



Volksbank
Immobilien GmbH

Neubau – 4 Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit Balkonterrasse in Nettetal-Lobberich

41334 Nettetal, Etagenwohnung zur Miete

Objekt ID: VM202403



Wohnfläche ca.: **126,25 m²** - Zimmer: **4** - Kaltmiete: **1.389,00 EUR**



Neubau – 4 Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung mit Balkonterrasse in Nettetal-Lobberich

Objekt ID	VM202403
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Karl-Reulen-Straße 40 41334 Nettetal
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	126,25 m²
Nutzfläche ca.	5 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2022
Zustand	neuwertig
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplatz	Stellplatzmiete: 75 EUR (Anzahl: 1)
Garage	Stellplatzmiete: 75 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	01.05.2024
Ausstattung / Merkmale	Kabel-/Sat-TV, Keller, Personenaufzug, Terrasse
Kaution	2.778,00 EUR 2 Monatsmieten
Kaltmiete	1.389,00 EUR
Betriebskosten brutto	442,00 EUR
Warmmiete	1.831,00 EUR (Heizkosten enthalten)





Objektbeschreibung

Auf der Karl-Reulen-Straße 40 bieten wir diese barrierearme, große 4 Zimmer-Mietwohnung an.

Das Mehrparteienhaus wurde von der Volksbank Viersen eG 2019 übernommen und dann unter Einbindung eines Ingenieurbüros fertiggestellt.

Barrierearm, mit Aufzug, Keller, Tiefgarage und Garagen.

Wir können Ihnen folgende Wohnung mit Balkonterrasse zur Miete anbieten:

Wohnung C3

EG hinten, 126,25 m² Wohnfläche
4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Dusche/WC, Abstellraum/HWR,
22,37 m² Balkonterrasse, Kellerraum,
Tiefgarage Nr. 29 , Garage Nr. 3
KM 1.389,00 €, NK 442,00 €
Der Mietpreis für eine Tiefgarage sowie der Garage beträgt jeweils 75,00 €.
Gesamtkosten: 1.981,00 €

Die Wohnung ist frei per 01.05.2024. Es sind keine Küchenmöbel vorhanden.

Die nachfolgenden Bilder zeigen die Gegebenheiten mehrerer Wohnungen für Ihren ersten Eindruck.

Weitere Mietwohnungen auf der Karl-Reulen-Straße in Nettetal-Lobberich erhalten Sie auf unserer Internetseite:
www.vbimmo.de

Ausstattung

Die Wohnung wird bezugsfertig hergestellt und übergeben:

- inklusive Bodenbeläge
- inklusive Malerarbeiten
- schöne Badezimmer
- Fensterfalzlüftung
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- barrierearme Austritte auf Terrassen und Balkone
- elektrisch betriebene Rollläden

Die Wohnung verfügt über eine Balkonterrasse.

Die Wohnung ist barrierearm und das Objekt ist mit einem Personenaufzug ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung.

TV und Telefon erfolgt über Pyur.



Ein Hausmeister übernimmt die Treppenhausreinigung und das Herausstellen der Mülltonnen.

Angaben nach (GEG) EnEV:

Art des Energieausweises: Bedarfsausweis
Ausst. des E-ausweises: 11.10.2022
gültig bis: 10.10.2032
Baujahr der Immobilie: 2022
Endenergiebedarf (kWh(m²a): 52
Energieträger für die Heizung: Erdgas H, Luft,
Baujahr der Heizg.Anl.: 2022
Energieeffizienzklasse: B
Treibhausgasemissionen 16 kg CO² Äquivalent (m²-a)

Sonstiges

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Frau Anne Nelissen erreichen Sie unter 02163 94560 oder kontakt@vbimmo.de.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der uns erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr, Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Eine Zwischenvermietung bleibt vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag. Die abschließende Entscheidung der Vermietung obliegt dem Eigentümer.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir objektbezogene Daten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre vollständige Post- und E-Mail-Adresse sowie Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben.

