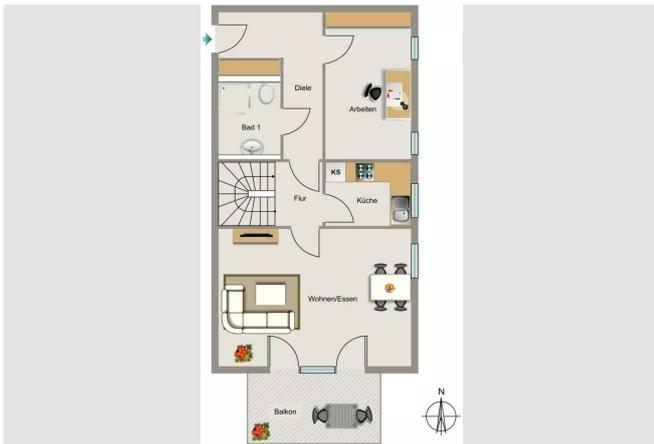


## Hier ist Platz zum Wohnen



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Birgit Thüring**  
Eschweilerstr. 109  
52477 Alsdorf  
Telefon: 02404 6750-0

**VIVAWEST Wohnen GmbH**  
Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Aufzug
- Dusche
- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Einbauküche
- rollstuhl-geeignet

### IHR OBJEKT

Brassertstraße 51  
41836 Hückelhoven

Zimmer	5
Wohnfläche ca.	125 m <sup>2</sup>
Geschoss	1 von 2
Bezugsfrei ab	ab sofort

Kaltmiete	1.326,63 €
+ Nebenkosten	344,00 €
inkl. Heizkosten	91,00 €
Gesamtmiete	1.761,63 €
Kaution	3.777 €

Expose-Nr.	1874-19-M
------------	-----------



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Bedarfsausweis
- Energieeffizienzklasse: A
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme
- Endenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

## OBJEKTBSCHREIBUNG

Die insgesamt drei Gebäude verfügen jeweils über drei Geschosse. Insgesamt 87 Wohneinheiten mit moderner und barrierearmer Ausstattung bieten viel Komfort und Lebensqualität. Die klar strukturierten Grundrisse der 2-, 3- und 5-Raum-Wohnungen variieren zwischen etwa 47 und 125 Quadratmetern und sprechen sowohl Singles als auch Paare und Familien an.

Die hier angebotene Wohnung wird als Maisonettewohnung errichtet. Der Zugang zur Wohnung, die Küche, das Gäste-WC (incl. einer zusätzlichen Dusche), ein Arbeitszimmer sowie der Wohn- und Essbereich befinden sich im Obergeschoss. Über eine interne Treppe sind die im Erdgeschoss gelegenen Schlafräume sowie das Dusch- und Wannenbad erreichbar. Hier befindet sich auch ein Hauswirtschaftsraum, in dem Waschmaschine und Trockner aufgestellt werden können. Durch diese mehrgeschossige Bauweise sind die Privatbereiche der Wohnung deutlich abgegrenzt von den für Besucher zugänglichen Wohnräumen.

Zu jeder Wohnung gehört eine Garage oder ein PKW-Stellplatz. Die Mieten der Garagen liegt bei monatlich 60,00 EUR, die der Stellplätze bei 15,00 EUR.

Aufgrund des frühen Baufortschritts liegt aktuell noch kein Energieausweis vor.

Besuchen Sie unsere Musterwohnung im Haus Brassertstraße 49 und lassen Sie sich von den Vorzügen der Wohnlage überzeugen. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „1874-19-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Die Häuser werden in attraktiver und zentrumsnaher Lage errichtet. Die Ortslage überzeugt mit guter Verkehrsanbindung und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.

Nahe der niederländischen und belgischen Grenze, umgeben von den Städten Maastricht, Aachen, Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln liegt Hückelhoven, die Stadt zwischen Rhein und Maas.

Hückelhoven ist eine junge Stadt. Erst 1969 wurden die Stadtrechte an die damalige Gemeinde Hückelhoven-Ratheim verliehen. Zum 01.01.1972 wurde die aus 11 Stadtteilen bestehende Stadt Hückelhoven geschaffen, die heute über 40.000 Einwohner zählt. Die Stadt ist heute ein wichtiger Teil des Verflechtungsgebietes Rurtal. In den letzten Jahren haben sich eine Vielzahl von Gewerbebetrieben angesiedelt und die positive Entwicklung der Region verstärkt.

