

Exposé

Wohnung in Wegberg

Helle und moderne 3 Zimmer in Wegberg



Objekt-Nr. **OM-314519**

Wohnung

Verkauf: **129.900 €**

Ansprechpartner:
Patrick Jentgens

41844 Wegberg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,30 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	319 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Die Wohnung liegt in der zweiten Etage eines ruhigen und freundlichen Mehrfamilienhauses und kann nach Renovierung erstbezogen werden.

Durch das zeitlose Design passt jeder Einrichtungsstil perfekt und Sie können sich sofort Zuhause fühlen!

Mit einem Aufzug gelangen Sie ab dem Hochparterre in die Wohneinheit. Sie betreten die gemütliche Wohnung durch den hellen und freundlichen Flur mit sehr praktischem Einbauschränk und erreichen von hier aus alle Zimmer.

Zur rechten Seite befindet sich das erste Schlafzimmer. Dieses bietet sich ideal als Hauptschlafzimmer an. Einen großen Kleiderschrank und ein gemütliches Bett lassen sich wundervoll integrieren.

Direkt daran angrenzend befindet sich ein weiteres, etwas kleineres Zimmer, welches ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Das Besondere: Durch die großen Fenster in beiden Schlafzimmern entsteht sofort eine sehr freundliche und positive Atmosphäre. Hier fühlt man sich sofort sehr wohl.

Auf der gegenüberliegenden Flurseite befinden sich das innenliegende moderne Bad mit Badewanne und allen Annehmlichkeiten, die eine private Wellness-Oase benötigt.

Die Wandfliesen haben im Juli 2024 einen modernen Look erhalten und wurden durch hochwertige, neue Sanitärkeramiken ergänzt.

Zur linken Seite befindet sich das geräumige, helle Wohnzimmer mit großer Glasfront. Aufgrund des tollen Lichteinfalls wird das Zimmer optisch vergrößert. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für Ihr Wunschsofa und einen einladenden Ess-Tisch für Sie und Ihre Familie. Hier angrenzend befindet sich auch der gemütliche Sonnenbalkon, den Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können.

Die Küche als separaten Raum liegt praktischerweise neben dem Wohn- und Esszimmer. Hier haben Sie genug Platz für eine tolle Einbauküche nach ihrem Geschmack. Dieser Raum bietet für schöne Kochabende ausreichend Platz.

Im Keller befindet sich ein dazugehöriger Abstellraum.

Ausstattung

Die Wohnung wurde nach modernem Design liebevoll aufbereitet

(Fertigstellung September 2024). Sie ziehen ein und können direkt ankommen!

Renovierung des Bades und Erneuerung der Waschbecken, der WC-Anlagen und der Armaturen

Einsatz hochwertiger Materialien und zeitlosem Design

Erneuerung des Vinylbodens im Bad und des hochwertigen Laminatbodens mit umlaufender moderner V-Fuge

Wände wurden teilweise neu tapeziert und frisch gestrichen – Wandfarbe: Weiß

Aufgearbeitete Innentüren verleihen modernen Charme

Wir danken für die tolle Unterstützung:

Objektfotos: Anica Balsmann Fotografie

Home Staging: Profitlich & Co. Immobilien KG

Kunstwerke: ArtCeline und Simoneplatt.arts

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die perfekte Lage

Wegberg, eine charmante Kleinstadt in Nordrhein-Westfalen, bietet eine perfekte Mischung aus ländlicher Idylle und städtischem Komfort. Umgeben von malerischer Natur, reizvollen Wanderwegen und historischen Mühlen, zeichnet sich Wegberg durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus. Die ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie die gute Anbindung an die nahegelegenen Städte Mönchengladbach und Düsseldorf, machen Wegberg zu einem attraktiven Wohnort. Hier finden Sie Lebensqualität, Ruhe und Gemeinschaft – ideal für alle, die ein harmonisches Zuhause suchen.

Die Wohnung liegt in der „Beecker Straße“, einer zentralen Lage inmitten eines schönen Wohngebietes und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität. Hier finden Sie dank einer vielfältigen Infrastruktur alles, was Sie benötigen: Diverse

Einkaufsmöglichkeiten wie Bäckereien, Supermärkte, Restaurants und Cafés, wie auch medizinischen Einrichtungen mit diversen Ärzten oder einer sehr nah gelegenen Apotheke. Wegberg verfügt über zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. Darüber hinaus gibt es vielfältige Freizeitaktivitäten in den Bereichen Sport und Erholung. Demnach sind alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld zur Wohnung abgedeckt.

