



Wohnung

**Attraktive 3-Zimmer-Wohnung im
1. Obergeschoss – ruhig, modern,
vielseitig nutzbar**

**Objekt-Nr.:
20049-3654-E6**

Wohnung zum Kauf

in 41849 Wassenberg / Myhl





Details

| | | |
|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|
| Preise | Kaufpreis | 274.000 € |
| | Käuferprovision | 3,57% inkl. MwSt. |
| Flächen | Wohnfläche | ca. 89 m² |
| | Zimmer | 3 |
| Zustand und Bauart | Baujahr | 2016 |
| | Zustand | gepflegt |
| Räume, Flure und Etagen | Schlafzimmer | 2 |
| | Badezimmer | 1 |
| | Balkone | 1 |
| | Terrassen | 1 |

Stellplätze

| | | |
|------------------|----------|-----------------------|
| Freiplatz | Anzahl | Kaufpreis pro Einheit |
| | 1 | 6.000 € |

Beschreibung

In einem energieeffizienten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2016 erwartet Sie eine moderne Wohnung, die mit durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung überzeugt – sowohl als sichere Kapitalanlage als auch für Eigennutzer mit Anspruch. Auf rund 98 m² bietet diese Immobilie ein helles, offenes Raumgefühl. Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich öffnet sich zum überdachten Balkon auf der ruhigen Gebäuderückseite – ein Ort für entspannte Momente mitten im Alltag. Dank des privaten Wohnungseingangs genießen Bewohner hier ein Maximum an Privatsphäre. Die drei Zimmer sind flexibel nutzbar. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Rückzugsraum – die



Raumaufteilung lässt sich an unterschiedliche Lebensphasen oder Mieterbedürfnisse anpassen. Ein modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum in der Wohnung sowie ein separater Kellerraum bieten ausreichend Stauraum und Struktur im Alltag. Für Kapitalanleger interessant: Die Wohnung ist aktuell vermietet und befindet sich in einem gepflegten 11-Parteienhaus mit Selbstverwaltung – ohne monatliche Hausgeldzahlungen. Die Nachfrage nach gut geschnittenem Wohnraum in moderner, ruhiger Umgebung bleibt stabil – ein wertbeständiges Investment mit Perspektive. Für Eigennutzer bietet sich hier ein ruhiger Rückzugsort mit moderner Ausstattung, ideal für Paare oder die kleine Familie.

