

Top saniertes denkmalgeschütztes Stadthaus mit Einliegerwohnung



von Schlapp Immobilien
Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit!
Schimmelhof 1, 54338 Schweich, Tel.: 06502 - 93 56 658
www.schlapp-immobilien.de, E-Mail: info@schlapp-immobilien.de



Objekt-Nr. **DZ000007**

Stadthaus

Verkauf: **317.000 €**

Ansprechpartner:
Dirk Zimmermann
Telefon: 0 21374099582
Mobil: 0174 5848920

41751 Viersen
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1902	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	100,00 m ²	Zustand	Modernisiert
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	132,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

Der Energieausweis liegt seitens des Anbieters noch nicht vor.

Dieses, unter Denkmalschutz stehende Stadthaus mit Terrasse und kleinem Hof aus dem Jahr 1902 wurde zwischen 2007 bis 2014 kernsaniert und befindet sich im historischen Umfeld von Viersen- Dülken. Zwei Wohnungen von 45 qm und 75 qm bilden eine gesamte Wohnfläche von ca. 120 qm. Der ausgebauter Keller sowie der Fahrradraum ergeben eine Nutzfläche von ca. 60 qm.

Über den freundlichen Eingangsbereich im EG gelangen Sie zu den beiden Wohnungen. Die Erdgeschosswohnung befindet sich linker Hand des Eingangsbereiches und bietet Wohnzimmer, Schlafzimmer, eine moderne Küche und ein Tageslichtbad. Geradeaus erreichen Sie den kleinen Hof der zum Grillen oder Sonnenbaden einlädt. Schatten spendet Ihnen die elektrische Markise. Vom Hof aus können Sie auch den Fahrradraum, der sich neben dem Eingangsbereich befindet, erreichen.

Im Eingangsbereich, vor der Hoftür rechts, kommen Sie in den ausgebauten Kellerbereich, der Ihnen ein modernes Duschbad mit begehbare Dusche, einen großen Raum als Party/Hobby oder Saunaraum sowie den Raum für Waschmaschine und Trockner bietet. Wieder zurück im Eingangsbereich geht es nach oben zu der Wohnung in den Obergeschossen.

Über den Flur gelangen Sie dann in die sehr schön gestaltete Wohnküche von wo aus Sie auch direkt in den Wohn/Essbereich, das Tageslichtbad mit Dusche und Wanne sowie auch auf die einladende Terrasse kommen. Diese bietet Ihnen einen tollen Blick über Dülken. Wieder zurück in den Hausflur erreichen Sie über das Treppenhaus nach oben das Dachgeschoß wo Sie ein Flur, zwei Schlafzimmer (SZ1 mit Klimaanlage) Dachfenster mit elektrischen Rollos und ein Abstellraum erwarten. Den noch ungenutzten Dachboden, können Sie über die Dachbodentreppe erreichen. Dieser könnte Ihnen als weiterer Stauraum dienen.

Alles in allem eine top gepflegte Immobilie die von Außen nicht erkennen lässt was sie innen zu bieten hat.

Ein Haus mit viel Raum und vielen Nutzungsmöglichkeiten.

Beide Einbauküchen im Preis enthalten.

Hier ist Wohnen und Arbeiten unter einem Dach kein Problem!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Ausstattung

Ihr neues Domizil wurde in Massivbauweise bestehend aus Keller, Erd-, Ober-, und Dachgeschoß erbaut.

In Ihrem neuen Zuhause finden Sie pflegeleichten Fliesen-, Laminat- sowie Teppich Boden vor.

Die Innentüren bestehen aus Holz.

Das Haus wird über eine Gas Zentralheizung beheizt.

Die Kunststofffenster verfügen über Doppel Isolierverglasung mit Schallschutz und die elektrischen Rollläden sind ebenfalls aus Kunststoff gefertigt.

EG, OG Klingelsprechanlage mit Kamera

Ihre Fernsehprogramme empfangen Sie über Internet oder Kabel.

EG:

- 1 Eingangsbereich gefliest
- 2 Zimmer mit Teppichboden Laminatboden
- 1 Küche
- 1 Tageslichtbad
- Hof mit Markise
- Fahrradraum neben Eingang

OG:

- 2 Zimmer Wohnküche und Wohn/Essbereich Parkett
- 1 Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC, gefliest
- Terrasse mit Markise elektr.

DG:

- 2 Schlafzimmer (1 mit Klimaanlage) Parkett
- Flur und Abstellraum Parkett

Keller:

- 1 Waschraum gefliest
- 1 Bad mit begehbare Dusche
- 1 Partyraum/Hobbyraum/Saunaraum (Sauna vorbereitet Leitungen verlegt und anschlussfertig) gefliest

Angaben zum Energieausweis: Es wird kein Energieausweis benötigt da denkmalgeschützt

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Sauna, Einbauküche

Sonstiges

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Dirk Zimmermann

Tel.: +49 (0)2173 – 40 99 582

Mobil:+49 (0)174 – 58 48 920

www.schlapp-immobilien.de

www.verkehrswert-ermitteln.de

www.facebook.com/von.schlapp.immobilien

www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter <http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich direkt an der Grenze zur Innenstadt Viersen-Dülken.

Der Stadtteil Dülken ist mit ca. 20.000 Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil Viersens.

In wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig die Innenstadt. Neben einer Vielzahl von Restaurants, Cafes, Bars, Bäckereien und Ärzten finden sie auch einige Supermärkte für den täglichen Bedarf. Weitere Geschäfte

verschiedenster Art runden das Angebot der Stadt ab.

Kindergärten und Schulen dürfen natürlich nicht fehlen und sind vorhanden. Um am Wochenende oder nach Feierabend entspannen und abschalten zu können, lädt der bekannte Stadtgarten zu sportlichen Aktivität oder zum Verweilen ein.

Viersen-Dülken ist über 4 Anschlussstellen der Autobahnen A61 und A52 zu erreichen.

Dadurch sind Verkehrsanbindungen an Ballungsgebiete wie Düsseldorf & Mönchengladbach gegeben, die ein zeitlich attraktives Pendeln ermöglichen.

Der Bahnhof Dülken ist in wenigen Minuten zu erreichen und bietet direkte Verbindungsmöglichkeiten Nach Venlo (Niederlande) oder in die Ballungsgebiete Mönchengladbach & Düsseldorf.

Courtage

2,98% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.

Hinweis: Die Maklerprovision in Höhe von 2,98% inkl. 19% MwSt. errechnet sich durch 2,5% des Kaufpreises zzgl. 19% MwSt. und ist vom Käufer nach notarieller Beurkundung zu zahlen.

Exposé - Galerie



3 EG Flur Eingang



7 EG Wohnung Küche

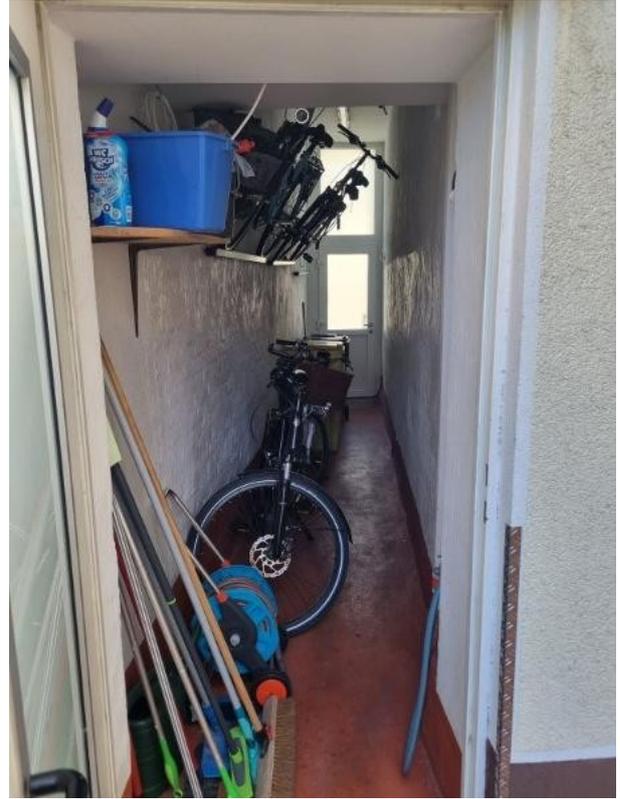


11 EG Hof

Exposé - Galerie



8 EG Wohnung Küche b



14 EG Hof Fahrradraum



12 EG Hof c

Exposé - Galerie



15 Treppe EG-OG



16 OG Küche Flur

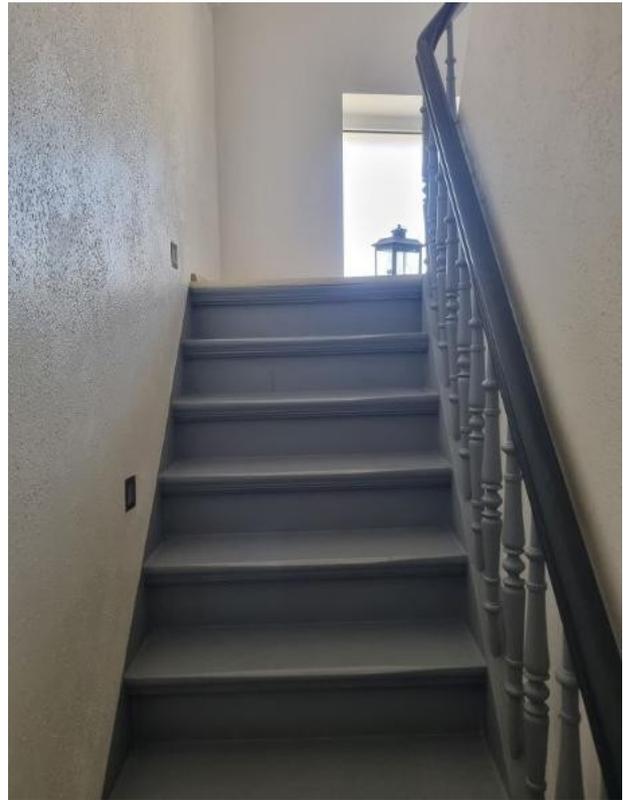


17 OG Wohnküche b

Exposé - Galerie



23 OG Wohnküche Ausgang Terras



27 OG DG Treppenhaus



18 OG Wohnküche c

Exposé - Galerie



28 DG Flur



33 DG Flur b

