

Exklusiver Neubau

Wohnen im Zentrum der Herzogstadt



GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.

Issumer Tor 6
47608 Geldern

Telefon 02831 9309 0
Fax 02831 9309 20
Mail info@gws-geldern.de
Internet www.gws-geldern.de

Ihre **Ansprechpartnerin** in Sachen Vermietung ist Frau **Petra Hanßen**.
Sie, so wie auch der Rest des gesamten Teams, steht Ihnen bei Fragen
gerne zur Verfügung.

Allgemein

Die Wohnung die wir Ihnen hier vorstellen befindet sich im Dachgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses welches in diesem Jahr fertig gestellt wurde. Es handelt sich hierbei um eine **hochwertige barrierefreie Neubauwohnung**. Alle Etagen des Hauses sind über einen Aufzug zu erreichen.

Die Wohnung ist ca. **85 m²** groß und besteht aus drei Zimmern zzgl. Badezimmer, Gäste-WC, offener Küche und zwei Balkonen.

Über den Flur erreicht man das Gäste-WC sowie das **Herzstück der Wohnung**: den großzügigen, lichtdurchfluteten **Wohnbereich** mit **angrenzender offener Küche** (Warmwasserbereitung über Untertischgerät). Ein **Highlight** dieser Wohnung sind die beiden **Balkone**. Von der Küche aus kann man einen der beiden Balkone betreten, den anderen – auf der **Südseite** des Hauses – erreicht man über das Wohnzimmer.

Über das größere der beiden Schlafzimmer gelangt man in das große **Tageslichtbadezimmer**. Dieses hat mit einer bodengleichen Dusche sowie zwei Waschbecken eine hochwertige Ausstattung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt hier über einen bereits installierten Durchlauferhitzer.

Das zweite, kleinere, Zimmer ist von der Küche aus zu betreten und kann zum Beispiel als Büro oder als zusätzlicher Abstellraum genutzt werden.

Bis auf den Wohnbereich und das große Schlafzimmer wurden in allen Räumen **hochwertige Fliesen** verlegt. Diese Wohnung bietet also genügend Platz für die eigenen individuellen Vorstellungen!

Ebenfalls zur Wohnung gehört ein **separater Abstellraum** im Erdgeschoss des Gebäudes. Ein **PKW-Stellplatz** kann zusätzlich angemietet werden.

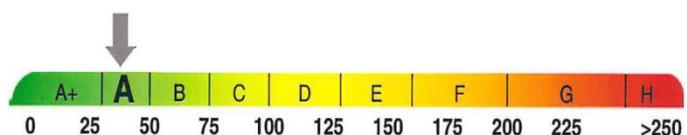
Eckdaten

Kosten

Grundmiete	598,00 €
BK VZ	140,00 €
HK VZ	55,00 €
Gesamt	793,00 €
m ² -Preis	7,04 €
Kaution	750,00 €

Energiebedarfsausweis

Endenergiebedarf	38 kWh
Hauptenergieträger	Allg. Strommix
Baujahr / Fertigstellung	2016 / 2017
Gültig bis	12. Oktober 2027



Lage

Die hier präsentierte Wohnung befindet sich im **Zentrum** der niederrheinischen Stadt **Geldern**.

Geldern besteht aus acht Stadtteilen und hat ca. 34.000 Einwohner. Die **gute Infrastruktur** der LandLebenStadt bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, vor allem in der fußläufig erreichbaren Innenstadt. Supermärkte, verschiedene Dienstleister, Restaurants sowie ein breites Freizeitangebot bieten Ihnen viele Möglichkeiten!

Der ÖPNV sowie die Anbindungen an die Autobahnen 40 und 57 sind ausgezeichnet und innerhalb weniger Fahrminuten zu erreichen.

Grundriss



Eindrücke



Tageslichtbadezimmer



Küche



Wohnbereich



Aussicht Balkon Südseite



Gäste-WC