Besichtigungstermine vereinbaren wir gerne Montags und Dienstags.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	10.10.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2022
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m ² -a)





Volksbank
Immobilien GmbH

Energieeffizienzklasse

B





Lage

Nettetal-Lobberich liegt im Herzen des Naturparks Maas-Schwalm-Nette in direkter Nachbarschaft zu den Niederlanden. Die Stadt Nettetal ist eine junge und dynamische Kommune. Die Einzigartigkeit und das Flair ihrer sechs Stadtteile verleihen Nettetal mit knapp 42.000 Einwohnern eine reizvolle Vielfalt. Kultur, Sport, Einkaufen, Unterhaltung, Ausgehen – von Ihrem neuen Zuhause aus, in Nettetal Lobberich, erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen in wenigen Gehminuten: Fußgängerzone, Post, Banken und Sparkasse, Rathaus und Stadtverwaltung, Einkaufszentrum, Arzt, Apotheke, Krankenhaus, Kindergarten, Schulen, Sportstätten, kulturelle Angebote und Gastronomie. Mit der Werner-Jaeger-Halle besitzt die Stadt einen Veranstaltungsort mit 500 Plätzen für Theater, Musik und Kabarett. Privatinitiativen ergänzen das Kulturangebot um Konzerte, Kleinkunst, Theater sowie Open-Air-Veranstaltungen. Mit den Ortsteilen Hinsbeck und Leuth ist Nettetal staatlich anerkannter Erholungsort und somit ideales Ziel für naturverbundene Menschen mit Sinn für Entspannung.

Ob Erholung, Entdeckungstouren, Sport und Action, Wandern, Radfahren, Laufen, Tennis, Reiten, Golf, Wassersport – hier kommen Familien, Kinder und Sportaktive ebenso auf Ihre Kosten, wie Menschen, die Ruhe und Entspannung suchen. Zu Nettetal gehören zwölf Seen, die sich, verbunden durch das Flüsschen Nette, wie eine Perlenkette aneinanderreihen. Weitläufige Natur mit Grenzwald, Hinsbecker Höhen, Krickenbecker Seen, Moor- und Heidelandschaften und Grünauen bieten ideale Voraussetzungen für alle Arten der Freizeitgestaltung. Informationszentren wie die Biologische Station Krickenbecker Seen, der Naturschutzhof, der Landschaftshof Baerlo sowie der Geo-Hydrologische Wassergarten vermitteln Wissenswertes zu Natur und Umwelt. Schloss Krickenbeck, eines der ältesten Wasserschlösser am Niederrhein, ist als Hotel und Tagungsort weit über die Region hinaus bekannt und geschätzt. Schlösser und Mühlen sind beliebte Ausflugsziele in der Region. Und wer gerne ausgeht, hat die Wahl zwischen exklusiven Adressen und dem rustikalen Charme regionaler Küche.

Die BAB61 oder BAB40 erreichen Sie in nur wenigen Fahrminuten. Somit bietet sich Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung nach Mönchengladbach, Düsseldorf und Duisburg.