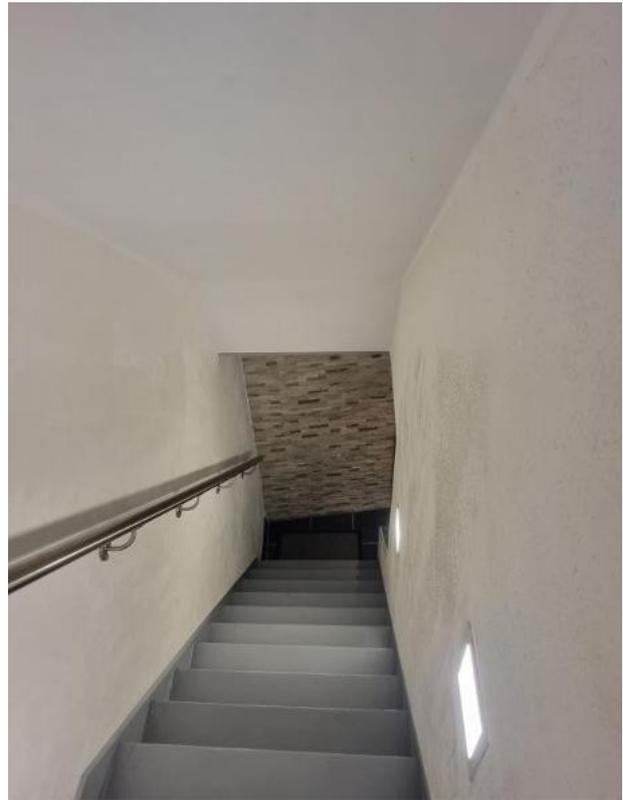


19-2 OG Bad

Exposé - Galerie



34 OG DGTreppenhaus a



35 EG-UG Treppe



20 OG Wohnen c

Exposé - Galerie



36 UG Flur



37 UG Bad



22 OG Wohnen Essen

Exposé - Galerie



38 UG Bad b



40 UG unter Treppe



25 OG Terrasse

Exposé - Galerie



26 Ausblick Terrasse



29 DG Schlafen 1

Exposé - Galerie

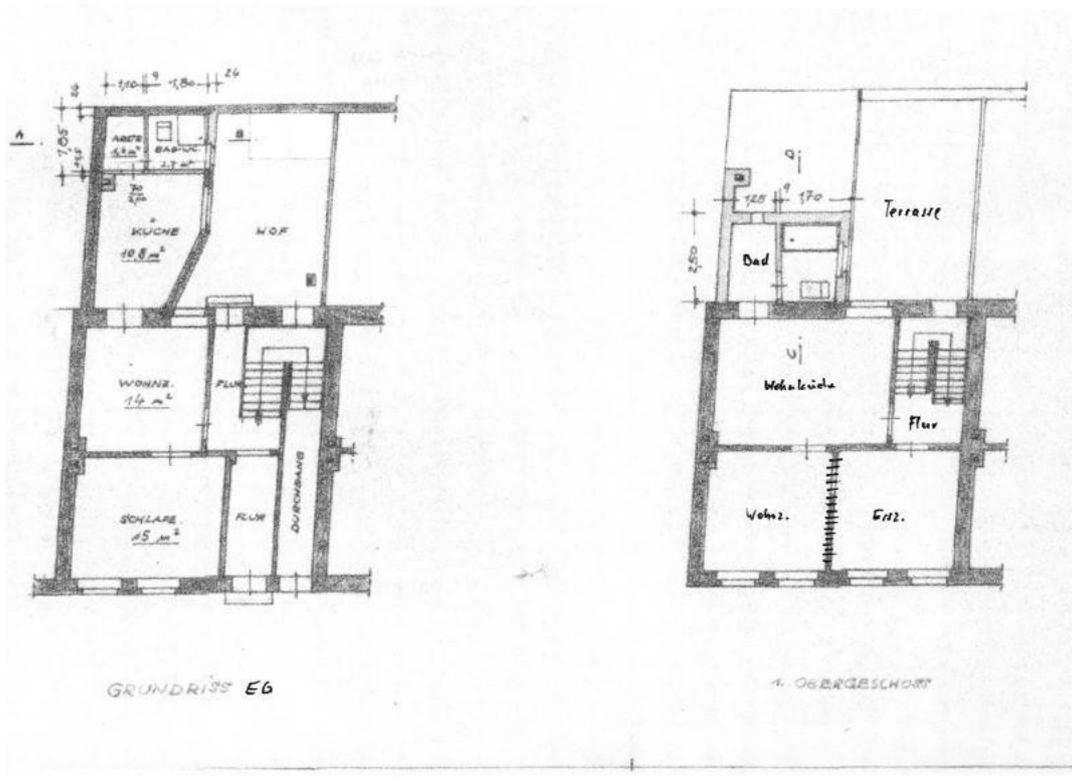


32 DG Schlafen 2



39 UG Raum 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG OG