ÖPNV:

-Die Buslinie № 017 liegt neben dem Haus (Haltestelle Wegberg, Echter Straße) und bringt Sie mehrfach täglich nach Mönchengladbach und die umliegenden Ortschaften.

- Weitere Buslinien wie № 412, 418 oder SB08 in fußläufiger Umgebung

- Der Bahnhof Wegberg, Dalheim befindet sich nur gute 900 Meter von der Wohnung entfernt und bringt Sie mithilfe der Regionalbahn bequem nach Mönchengladbach.

Sie erreichen mit diesen Anbindungen von Wegberg aus bequem die umliegenden Städte und Gemeinden.

Autobahn:

In wenigen Fahrminuten (15 Minuten je nach Verkehrslage) gelangen Sie von der

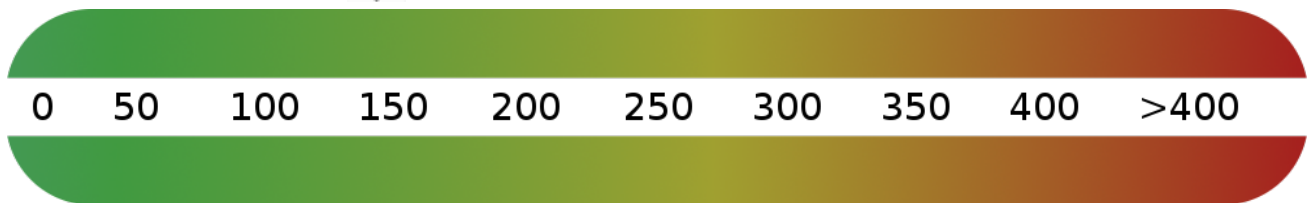
Beecker Straße aus bequem auf die Autobahnen A46, A52 oder A61. Von dort aus gelangen Sie in verschiedene Richtung, von Düsseldorf, Aachen oder den Niederlanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	145,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Büro / Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Büro / Schlafzimmer 2



