

## Reihenendhaus in Viersen

### Renovierungsbedürftiges Reihenendhaus mit Anbau und Doppelgarage in Viersen-Dülken



Objekt-Nr. IS-2475

### Reihenendhaus

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:  
Ingo Schwarz  
Telefon: 02162 9198881

41751 Viersen  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1900	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	222,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	102,70 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten zum Kauf dieses sanierungsbedürftige Reihenendhaus mit Anbau, Terrasse, Garten, Doppelgarage und Geräteschuppen in Viersen-Dülken an.

Das solide Haus mit Gewölbekeller wurde ca. 1900 erbaut. Der Anbau, in dem sich das Badezimmer befindet, dürfte später dazu gekommen sein, wie auch die beiden Garagen auf dem Grundstück. Genaue Dokumentationen hierüber liegen keine vor.

Hinter den Garagen befindet sich noch ein Geräteschuppen sowie eine Überdachung.

Das Haus verfügt mit 3 Schlafzimmern im Obergeschoss sowie Wohnzimmer, Küche und Badezimmer im Erdgeschoss über ausreichend Platz für eine vierköpfige Familie. Das Dachgeschoss bietet zudem noch Potenzial zum weiteren Ausbau. Das Haus ist teilunterkellert (ca. 12 m<sup>2</sup> Gewölbekeller).

Sanierungsbedürftig wäre das Badezimmer, Fassade, einige wenige Fenster, Haustüre, teils Elektrik (Kippsicherungen ohne FI-Schutzschalter bereits vorhanden), Dachdämmung sowie ggf. Wände, Decken, Böden, Türen.

Beheizt wird das Haus mit einer modernen Gaszentralheizung (Bj. 2019)

Das Haus ist weitestgehend geräumt und könnte kurzfristig nach Kauf übernommen werden.

Bei Interesse an dieser Immobilie stehe ich Ihnen gerne für weitere Fragen oder zur Absprache eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

## Ausstattung

- überwiegend Kunststoffrahmenfenster mit Doppelverglasung
- Rollläden
- Gas-Brennwertheizung Bj. 2019
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Terrasse mit Terrassenüberdachung
- seitlicher Gartenzugang
- Zwei Garagen
- Gartenschuppen
- zweiter Haustüreinang vom Garten aus
- Gewölbekeller

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.7.2034.

Endenergiebedarf beträgt 278.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Wir bitten um Verständnis, dass wir weitergehende Auskünfte zum angebotenen Objekt nur nach Nennung Ihrer vollständigen und korrekten Kontaktdaten (Vorname, Name, Straße inklusive Hausnummer, Ort mit Postleitzahl, Telefonnummer sowie gültige E-Mail-Adresse) erteilen können.

Alle Angaben sind frei bleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Beim Verkauf beträgt die Provision 2,50 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises und beträgt damit 50% der Gesamtprovision.

Es besteht ein gesetzliches Widerrufsrecht.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

SCHWARZ Immobilien

Ingo Schwarz

Immobilienmakler (IHK)

DEKRA-zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung (D1)

Telefon: 02162 / 919888-1

[www.schwarz-immo24.de](http://www.schwarz-immo24.de)

## **Lage**

Diese Immobilie befindet sich in Dülken, einem der ältesten und schönsten Stadtteile der Kreisstadt Viersen. Genießen Sie den Vorteil einer Kleinstadt mit historischem Ortskern und die Nähe zur lebhaften Kreisstadt.

Ein komplettes Schulangebot von der Grundschule bis hin zum Gymnasium steht zur Verfügung. Hier wird Ihnen eine gut sortierte Infrastruktur geboten, mit diversen Sport- und Freizeitaktivitäten, eine Fußgängerzone im historischen Ortskern mit Wochenmarkt, Gastronomie, Dienstleistern und Geschäften.

Ein dichtes Nahverkehrsnetz (Busbahnhof ca. 150 m entfernt, Bahnhof ca. 600 m) und die Anbindung an die BAB61 und BAB52 sorgen für die nötige Mobilität und bringen Sie schnell in die größeren Städte Mönchengladbach, Düsseldorf oder Venlo in den Niederlanden.

