

## Erstbezug - Neubau-Obergeschosswohnung mit Aufzug im schönen Schwalmthal-Waldniel zu verkaufen!



Objekt: 1152 | 41366 Schwalmthal / Waldniel

### Details

Objektart	Wohnung	Nutzfläche	ca. 13 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Etagenwohnung	Anzahl Zimmer	3
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Schlafzimmer	2
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Badezimmer	1
Kaufpreis	185.000,00 €	Baujahr	2019
Courtage	4,64 % inkl. MwSt.	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>	Energieausweis	Bedarfsausweis

Endenergiebedarf	22,1 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieausweis gültig bis	05.05.2029	Etagenanzahl	3
Baujahr lt.	2019	Fahrstuhl	Personenaufzug
Energieausweis wesentlicher	Luft/Wasser	Kabel Sat TV	Ja
Energieträger	Wärmepumpe	Stellplätze	1 Freiplatz
Befeuerung	Luft/Wasser	Balkon	Ja
	Wärmepumpe	Verfügbar ab (Text)	2. Quartal 2021

## Beschreibung

Im Herzen von Waldniel dürfen wir Ihnen nachfolgend beschriebenes äußerst ansprechendes Neubauprojekt vorstellen. Die hier beschriebene Wohnanlage entsteht auf einem ca. 781 m<sup>2</sup> großen Grundstück, und fügt sich perfekt in das vorhandene Quartier ein. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines schicken 6-Familienhauses.

Ziel des Bauherrn ist ein barrierearmes Wohnhaus mit höchsten Ansprüchen an Komfort, Funktionalität und Ausstattung.

Der erste Eindruck des Gebäudes wird durch die ausdrucksstarke Architektur der eleganten Klinker-/Putzfassade geprägt. Eine gelungene Symbiose von Tradition und Moderne lässt sich aber nicht nur durch die Fassade erahnen. Dank der gut durchdachten Grundrisse entstehen ansprechende, funktionale Wohnungstypen, die jedem Wohnwunsch gerecht werden. Hinter der attraktiven Fassade des 6-Familienhauses finden Sie diese Obergeschosswohnung die Komfort und modernen Auftritt vereint.

Diese Neubauwohnung bietet Ihnen so einiges:

Zunächst einmal Platz: Auf insgesamt ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf Küche, Badezimmer, Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und einem Abstellraum finden Sie genügend Platz für Jung und Alt. Dank der großen Fenster lassen Sie die Sonne in ihrer Hülle und Fülle in Ihre eigenen vier Wände.

Dann der Komfort: Das großzügige Badezimmer mit begehrter Dusche wartet auf Sie. Die Fußbodenheizung in der Wohnung vermittelt Wohlbehagen. In der offenen Wohnküche lassen sich so manch leckere Gerichte auf den Teller zaubern.

Und zu guter letzt die Lage: Zentral in Schwalmatal-Waldniel.

In diesem sehr ansprechenden 6-Familienhaus werden Sie sich garantiert wohlfühlen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen zusätzlichen Kellerraum sowie einen gemeinsamen Waschraum.

Auch Ihr Auto können Sie auf dem zur Wohnung gehörenden Stellplatz komfortabel parken. Dieser ist im Kaufpreis bereits enthalten.

## Ausstattung

Der Bauherr bietet Ihnen ein hohes Maß an Wohnkomfort:

- + stilvoll gestaltetes Gebäude mit Klinker-/Putzfassade
- + individuell in jedem Raum regelbare Fußbodenheizung
- + elektrische Rollläden
- + hochwertig ausgestattetes Bad mit ebenerdiger Dusche
- + energiesparende Luftwärmepumpe
- + Innenfensterbänke aus Granit, Außenfensterbänke aus Aluminium in RAL 7016
- + 3-fach verglaste Kunststofffenster innen weiß, außen RAL 7016
- + hochwertige Haustüranlage mit Audiosprechanlage
- + schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung
- + hochwertige Fliesen im Bad, Diele, Abstellraum und in der Küche
- + weiße Innentüren
- + Elektroinstallation inkl. CAT 7 und SAT Anlage
- + Handtuchheizkörper im Bad
- + Pflasterung der Stellplätze, des Eingangs und der Terrasse
- + Gestaltung des Gartens im allgemein zugänglichen Bereich
- + praktischer Aufzug, welcher Sie bei Bedarf vom Keller bis zum Dachgeschoss fährt
- + 1 PKW Stellplatz
- + Absicherung und Verkabelung für den Anschluss einer Wallbox (Auflademöglichkeit eines Elektroautos) am Stellplatz

Lediglich die Malerinnenarbeiten, die Bodenbeläge im Schlaf- und Wohnzimmer sind im Angebotspreis nicht enthalten.

## Lage

Schwalmtal-Waldniel verfügt über alle zum täglichen Leben gehörenden Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten mehrerer bekannter Filialisten (z.B. Aldi, Edeka, Penny), Bäckereien, Banken, Ärzte, Apotheken, etc. Kindergärten und Schulen sowie Freizeit und Sportanlagen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gehört ebenso dazu.

Die sehr gute Verkehrsanbindung an die räumlich nächstliegenden Zentren von Mönchengladbach und Viersen sind sehr rasch vollzogen. Die nächst größeren Orte wie Düsseldorf oder Köln sind via der A52, welche quasi vor der Haustür liegt, innerhalb kürzester Zeit (Mönchengladbach ca. 10 km/15 Min. – Düsseldorf 30km/ 25 Min.) erreichbar. In entgegengesetzter Richtung ist Roermond mit seiner Seeplatte sowie seinem Outlet-Center (nahe

der Innenstadt gelegen) ebenfalls in etwa 15 Minuten zu erreichen. Nördlich von Schwalmtal verläuft die A62, welche via Venlo (mit interessanten Einkaufsmöglichkeiten) ins Niederländische Autobahnnetz führt. Flughäfen in relativ zeitlicher Erreichbarkeit (30 bis 60 Minuten) sind Düsseldorf, Köln, Weeze, Maastricht und Eindhoven.

## Sonstige Angaben

Unsere Bitte an Sie!

Sollte die Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie, damit wir schnellstmöglich für Sie tätig werden können, uns eine Anfrage über das jeweilige Portal zu stellen. Bitte tragen Sie hier Ihre persönlichen Daten inkl. einer Rufnummer, unter welcher wir Sie erreichen können, ein. Auf Ihre Anfrage hin erhalten Sie eine Email mit einem Link von uns, wo wir Ihnen einige wichtige Informationen zukommen lassen, welche Sie durchlesen und bitte bestätigen. Dies wird mit der Möglichkeit das Expose runterzuladen belohnt. Sobald dies geschehen ist, bekommen wir eine Information darüber und melden uns dann bei Ihnen!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Vielzahl an Anfragen, unvollständige Anfragen nicht oder nur zeitverzögert bearbeiten können.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Ihre Finanzierung!

Eine geeignete Finanzierung ist eine wichtige Voraussetzung für den Kauf Ihrer Immobilie - nur wenige Käufer können die Kaufsumme komplett aus Eigenkapital aufbringen. Damit das richtige Finanzierungsmodell gefunden werden kann, beziehen die Profis unseres Kooperationspartners Finaviser nicht nur Ihre aktuelle Lebenssituation, sondern außerdem Ihre Zukunftspläne mit ein.

Gerne stehen wir Ihnen als kompetenter Partner, mit einer Auswahl von über 400 Banken, auch bei diesem Schritt zur Seite!

Sprechen Sie uns an!

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.