Büro / Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur mit Einbauschränk

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Hausfront

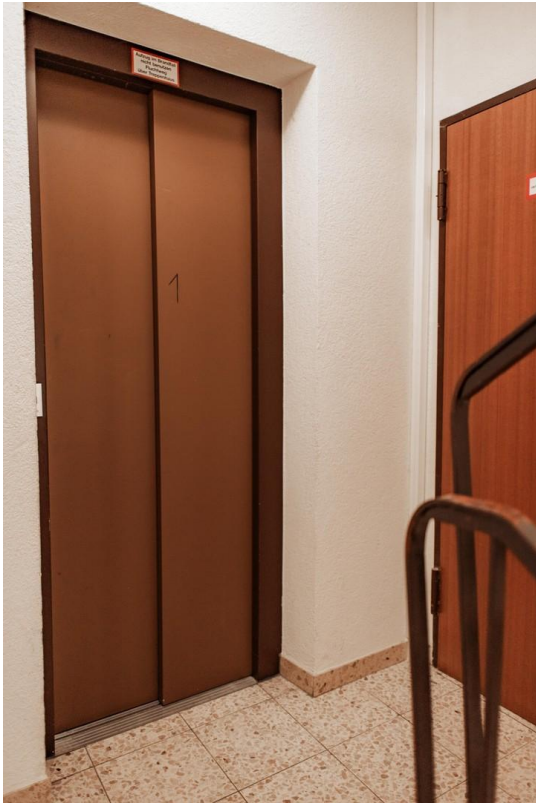


Hauseingangsbereich



Hausflur

Exposé - Galerie



Treppenhaus/Fahrstuhl

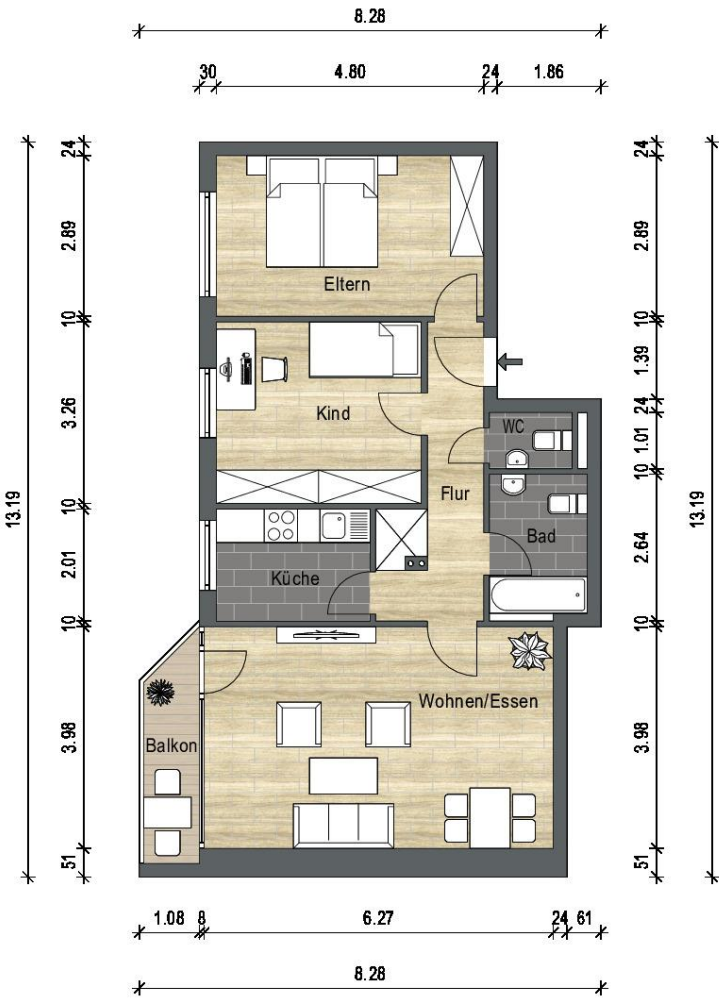


Umgebung



Umgebung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Gültig bis: 11.09.2028

Registriernummer²⁾ NW-2018-002192791
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Beecker Str. 52a, 54 a- i, 41844 Wegberg		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³⁾	1986		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3), 4)}	2013		
Anzahl Wohnungen	71		
Gebäudenutzfläche (A _N)	5525,95 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾	Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch Eigentümer Aussteller


Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

11.09.2018
Datum


Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen

Energieausweis für Wohngebäude

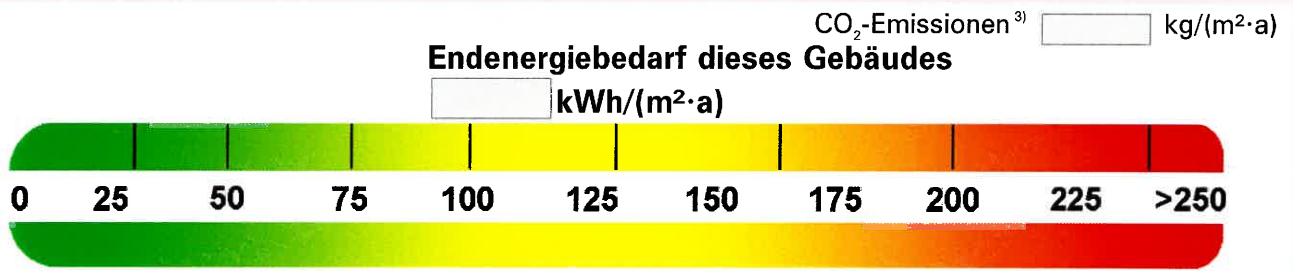
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer²⁾ **NW-2018-002192791**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf



kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵⁾

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

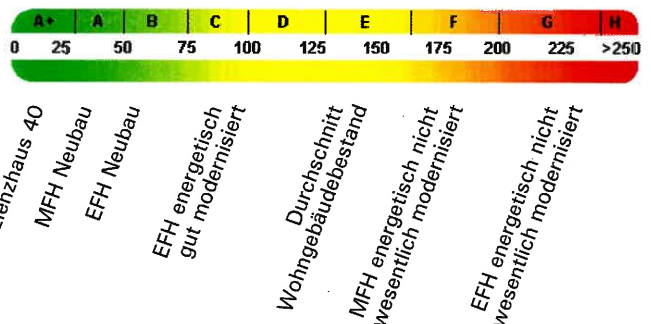
kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Vergleichswerte Endenergiebedarf⁷⁾



Ersatzmaßnahmen⁶⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach §7 Abs. 1 Nr. 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe

4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

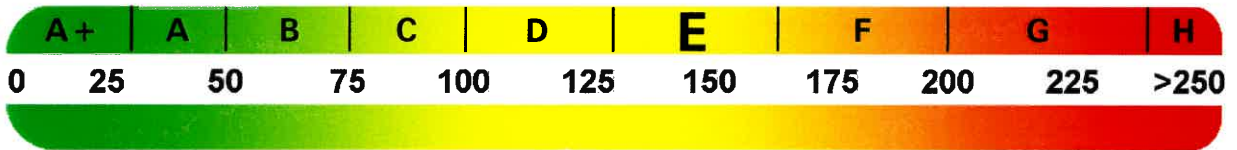
Registriernummer²⁾ NW-2018-002192791
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

145 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

159 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

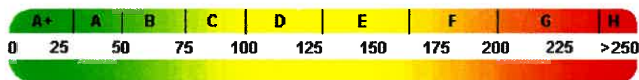
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

145 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Erdgas L	1,10	694.338	139.827	554.511	1,17
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	726.495	141.031	585.464	1,15
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	695.578	142.418	553.160	1,19

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²⁾ **NW-2018-002192791**
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		freiwillige Angaben	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹⁾ 16.10.2013

Erläuterungen

Registriernummer²⁾ NW-2018-002192791
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur, und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.) Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differenzieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergiebedarf hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises





Erstbezug nach
Modernisierung

Willkommen
in Ihrem
neuen Zuhause

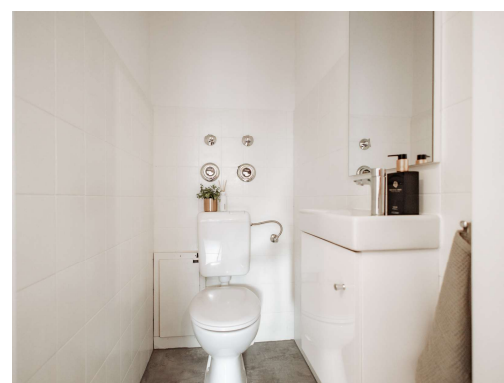
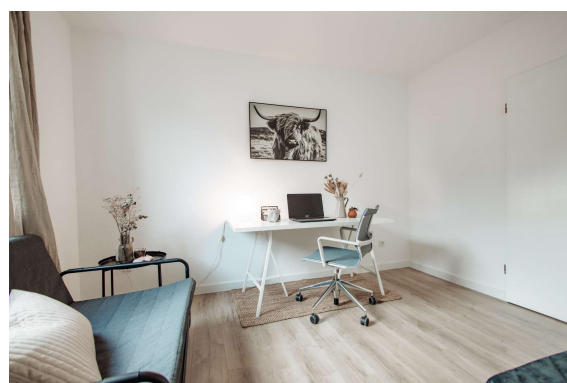
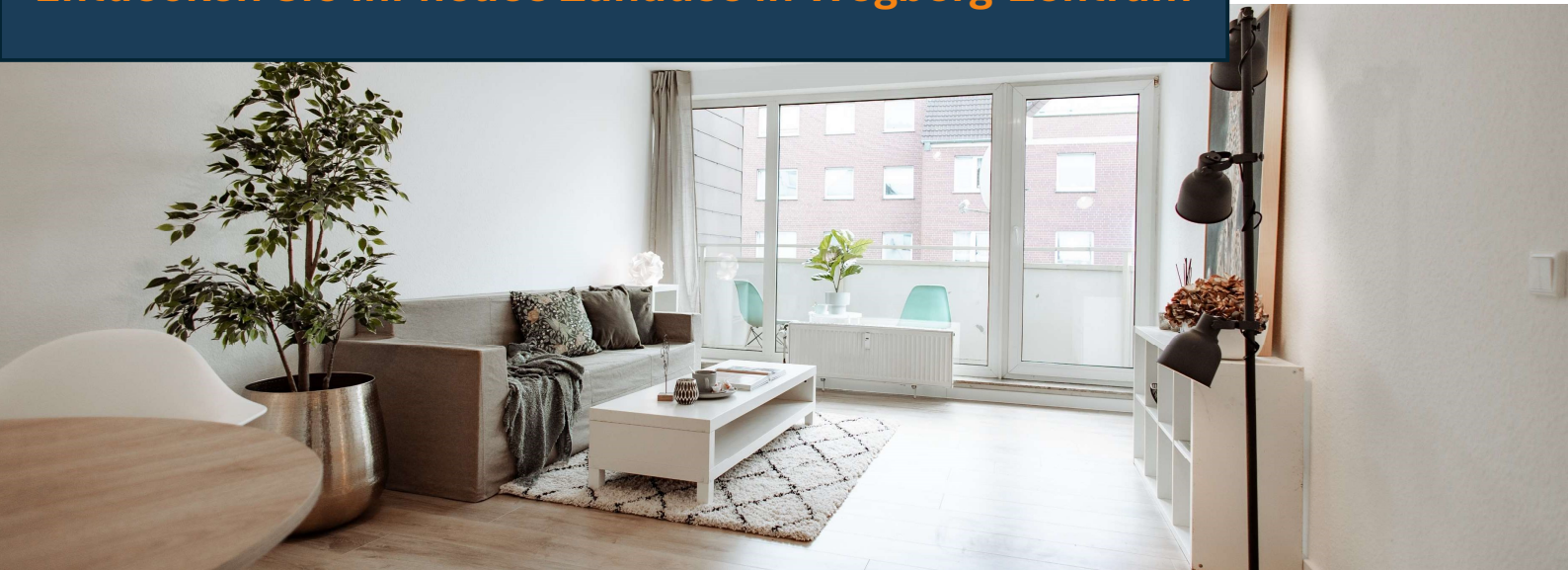
EXPOSÉ

Moderne
3-Zimmer-
Wohnung

Beecker Str. 52a
41844 Wegberg



Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Wegberg-Zentrum



Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum!

Zum Verkauf steht eine charmante Wohnung in der zweiten Etage mit 67,30 m² Wohnfläche in der schönen Mühlenstadt Wegberg. Genießen Sie die zentrale Lage und gleichzeitig ruhige Atmosphäre der Wohnung.

Die Wohnung wurde bis in den Spätsommer 2024 liebevoll und hochwertig renoviert und ist ideal für Singles, Paare oder einer kleinen Familie.

Die Wohnung wird leer übergeben. Die aktuelle Möblierung dient der Darstellung.

Beecker Str. 52a, 41844 Wegberg

Wohnfläche; 67,30 m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Gästebad: 1

Separate Küche

Balkon

Modernisierung: Juli 2024

Kaufpreis: 129.900 EUR

Immobilien im Überblick

OBJEKTART	Wohnung
OBJEKTTYP	Eigentumswohnung
NUTZUNGSART	Wohnen
VERMARKTUNGSART	Kauf
ADRESSE	Beecker Str. 52a, 41844 Wegberg
ETAGE	Zwei
WOHNFLÄCHE	67,30 m ²
ANZAHL ZIMMER	Drei
ANZAHL SCHLAFZIMMER	Zwei
ANZAHL BADEZIMMER	Zwei (Hauptbadezimmer und Gäste-WC)
BALKON	ja
AUFZUG	Ja, ab Hochparterre
BAUJAHR	1984
NUTZFLÄCHE	Kellerraum, ca. 4 m ²
ZUSTAND	Modernisiert und renoviert
AUSSTATTUNG	Standard
BODENBELÄGE	Hochwertiges Vinyl und Laminat
FENSTER	Doppelverglast
BAUART	Massiv
ENERGIETRÄGER*	Gas
HEIZUNG*	Gas-Zentralheizung aus 2013, Heizkörper
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE*	E
ENERGIEAUSWEISTYP*	Verbrauchsausweis
ENDENERGIEVERBRAUCH*	145,00 kWh/(m ² *a)
MONATLICHES HAUSGELD	319,32 EUR inkl. Heizkosten und Warmwasser
KAUFPREIS	129.900 EUR
MAKLERPROVISION	entfällt

* Pflichtangaben sind Angaben aus dem Energieausweis



Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger

Die Wohnung liegt in der **zweiten Etage** eines ruhigen und freundlichen Mehrfamilienhauses und kann **nach Renovierung erstbezogen** werden.

Durch das zeitlose Design passt jeder Einrichtungsstil perfekt und Sie können sich sofort Zuhause fühlen!

Mit einem Aufzug gelangen Sie ab dem Hochparterre in die Wohneinheit. Sie betreten die **gemütliche Wohnung** durch den **hellen und freundlichen Flur** mit sehr praktischem **Einbauschränk** und erreichen von hier aus alle Zimmer.

Zur rechten Seite befindet sich das erste Schlafzimmer. Dieses bietet sich ideal als **Hauptschlafzimmer** an. Einen großen Kleiderschrank und ein gemütliches Bett lassen sich wundervoll integrieren.

Direkt daran angrenzend befindet sich ein weiteres, etwas kleineres Zimmer, welches ideal als **Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum** genutzt werden kann.

Das Besondere: Durch die **großen Fenster in beiden Schlafzimmern** entsteht sofort eine sehr freundliche und positive Atmosphäre. Hier fühlt man sich sofort sehr wohl.