Haus C Vorderansicht



Haus C Rückansicht



Rückansicht



Gesamtansicht



Wohnzimmer



Küche





Flur



Elternschlafzimmer



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Bad mit Wanne



Bad mit Dusche





Abstellraum WM



Terrasse



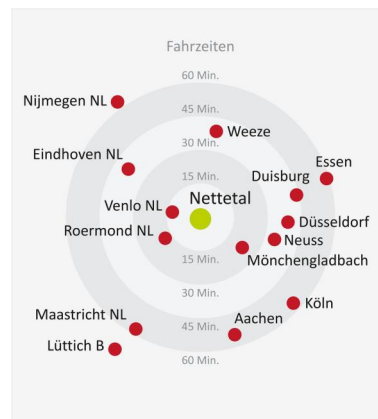
Treppenhaus-Aufzug



Briefkastenandriss C1-C3lage



standort_entfernungen_fussweg

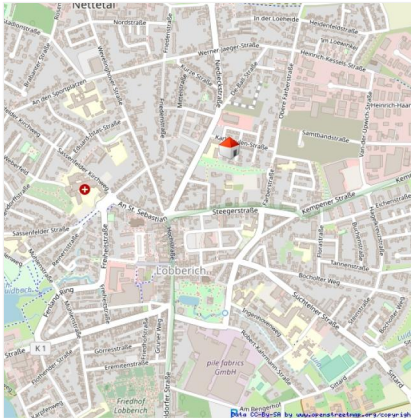


standort_entfernungen_auto





Volksbank
Immobilien GmbH



Landkarte





Grundriss

Grundriss

Erdgeschoss

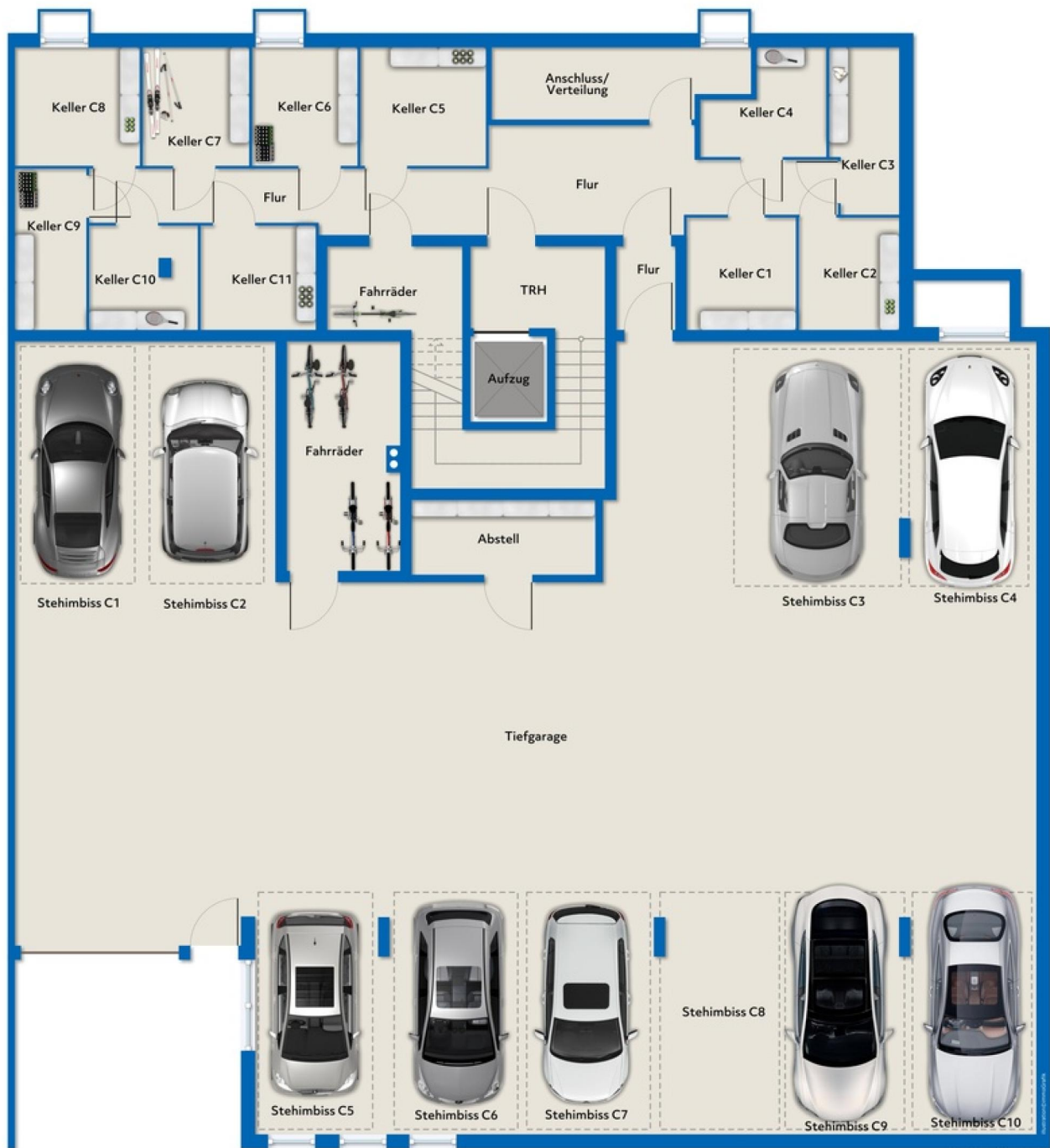




Grundriss

Keller Grundriss

Keller Haus C



Exposplan, nicht maßstäblich