Mit dem überörtlichen Straßennetz ist Hückelhoven über die A 46 Heinsberg-Düsseldorf (zwei direkte Anschlüsse: Hückelhoven-Ost Abfahrt Nr. 7 (Stadtzentrum) und Hückelhoven-West Abfahrt Nr. 6 (Ratheim-Millich)) und die B 57 Aachen-Baal-Mönchengladbach-Krefeld verbunden. Das Grundstück liegt im nördlichen Zentrum Hückelhovens. Zur Auffahrt der A 46 sind es 1,3 km.

Bahnanschlüsse an die Bundesbahnstrecke Düsseldorf-Aachen sind vorhanden; daneben bestehen Busverbindungen in alle umliegenden Städte und bis in die Niederlande.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

Die Wohnungen werden im KfW 55-Standard errichtet und weisen einen gehobenen Ausstattungsstandard auf, der heutigen Vorstellungen an modernes Wohnen voll und ganz gerecht wird. Hierzu gehören unter anderem:

- Design-Vinyl-Böden
- elektrischen Rollläden an allen Fenstern und Fenstertüren, im Erdgeschoss mit abschließbaren Griffen
- Wohnungsabschlusstüren mit 3-fach Verriegelung und Aufbohrschutz
- weiß gestrichene Raufasertapezierung
- Badezimmer mit Badewanne und bodengleich gefliester Dusche mit Ganzglas-Duschabtrennung und Spiegel
- zusätzliche Dusche im Gäste-WC
- Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz im Hauswirtschaftsraum
- barrierearme Ausstattung mit Aufzugsanlage in jedem Gebäude, so dass alle Geschosse stufenlos erreichbar sind
- zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung
- 17 Garagen und 72 Stellplätze

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner in Ihrem Kundencenter vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

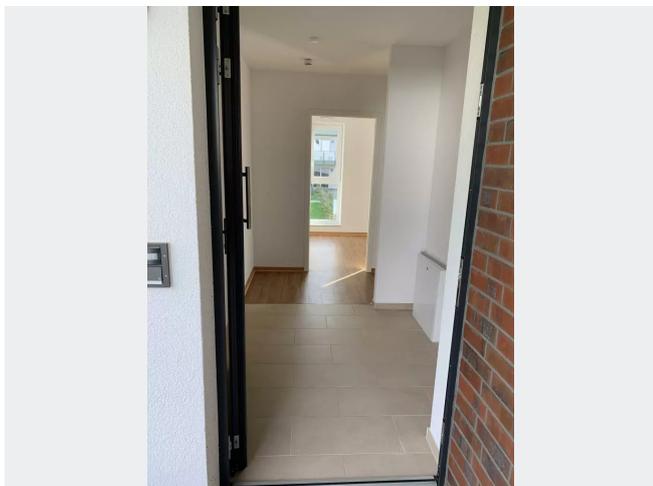
Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

## BILDER



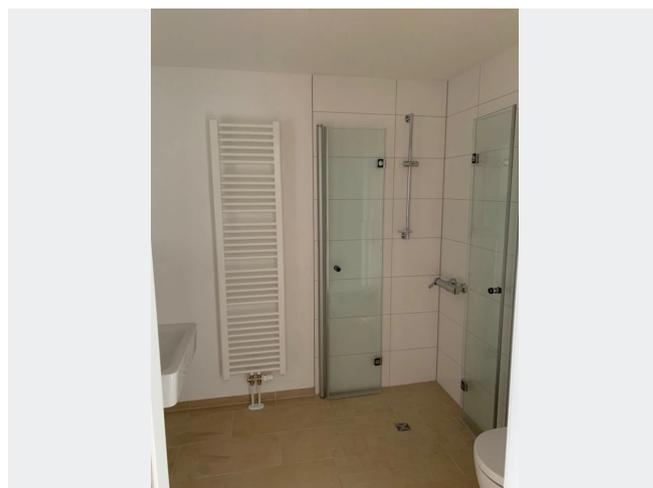
Eingangsbereich (Sicht von der



Badezimmer Beispiel OG



Flur obere Etage - Wohnung 19



Badezimmer obere Etage - Wohnu

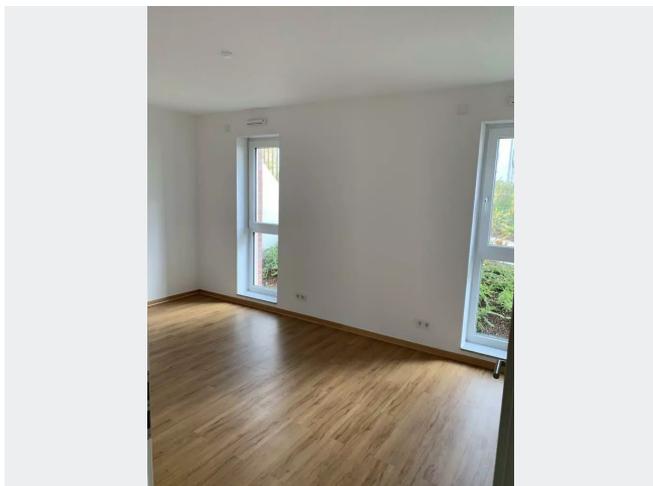


Kinderzimmer untere Etage - Wo

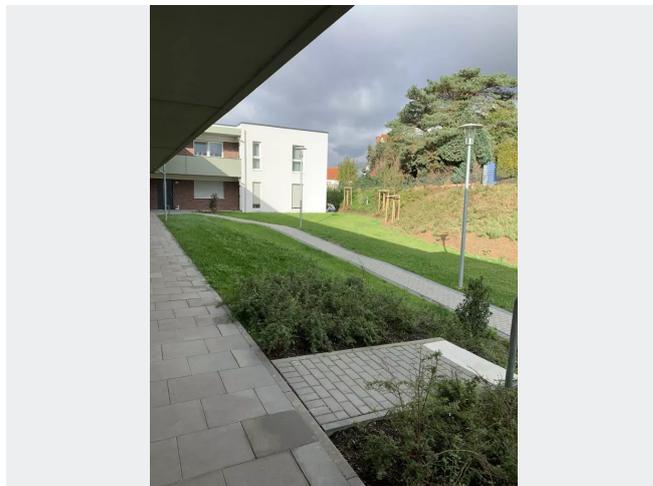


Schlafzimmer obere Etage - Woh

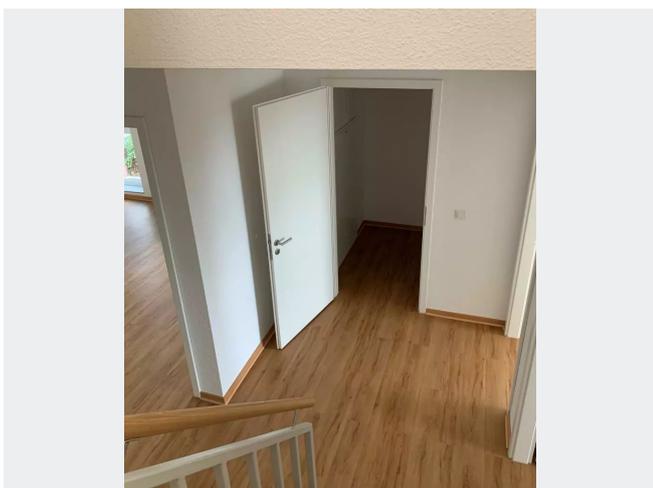
## BILDER



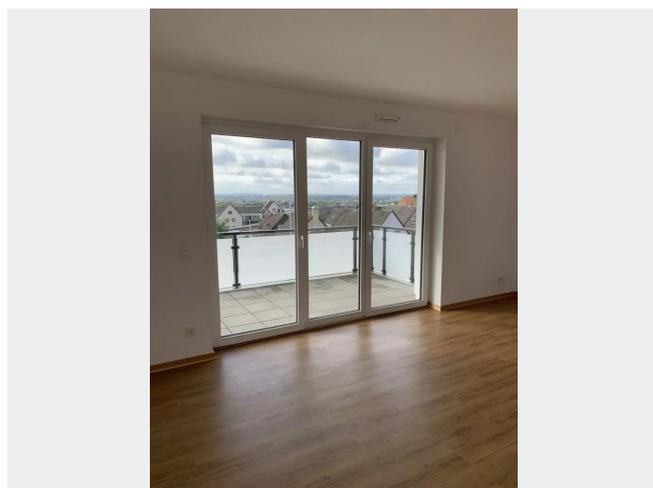
Schlafzimmer untere Etage - Wo



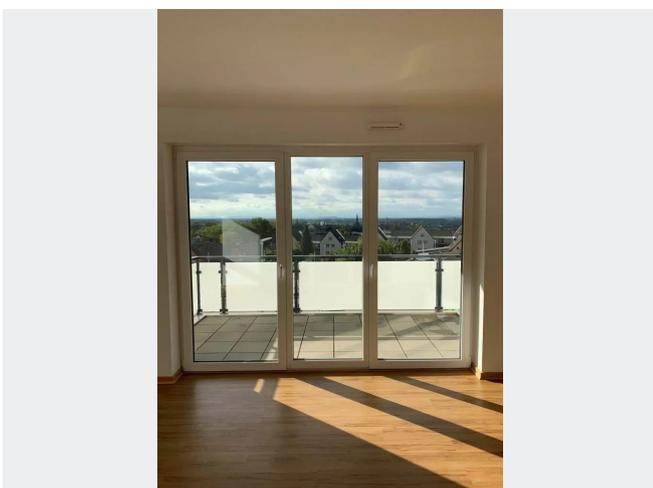
Außenanlage 1



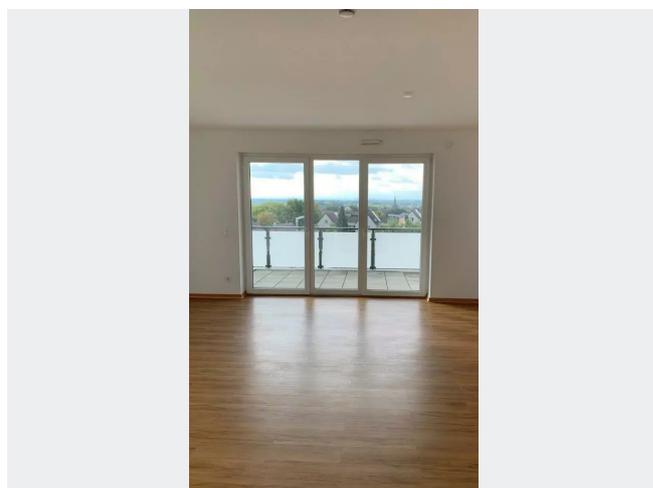
Treppenhaus (Sicht von oben na



Wohnzimmer 1 - Wohnung 19



Wohnzimmer 3 (Sicht nach drauß