Auf der gegenüberliegenden Flurseite befinden sich das innenliegende **moderne Bad mit Badewanne** und allen Annehmlichkeiten, die eine private Wellness-Oase benötigt.

Die Wandfliesen haben im Juli 2024 einen **modernen Look** erhalten und wurden durch **hochwertige, neue Sanitärkeramiken** ergänzt.

Zur linken Seite befindet sich das **geräumige, helle Wohnzimmer mit großer Glasfront**. Aufgrund des tollen Lichteinfalls wird das Zimmer optisch vergrößert. Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für Ihr Wunschsofa und einen einladenden Esstisch für Sie und Ihre Familie. Hier angrenzend befindet sich auch der gemütliche **Sonnenbalkon**, den Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten können.

Die **Küche** als separaten Raum liegt praktischerweise neben dem Wohn- und Esszimmer. Hier haben Sie **genug Platz für eine tolle Einbauküche** nach ihrem Geschmack. Dieser Raum bietet für schöne Kochabende ausreichend Platz.

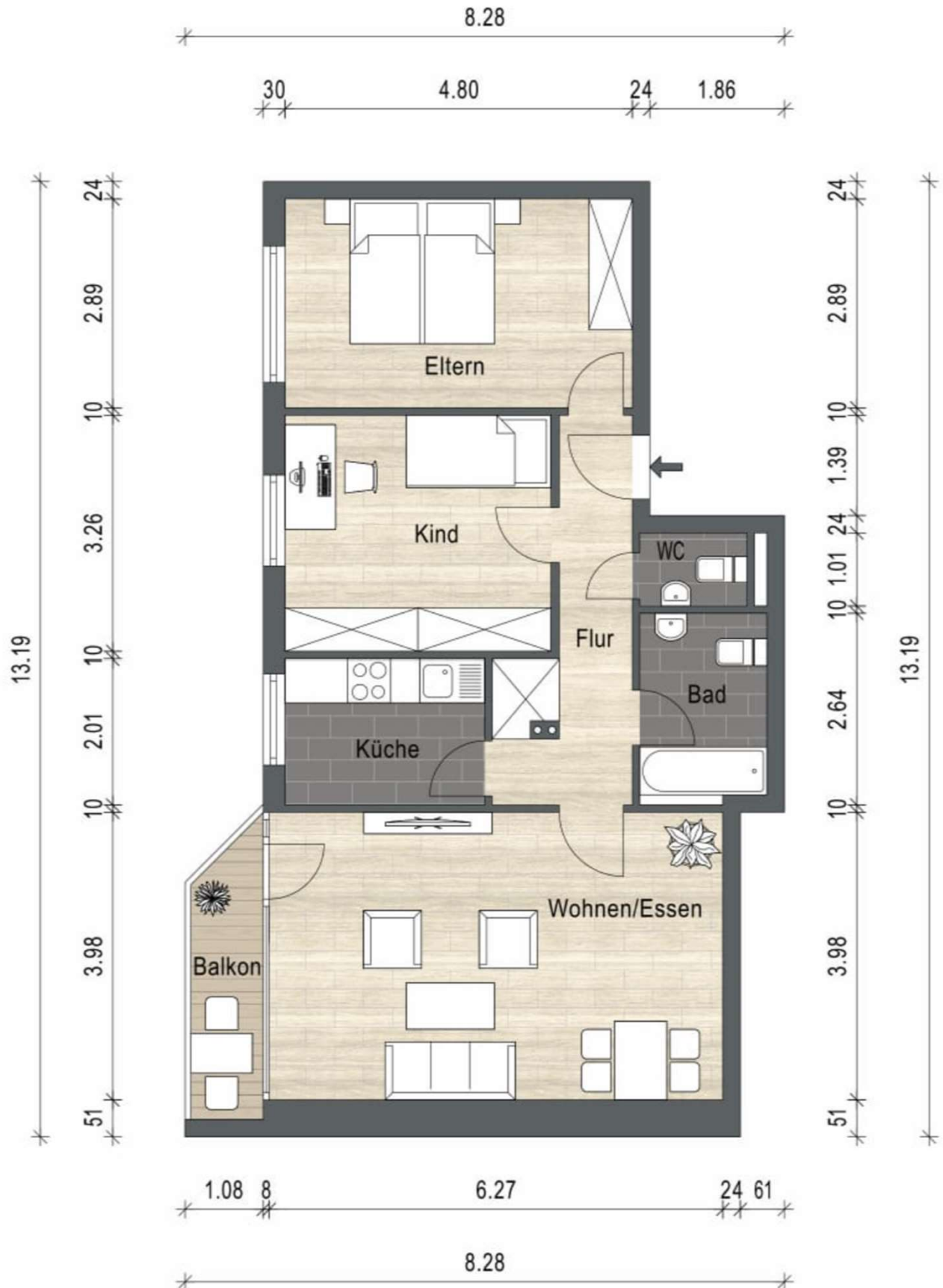
Im **Keller** befindet sich ein dazugehöriger Abstellraum.