## **Courtage**

2,50 % (inkl. 19 % MwSt.) Käuferprovision

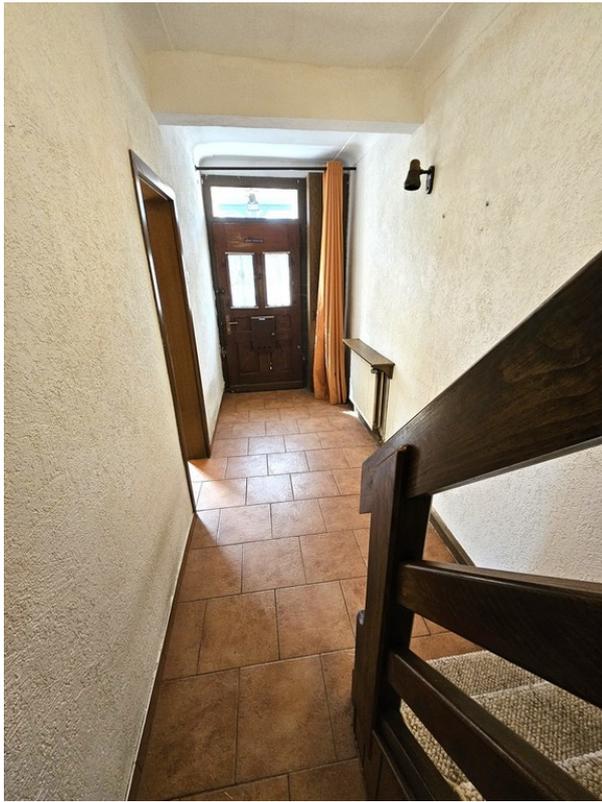
# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	278,20 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Diele / Hauseingangstüre



Diele / Treppe ins OG



# Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Zimmer3



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer im Anbau

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer2

# Exposé - Galerie



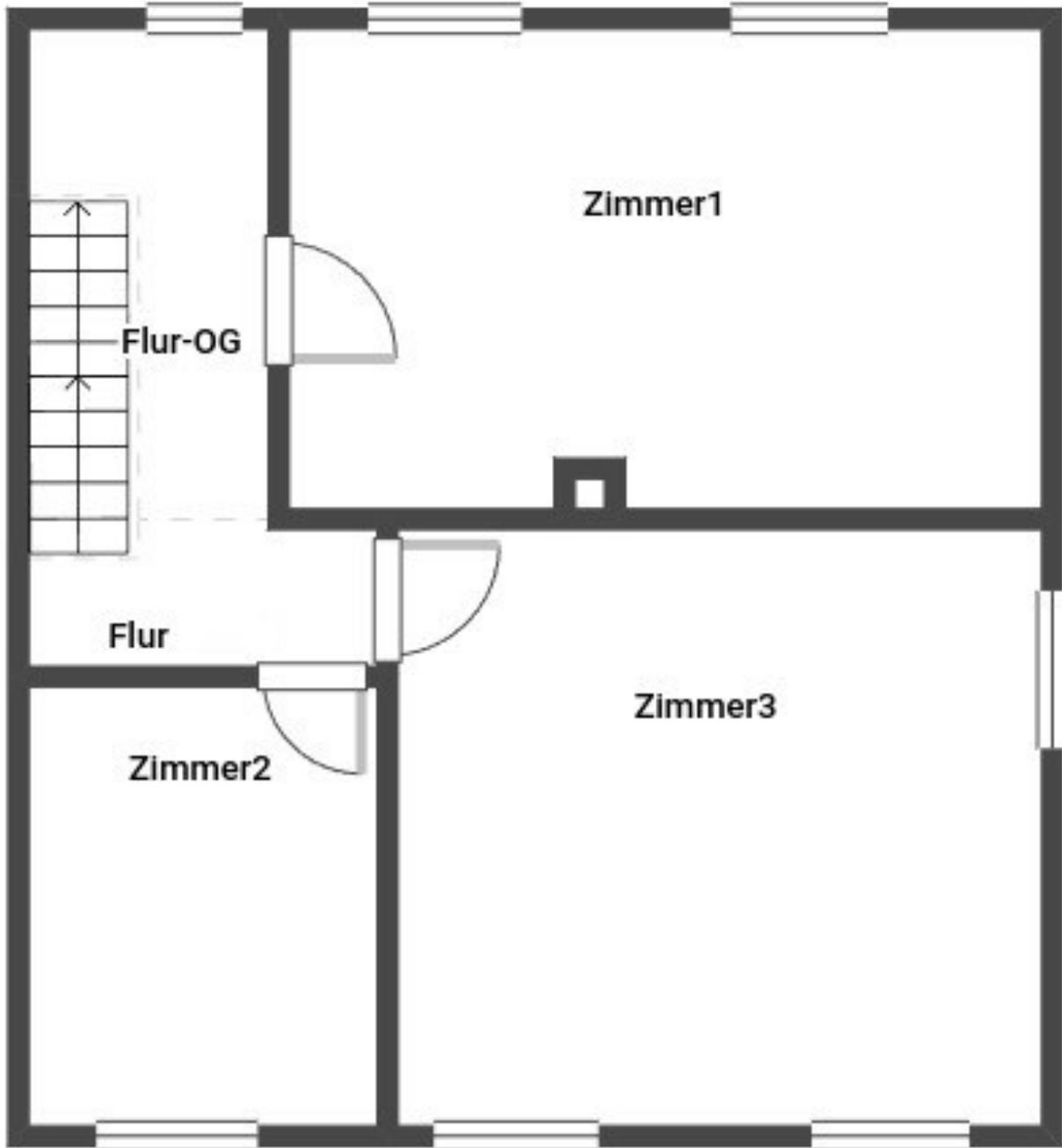
Treppe ins DG

# Exposé - Grundrisse



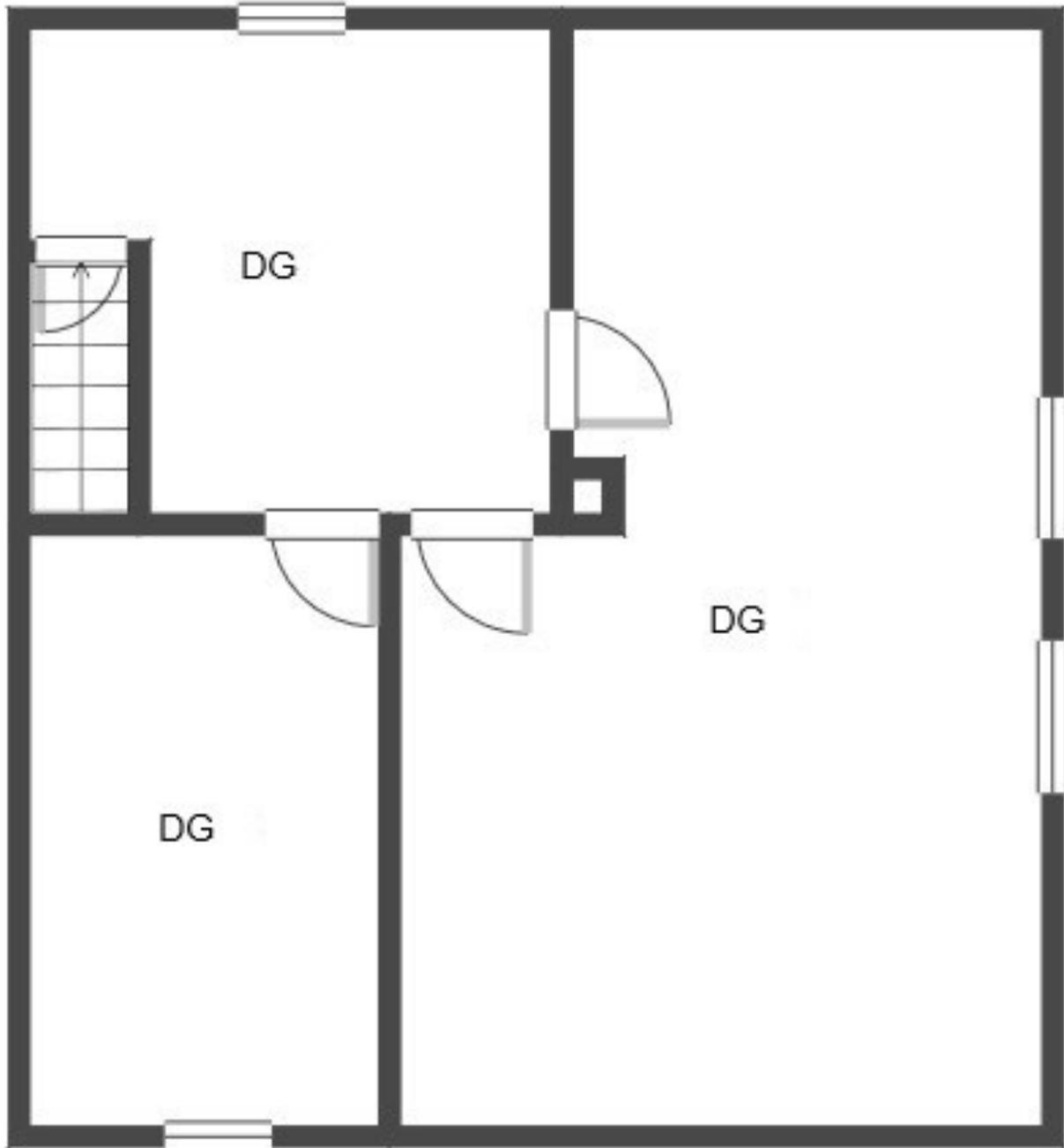
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



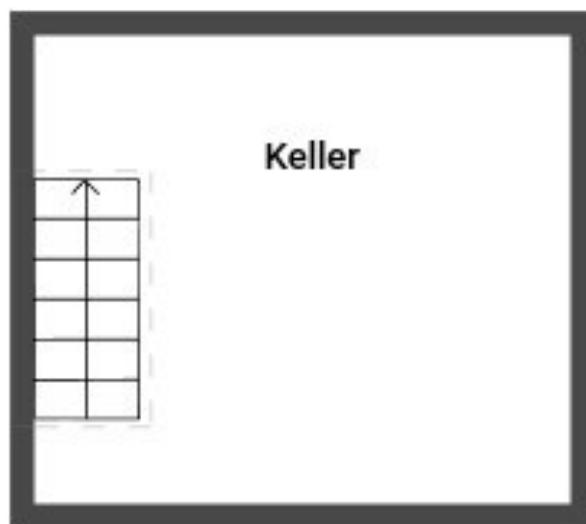
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Gewölbekeller