

Erdgeschosswohnung in Viersen

**Tolle 3-Zimmer Hochparterre-Wohnung
mit Gartenanteil im Jugendstilhaus,
Viersen-Hoser**

S | **SCHWARZ
IMMOBILIEN**
SEIT 2012 IHR MAKLER IN VIERSEN



Objekt-Nr. IS-2481

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **185.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Schwarz
Telefon: 02162 9198881

41747 Viersen
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1904	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	81,52 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	17,46 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	170 €	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante Hochparterre-Wohnung in Viersen vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Das gepflegte Jugendstilhaus aus dem Jahr 1904, bestehend aus zwei Eigentumswohnungen, wurde in solider Massivbauweise errichtet und bietet sämtliche Vorzüge für ein angenehmes Wohnen.

Auf einer Wohnfläche von rund 82 m² erwartet Sie ein gut geschnittenes Raumangebot mit insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer sowie ein großzügiges modernes Tageslicht-Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und Badewanne mit Whirlpool-Funktion. Zur Wohnung gehört, neben dem Gemeinschaftsgarten, ein eigener Gartenanteil von ca. 42 m², welcher noch individuell vom künftigen Eigentümer hergerichtet werden kann sowie ein ca. 17 m² großer Kellerraum.

Die Wohnung wird demnächst frei und kann nach Absprache übernommen werden.

Kontaktieren Sie uns für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen!

Alternativ bieten wir in einem weiteren Angebot die darüberliegende Maisonette-Wohnung, im Ober- und Dachgeschoss des Hauses, mit insgesamt 167 m² Wohnfläche und größerem Gartenanteil, ebenso zum Kauf an. Demnach könnte das gesamte Haus hiermit erworben werden.

Ausstattung

- Hochparterre-Wohnung mit Gartenanteil und Gemeinschaftsgarten
- 3 Zimmer, Küche, Diele, Badezimmer
- Gaszentralheizung (Bj. 2010)
- Durchlauferhitzer im Keller für die Warmwassererwärmung
- Hochwertige Fliesen- und Holzböden
- Kunststoffrahmen-Doppelverglasungen
- Rollläden, manuell
- moderne Tageslichtbadezimmer mit ebenerdiger Dusche und Eckbadewanne mit Whirlpool-Funktion
- Elternschlafzimmer von Flur und Wohnzimmer erreichbar
- Flügeltüre zwischen Wohnzimmer und Küche/Essbereich
- Gemeinschaftskeller mit Waschmaschinenraum sowie eigener zur Wohnung gehörender Kellerraum
- Grundstücksgröße: 345 m², Gartenanteil zur Wohnung ca. 42,5 m²
- Miteigentumsanteil: 328,11 von 1.000
- Hausgeld inkl. Heizkostenvorauszahlungen 170 €/Monat (ohne Instandhaltungsrücklagen)

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 222.80 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Wir bitten um Verständnis, dass wir weitergehende Auskünfte zum angebotenen Objekt sowie Besichtigungstermine 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 3,00 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises und somit 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

Lage

Viersen-Hoser (Stadtmitte):

Die Immobilie befindet sich auf einer ruhigen Straße im Herzen der Kreisstadt Viersen. Die Stadt Viersen verfügt über eine sehr gute überregionale Anbindung über die BAB 52 sowie BAB 61 an Städte wie Düsseldorf, Köln, Aachen und zu den Niederlanden. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich im fußläufigen Umfeld. Abgerundet wird das Ganze durch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Courtage

3,00

% (inkl. 19 % MwSt.) Käuferprovision

Hinweis: Käuferprovision

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	222,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Treppenhaus



Badezimmer



Exposé - Galerie



Diele / Flur



Wohnungseingangstüre



20240729_170303

Exposé - Galerie



20240729_170409(0)



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küchen / Essen



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer