

EXPOSÉ

Kreuzau: barrierefreie Seniorenwohnung für 1- 2 Personen



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 52372 Kreuzau

Baujahr: 2014

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 73 m²

Nebenkosten (ca.): 210,- €

Warmmiete (ca.): 840,- €

Anzahl Etagen: 4

Aufzug: Personenaufzug

Kaltmiete
€ 630,-

Großgart Immobilien OHG

Kaiserplatz 31 ° 52349 Düren ° Tel.: 02421 / 15088

Fax: 02421 / 15087 ° info@grossgart-immobilien.de ° www.grossgart-immobilien.de

> Etagenwohnung

> Kreuzau

> 1 Zimmer

> 73 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 5664-29-0626



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	52372 Kreuzau
Baujahr	2014
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	73 m ²
Kaltmiete	630,- €
Nebenkosten (ca.)	210,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	840,- €
Kautions	1.000,- €
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	158,80 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2031-10-15
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	2014
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Badezimmer	1
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.08.2026

Objektbeschreibung:

**** Bitte beachten: ****

Diese Wohnung ist Teil einer seniorengerechten Wohnanlage, eine Vermietung kann deshalb konzeptbedingt nur an geeignete Mieter erfolgen, eine Bindung an einen Pflegedienst oder eine Betreuungseinrichtung gibt es nicht.

Diese Wohnung kann nur an maximal zwei Personen vermietet werden.

Der Schlafbereich der Wohnung hat kein Fenster und ist nur über ein Schiebeelement vom Wohnraum zu trennen. Bitte den beigefügten Grundriss beachten.

Die hier angebotene Wohnung hat folgende Merkmale:

1-2 Zimmer, offene Küche, Diele, Bad, Balkon, rd. 73 qm Wohnfläche

bezugsfrei zum 01.08.2026

Außenstellplätze für einen PKW sind optional mietbar, für Fahrräder stehen kostenfreie Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Kaltmiete: 630,- EUR

Vorauszahlung Nebenkosten inkl. Heizung: 210,00 EUR

Vorauszahlung Strom: 50,- EUR für eine Person

Stellplatz: bei Bedarf 30,- EUR / Stück

Die beigefügten Bilder sind beispielhaft, eine Tierhaltung ist nicht gestattet.

Bei Interesse senden Sie uns bitte eine schriftliche Anfrage zu, diese werden wir dann zeitnah beantworten. Vielen Dank.

Kreuzau: Auf dem Gelände der ehemaligen Malzfabrik entstanden komfortable, barrierefreie Wohnungen von guter Ausstattung und neuester Technik.

Erholungsmöglichkeiten bieten die 50.000 m² Parkanlage und ein großzügiger Innenhof, der gärtnerisch gestaltet und mit vielen Sitzgelegenheiten versehen werden wird.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Oberböden aus hellem Echtholzparkett, deckenhoch geflieste Bäder mit ebenerdigen Duschen, weiße Stiltüren, Fußbodenheizung, größtenteils bodentiefe Fensterelemente, Balkone, ein großzügiger Personenaufzug usw.

Lagebeschreibung:

Kreuzau ist eine kleine, attraktive Stadt mit bester Infrastruktur. Auch ohne Auto ist man in Kreuzau gut unterwegs - der fußläufig erreichbare Stadtkern bietet ausreichend Einzelhandelsgeschäfte und Supermärkte, Ärzte und Apotheke. Düren und Nideggen erreicht man mit der Rurtalbahn oder mit dem Bus. Die ansprechenden Freizeit- und Kulturangebote machen Kreuzau zu einem sehr beliebten Wohnort für alle Generationen.

Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von den Eigentümern / Verkäufern übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kreuzau
- > 1 Zimmer

- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5664-29-0626



Vollständigkeit und dieser Angaben. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Unser Service für Sie als Verkäufer oder Vermieter: Wir ermitteln kostenfrei den Marktwert Ihrer Immobilie, überlegen mit Ihnen zusammen, welche Vermarktungsstrategie für Ihr Objekt am sinnvollsten ist und stehen Ihnen auch über den Notartermin bis hin zur Übergabe des Objektes an die neuen Eigentümer zur Seite.

Großgart Immobilien OHG steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites Netzwerk IVD ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail - wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Erste hilfreiche Tipps erhalten Sie auf unserer Homepage: www.grossgart-immobilien.de

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die im Exposé ausgewiesene Provision an die Großgart Immobilien OHG zu zahlen. Die Provision ist mit Rechtswirksamkeit der notariellen Kaufvertrages bzw. eines Mietvertrages (gewerbliche Vermietung) fällig.

Maklervertrag: Sie schließen mit Großgart Immobilien OHG einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht unsere Leistungen in Anspruch nehmen.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in §355 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bindungen. Sie, als Verbraucher, haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