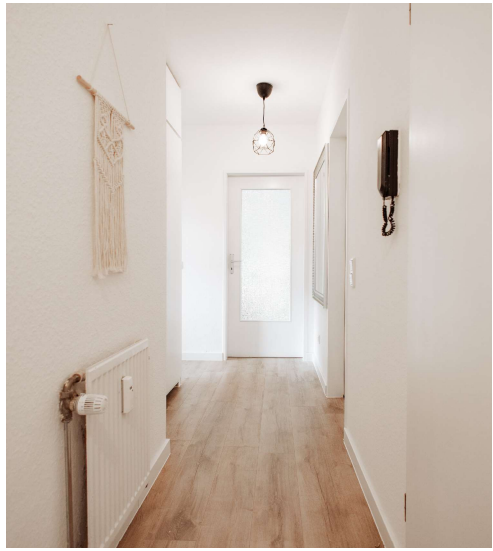
Diese Immobilie vereint modernen Komfort mit gemütlichem Wohnambiente und bietet eine ideale Wohlfühloase für Singles, Paare und Kleinfamilien!



Detailierter Grundriss



Flur



Wohn- und Esszimmer



Wohnzimmer / Balkon



Küche



Badezimmer



Gäste-WC



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2 / Büro



Haus allgemein



Die perfekte Lage

Wegberg, eine **charmante Kleinstadt** in Nordrhein-Westfalen, bietet eine perfekte Mischung aus **ländlicher Idylle und städtischem Komfort**. Umgeben von malerischer Natur, reizvollen Wanderwegen und historischen Mühlen, zeichnet sich Wegberg durch seine **ruhige, familienfreundliche Atmosphäre** aus. Die **ausgezeichnete Infrastruktur** mit Schulen, Kindergärten und vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, sowie die gute Anbindung an die nahegelegenen Städte Mönchengladbach und Düsseldorf, machen Wegberg zu einem **attraktiven Wohnort**. Hier finden Sie **Lebensqualität, Ruhe und Gemeinschaft** – ideal für alle, die ein harmonisches Zuhause suchen.

Die Wohnung liegt in der „Beecker Straße“, einer **zentralen Lage inmitten eines schönen Wohngebietes** und bietet seinen Bewohnern eine **hohe Lebensqualität**. Hier finden Sie dank einer vielfältigen Infrastruktur alles, was Sie benötigen: **Diverse Einkaufsmöglichkeiten** wie Bäckereien, Supermärkte, Restaurants und Cafés, wie auch **medizinischen Einrichtungen** mit diversen Ärzten oder einer sehr nah gelegenen Apotheke. Wegberg verfügt über zahlreiche Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen. Darüber hinaus gibt vielfältige **Freizeitaktivitäten in den Bereichen Sport und Erholung**. Demnach sind alle wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs im direkten Umfeld zur Wohnung abgedeckt.

ÖPNV:

-Die Buslinie Nr. 017 liegt neben dem Haus (Haltestelle Wegberg, Echter Straße) und bringt Sie mehrfach täglich nach Mönchengladbach und die umliegenden Ortschaften.

- Weitere Buslinien wie Nr. 412, 418 oder SB08 in fußläufiger Umgebung

- Der **Bahnhof Wegberg, Dalheim** befindet sich nur gute 900 Meter von der Wohnung entfernt und bringt Sie mithilfe der Regionalbahn bequem nach Mönchengladbach.

Sie erreichen mit diesen Anbindungen von Wegberg aus bequem die umliegenden Städte und Gemeinden.