Wohnzimmer 2 - Wohnung 19

## BILDER

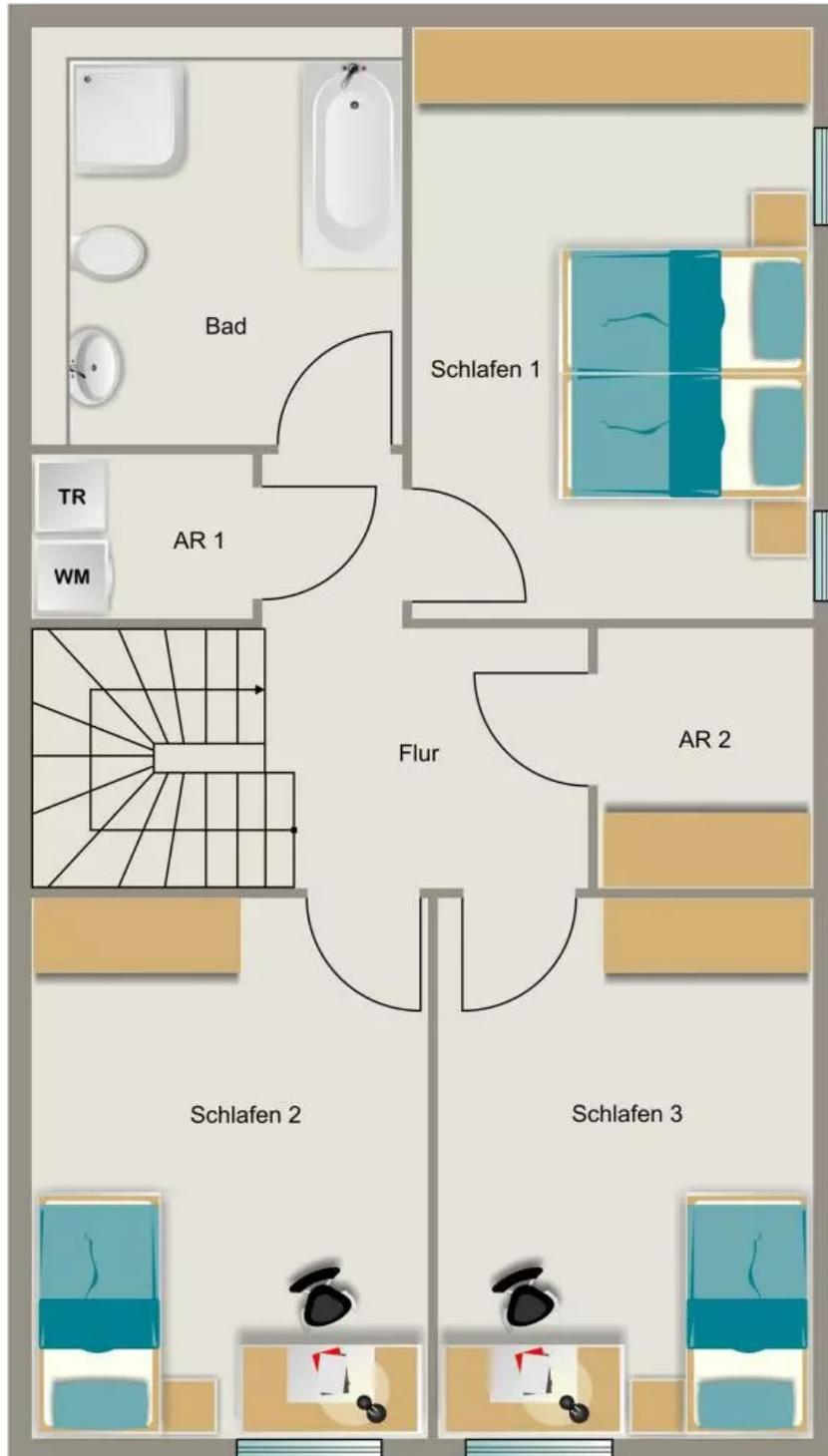


Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Bildung

Gymnasium Hückelhoven Sekretariat EPG	202 m
Kindergarten Katholisch St. Barbara	222 m
Aula Hückelhoven	313 m
Erste Hilfe Kurs	334 m
Erste Hilfe Kurs	334 m
... und 15 weitere	

### Einkaufen

BAKK-AL supermarkt	338 m
Arabischer & Türkischer Supermarkt	339 m
Kamps Bäckerei	353 m
Kaufland	390 m
Kaufland	390 m
... und 17 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Beauty Time by Bensu	209 m
.	273 m
Parkhof Kebaphaus   Kebap - Döner und Mehr!	283 m
Mineralien- und Bergbaumuseum	297 m
Baguetterie De Paris	310 m
... und 39 weitere	

### Sonstiges

Deutsche Post Filiale 549	287 m
Deutsche Bank Filiale	305 m
Deutsche Bank SB-Stelle	309 m
Kreissparkasse Heinsberg - ATM	361 m
Deutsche Post Filiale	398 m
... und 2 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Zahnarztpraxis Harun Atakul	312 m
Herr Dr. med. Alfred Holle	358 m
Praxis für Podologie Reicherdt	360 m
St. Barbara-Apotheke	370 m
Kaufland	390 m
... und 37 weitere	

### Auto und Verkehr

Sila Reisen #Hückelhoven	315 m
Simon Motorsport	392 m
KFZ Sachverständiger Idziak Unfall Gutachter Hückelhoven - Geld in 24 Std.	498 m
Herbert Neumann Funk-Mini-Car	591 m
KAVA Automobile GmbH	796 m
... und 11 weitere	