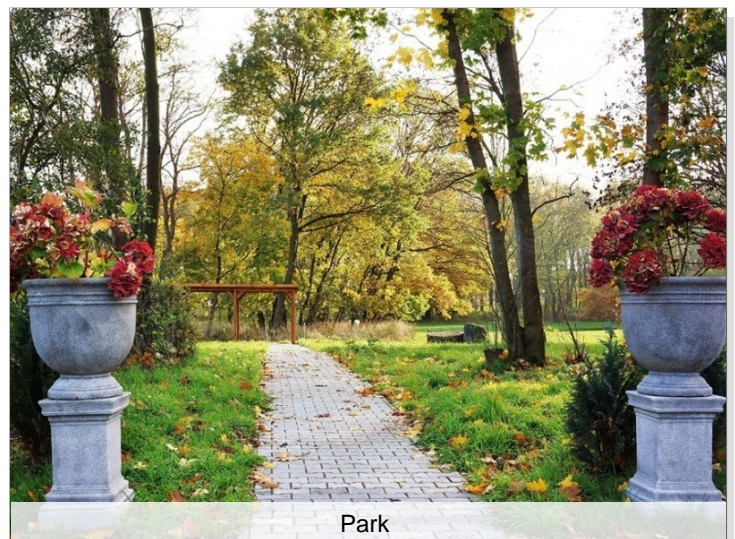
Objektbilder:



Eingang



Eingangsbereich innen 3



Park

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kreuzau
- > 1 Zimmer

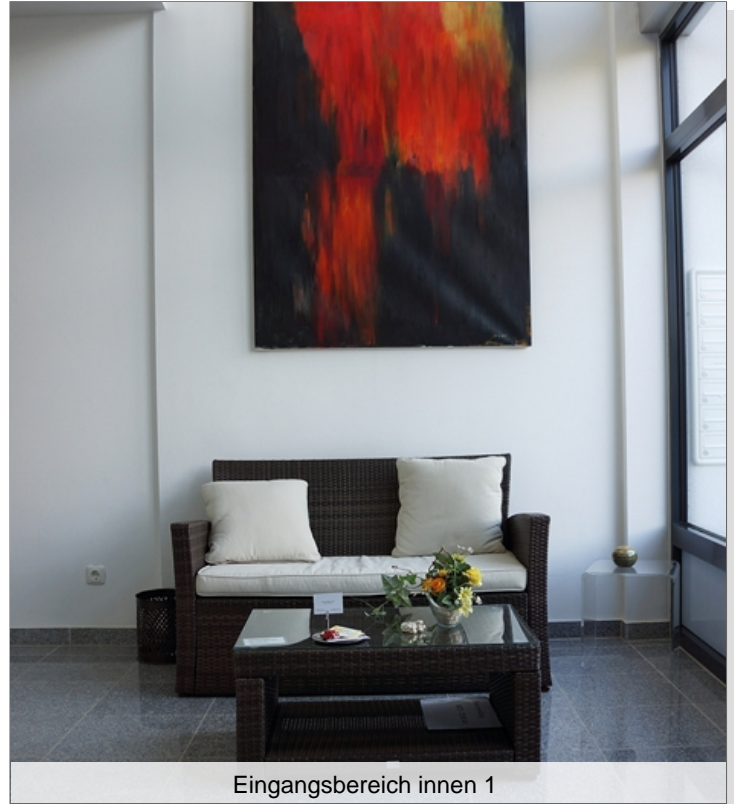
- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5664-29-0626



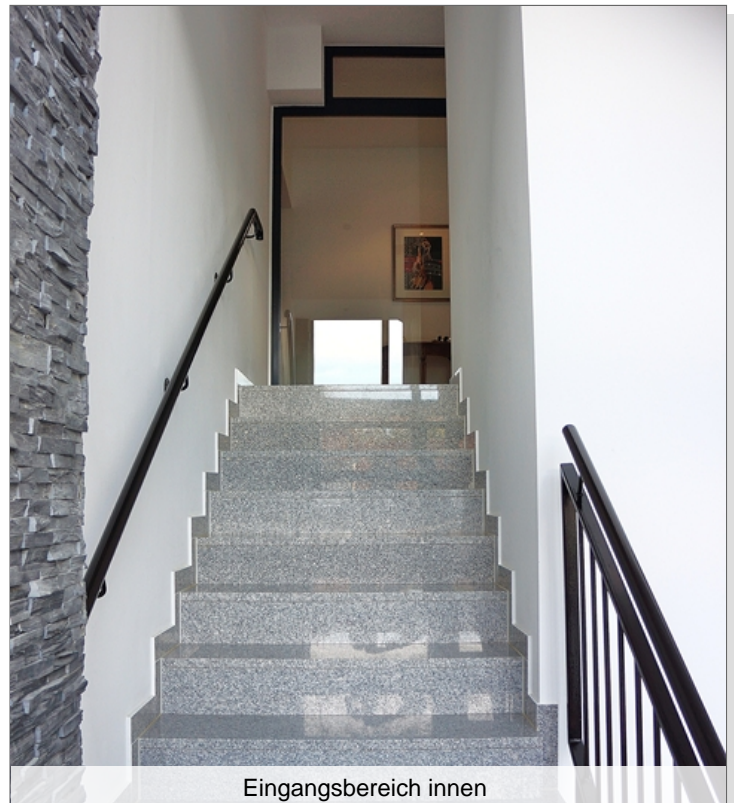
Park



Park



Eingangsbereich innen 1



Eingangsbereich innen

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kreuzau
- > 1 Zimmer

- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5664-29-0626



Beispielbad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Kreuzau
- > 1 Zimmer

- > 73 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5664-29-0626



Wohnpark Tils 4. Obergeschoss - Wohnung 29



Flur/Abstell	5,5 qm
Kochen/Essen	20,9 qm
Schlafen	16,0 qm
Bad	3,8 qm
Wohnen	19,5 qm
Balkonloggia	7,3 qm
Gesamtfläche	73,0 qm

Möblierungs-Beispiel

Grundriss

