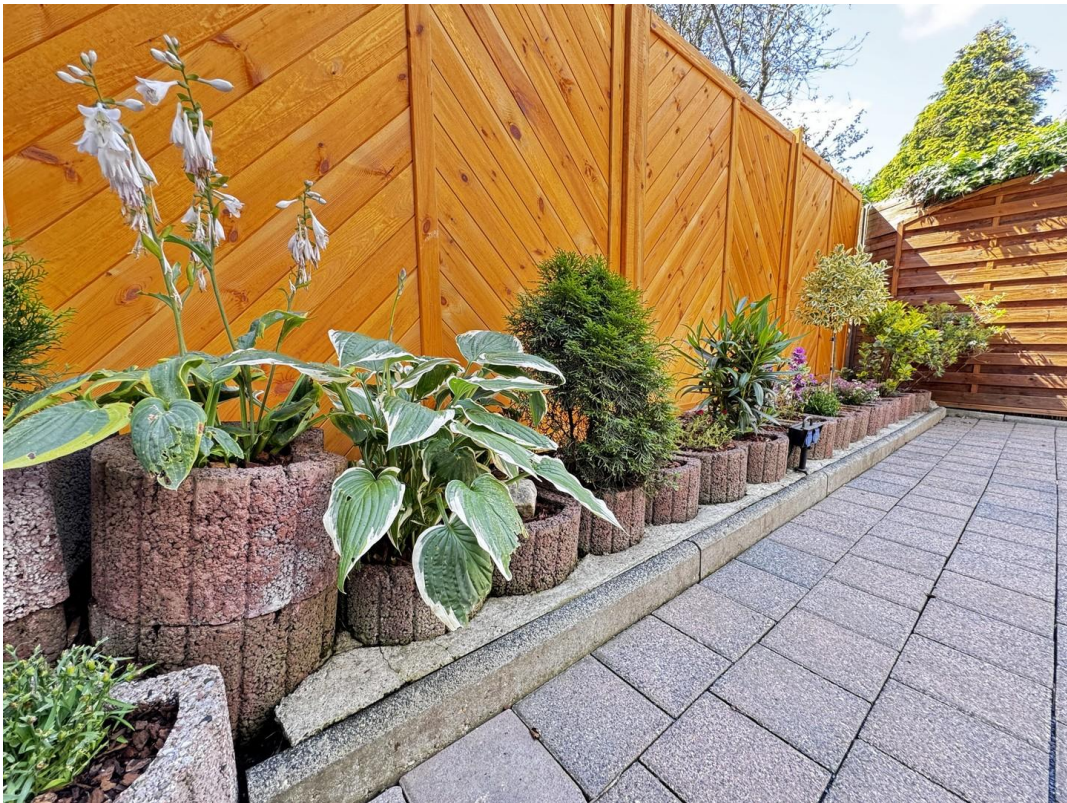
Wohnbereich - Terrasse



Exposé - Galerie



Terrasse

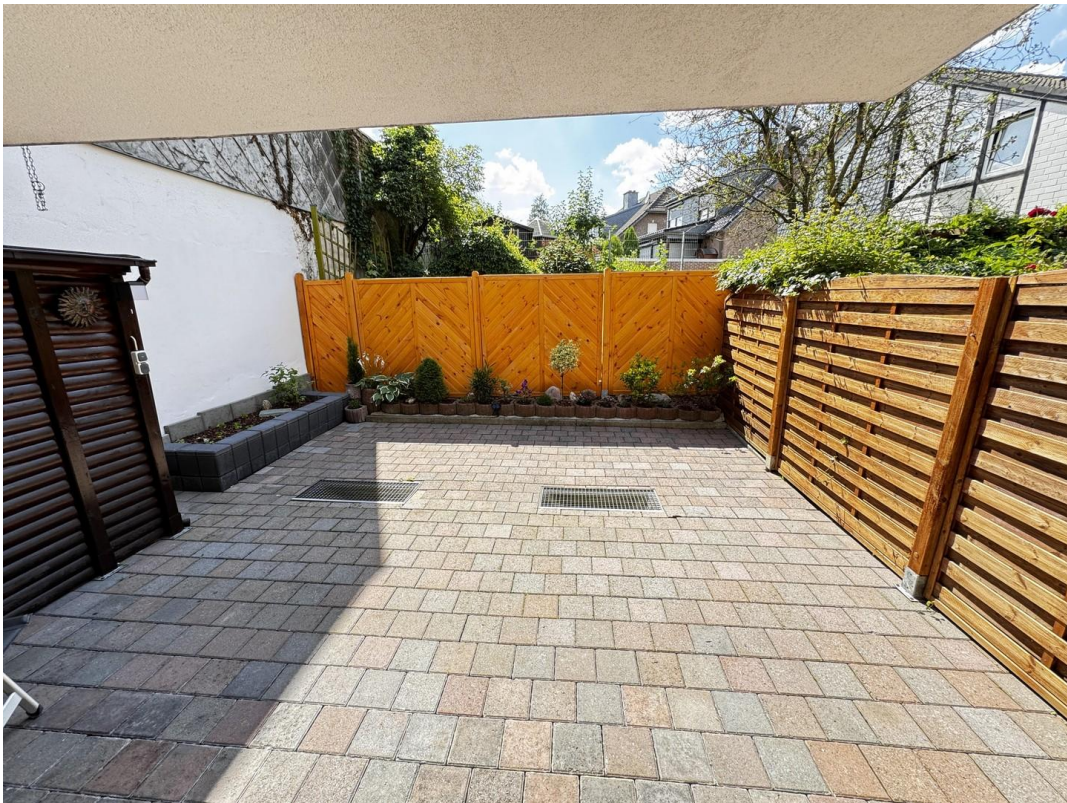


Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



**Großer TG Stellplatz WG1 EG
Links mit „O“ gemarkt.**

Tiefgaragenstellplatz



Außenansicht - Klinkerfassade

Exposé - Galerie



Separater Eingang Wohnung



Außenansicht

Exposé - Galerie



Sonnen-Terrasse

Exposé - Grundrisse