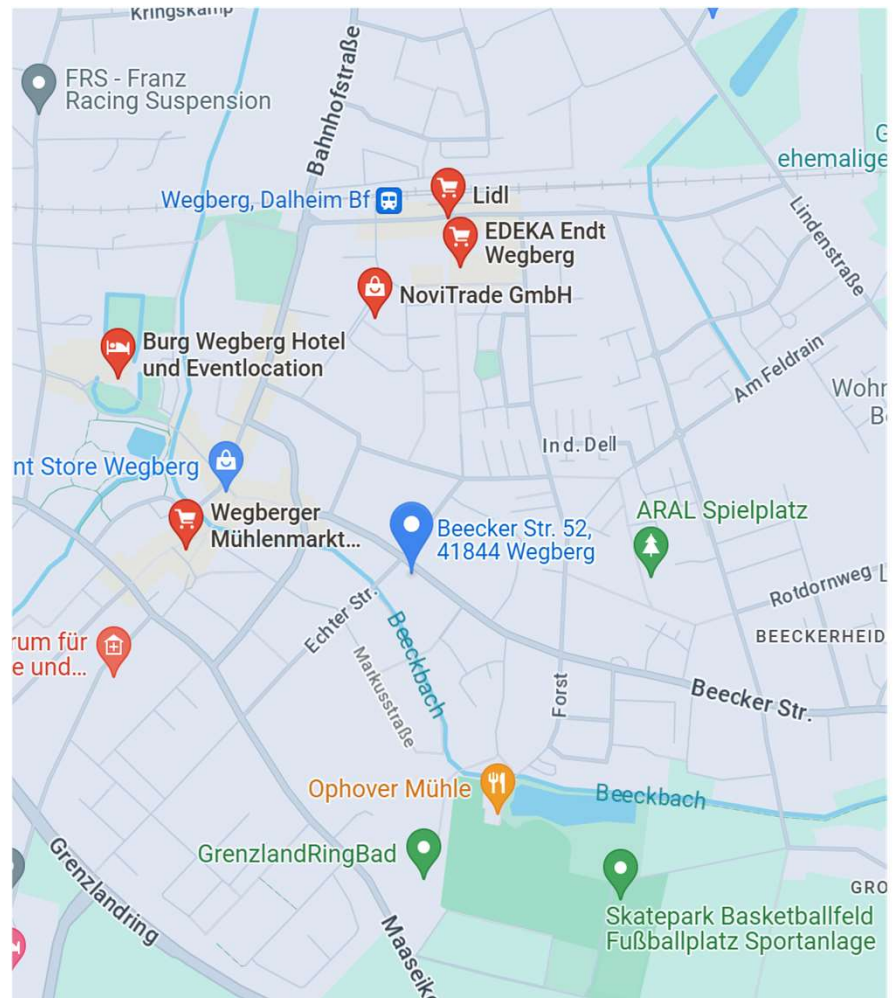
Autobahn:

In wenigen Fahrminuten (15 Minuten je nach Verkehrslage) gelangen Sie von der Beecker Straße aus bequem auf die Autobahnen A46, A52 oder A61. Von dort aus gelangen Sie in verschiedene Richtung, von Düsseldorf, Aachen oder den Niederlanden.



Nahversorgung

- Edeka 530m
- Lidl 600m
- Aldi 660m etc.
- Kindergarten 210m
- Grundschule 270m
- Spielplatz: 230m
- Sport: 250m
- Restaurants: ab 100m
- Apotheke 35m



Erstbezug nach Modernisierung

Die Wohnung wurde nach modernen Design liebevoll aufbereitet (Fertigstellung September 2024). Sie ziehen ein und können direkt ankommen!

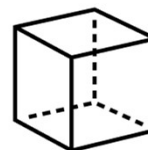
- Renovierung des Bades und Erneuerung der Waschbecken, der WC-Anlagen und der Armaturen
- Einsatz hochwertiger Materialien und zeitlosem Design
- Erneuerung des Vinylbodens im Bad und des hochwertigen Laminatbodens mit umlaufender moderner V-Fuge
- Wände wurden teilweise neu tapeziert und frisch gestrichen – Wandfarbe: Weiß
- Aufgearbeitete Innentüren verleihen modernen Charme



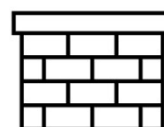
Idealer Grundriss



Qualifizierte Fachfirmen



Modernes Design



Hochwertige Materialien



Wir danken für die tolle Unterstützung:

Objektfotos: Anica Balsmann Fotografie
Home Staging: Profitlich & Co. Immobilien KG
Kunstwerke: ArtCeline und Simoneplatt.arts



**Konnten wir Ihr
Interesse wecken?**

Immoteq 1.1 GmbH

Ihre Ansprechpartner:
Phillip Hagedorn
Patrick Jentgens

ph@immoteq.net
pj@immoteq.net
Tel.: 0175 731 745 0

Ullrichstraße 29
52525Heinsberg

Sitz der Gesellschaft: Heinsberg
Eingetragen beim Amtsgericht
Aachen
Handelsregister-Nr. HRB 27051