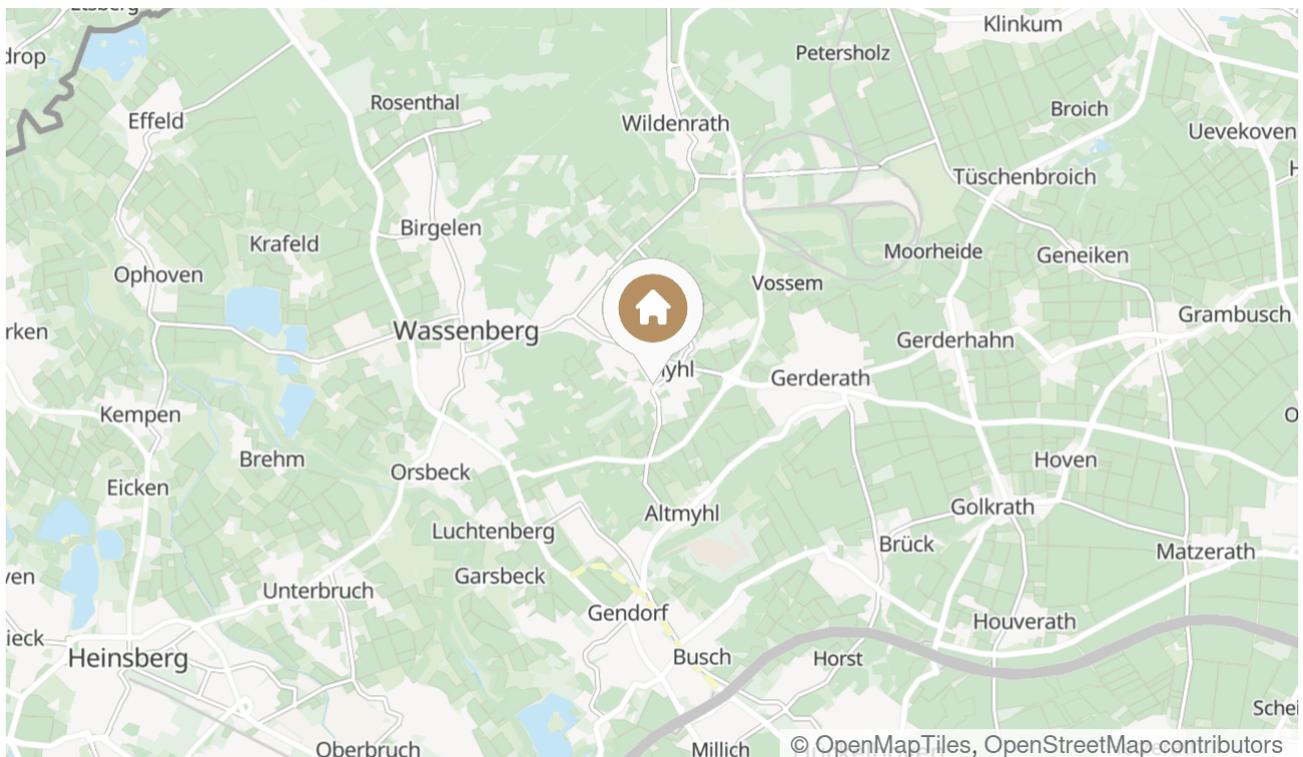
Ausstattung

- Baujahr 2016 – moderne, energieeffiziente Bauweise - Eigener, privater Wohnungseingang - Ca. 89 m² Wohnfläche, 3 Zimmer - Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Zugang zum überdachten Balkon (Rückseite, sehr ruhig) - Flexibel nutzbares Zimmer: ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer - Tageslichtbad mit begehbare Dusche und Badewanne - Hauswirtschaftsraum in der Wohnung (Waschmaschine & Trockner) - Separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum - Gemeinschaftlicher Wasorraum im Untergeschoss - Dreifach verglaste Fenster für Schall- und Wärmeschutz - Moderne Schließanlage für mehr Sicherheit - Vor dem Gebäude steht ein Stellplatz optional zum Erwerb für 6.000 € bereit. Zusätzlich kann ein Garagenstellplatz für 12.000 € erworben werden, der Ihr Fahrzeug optimal schützt. - Selbstverwaltetes 11-Parteienhaus – keine Hausgeldzahlungen - Monatliche Kaltmiete ca. 753 €, Nebenkostenpauschale ca. 177 € – keine separate Nebenkostenabrechnung

Lage & Umgebung

41849 Wassenberg / Myhl

Die Wohnung befindet sich im lebendigen Ortsteil Myhl in Wassenberg, in einer gut angebotenen und urban geprägten Wohngegend. Die Umgebung ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern, kleinen Geschäften und Gewerbe, was für eine vielfältige und lebhaft Atmosphäre sorgt. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Restaurants – sind in unmittelbarer Nähe und schnell erreichbar. Auch Busverbindungen sind gut ausgebaut, sodass eine unkomplizierte Anbindung an das Stadtzentrum von Wassenberg sowie umliegende Gemeinden gewährleistet ist. Trotz der urbanen Prägung bietet die Lage kurze Wege zu Naherholungsgebieten und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Für Familien sind Schulen und Kindergärten ebenfalls gut erreichbar. Die Lage ist ideal für alle, die eine zentrale, vielseitige Umgebung mit guter Infrastruktur suchen und den Alltag gerne in einem aktiven, lebendigen Umfeld verbringen möchten.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis
2035-06-12

Endenergiebedarf
20,8 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse
A+

Baujahr
2016

Wesentlicher Energieträger
Erdwärme mit Wärmepumpe

Befeuerungsart
Erdwärme mit Wärmepumpe

Heizungsart
Fußbodenheizung





Hausansicht



Eingangsbereich



Wohn Essbereich 1



Küche



Wohn Essbereich 2



Überdachter Balkon



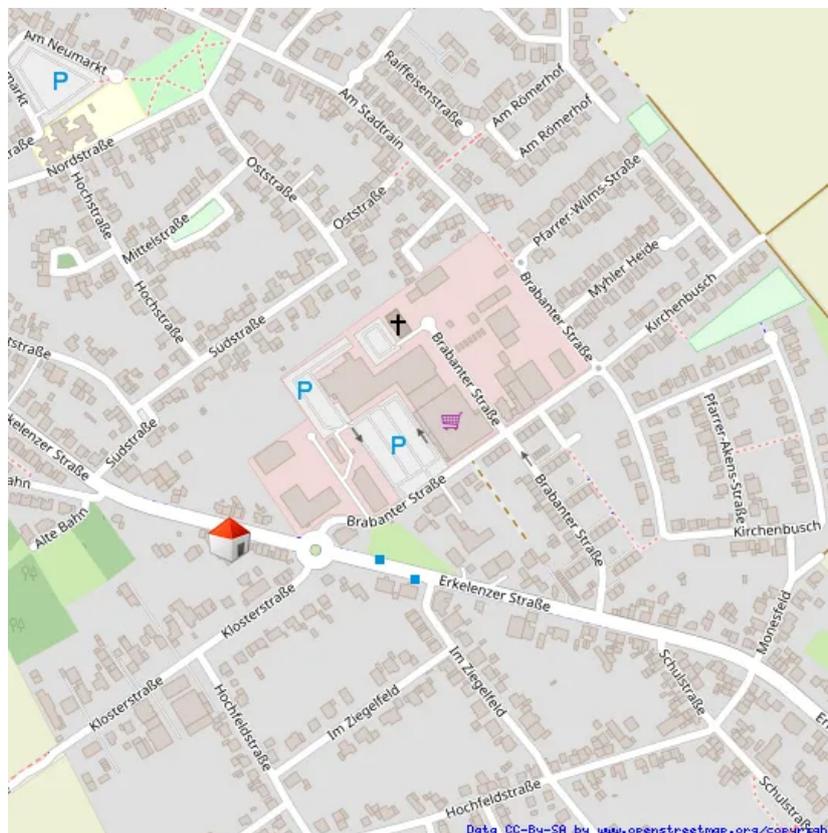
Badezimmer



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Lageplan

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

