

Einfamilienhaus in Viersen

**Freistehendes seniorenrechtliches
Einfamilienhaus mit Wintergarten und
Garage in Viersen-Dülken**



Objekt-Nr. IS-2480

Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Schwarz
Telefon: 02162 9198881

41751 Viersen
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	2009	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	298,00 m ²	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	129,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	18,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten dieses moderne, freistehende und seniorengerechte Einfamilienhaus mit Personenaufzug, Wintergarten, kleinem Garten, Terrasse und Garage zum Kauf an.

Das Haus verfügt neben dem großen Wohn- und Esszimmer sowie dem beheizbaren Wintergarten über zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, Gäste-WC, Küche, Hauswirtschaftsraum und Abstellraum. Das Obergeschoss kann bequem über den installierten Personenaufzug oder die Steintreppe erreicht werden.

Weitere Nutzflächen befinden sich in der Garage (8 m Länge) sowie dem Dachboden, wo auch die Heizungsanlage (Gas) mit solar unterstützter Warmwassererwärmung untergebracht ist.

Das Haus ist bereits geräumt und steht kurzfristig zur Übernahme bereit. Die noch vorhandene Einbauküche kann kostenfrei übernommen werden.

Besichtigungen sind nach Absprache jederzeit möglich.

Ausstattung

- massivbauweise, 2,5 geschossig mit Walmdach
- barrierefreier Zugang
- große Stahlbeton - Garage 8 m Länge, mit Sektionaltor und Ausgang zur Terrasse
- Wintergarten mit Fußbodenheizung und elektrischem Sonnenschutz und Klimagerät (heizen und kühlen)
- Personenaufzug und Steintreppe
- Tageslicht-Badezimmer
- Kunststofffenster, doppelverglast mit Sprossen
- elektrische Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- Gäste-WC
- Einbauküche optional
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Trockner, mit elektrischer zuschaltbarer Lüftung
- eingebauter Tresor
- Gas-Zentralheizung mit solarunterstützter Warmwassererwärmung
- weiteres Klimagerät (heizen und kühlen) im Wohnzimmer
- pflegeleichte Außenanlagen
- Bodenplatte in WU-Beton

Aufteilung der Wohnflächen:

Erdgeschoss:

- Diele
- Treppe und Personenaufzug
- Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Wohn- und Esszimmer
- Zugang Terrasse
- Wintergarten mit Fußbodenheizung und Klimagerät

Obergeschoss:

- Flur
- Personenaufzug
- zwei Schlafzimmer
- Tageslicht Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche
- Abstellraum oder Büro
- Auszugstreppe zum Dachspeicher (gedämmt)

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.2.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 86.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 3,57 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises und somit 50 % der Gesamtprovision.

Es besteht ein gesetzliches Widerrufsrecht.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Ingo Schwarz

SCHWARZ Immobilien

Immobilienmakler (IHK)

DEKRA zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung (D1)

Telefon: 02162 / 919888-1

ingo.schwarz@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. Die Narrenmühle, als Wahrzeichen von Dülken, ist weit über die Grenzen bekannt und Sitz der Narrenakademie.

Ein dichtes Nahverkehrsnetz 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.

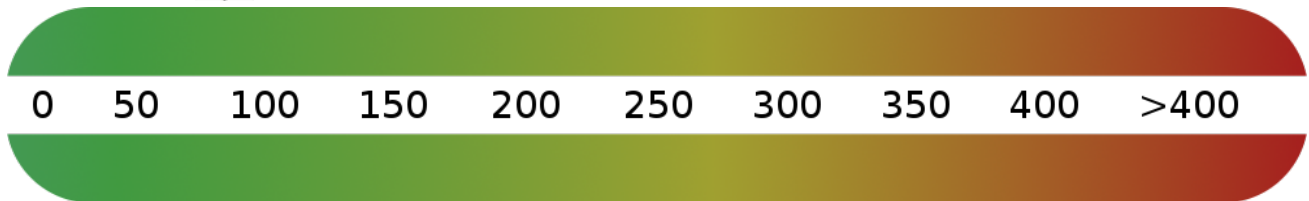
Courtage

3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) Käuferprovision

Hinweis: Beim Kauf beträgt die Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	86,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Hauseingang



Exposé - Galerie



Diele



Gäste-WC



Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Aufzug



Exposé - Galerie



Abstellraum/Büro



Sicherungskasten



Aufzug und Treppe

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten beheizbar

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer1



Schlafzimmer2

Exposé - Galerie



Garage