

Maisonette in Viersen

Große Maisonette-Wohnung oder zwei Wohnungen mit Gartenanteil im Jugendstilhaus, Viersen-Hoser



Objekt-Nr. IS-N2482

Maisonette

Verkauf: **275.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Schwarz
Telefon: 02162 9198881

41747 Viersen
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1904	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	7,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	166,93 m ²	Schlafzimmer	6
Nutzfläche	20,41 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese tolle Maisonette-Wohnung, im Ober- und Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses, 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 167 m² erwartet Sie ein umfangreiches Raumangebot mit insgesamt 7 Zimmer sowie 2 Badezimmer verteilt auf zwei Ebenen. Aktuell ist die Wohnung ohne interne Verbindungstreppe (Wendeltreppe) und als zwei eigenständige Wohnungen mit jeweils einer eigenen Küche und eigenem Badezimmer genutzt. Der Zugang zu den oberen Räumen ist ohne weiteres über das Treppenhaus möglich, die Installation einer Innentreppe wäre aber jederzeit wieder realisierbar. Ebenso wäre die aktuell installierte Trennwand in Leichtbauweise, zwischen Ankleide- und Schlafzimmer im Obergeschoss, ohne weitere wieder entfernbar.

Zur Wohnung zugeordnet ist ein Gartenanteil von rund 88 m², welcher noch individuell vom künftigen Eigentümer hergerichtet werden kann, sowie ein Gartenschuppen. Zur Wohnung gehört noch ein ca. 20 m² großer Kellerraum.

Die Räumlichkeiten werden demnächst frei, sodass die Wohnung nach Kauf kurzfristig selbst genutzt oder vermietet werden kann. Die Vermietbarkeit kann als sehr gut bezeichnet werden. Gerne sind wir bei Bedarf bei einer Neuvermietung behilflich.

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

Ausstattung

- Maisonette-Wohnung mit Gartenanteil, auch als zwei separate Wohnungen weiter verwendbar
- 7 Zimmer (je nach Verwendung als eine Wohnung oder zwei)
- Gaszentralheizung (Bj. 2010)
- Durchlauferhitzer für die Warmwassererwärmung
- Fliesen-, Laminat- und Teppichboden
- Kunststoffrahmen-Doppelverglasungen
- Rollläden, manuell
- Einbauküche optional
- moderne Tageslichtbadezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Elternschlafzimmer von Flur und Wohnzimmer erreichbar
- breiterer Durchgang zwischen Wohnzimmer und Küche/Essbereich
- Gemeinschaftskeller mit Waschmaschinenraum sowie eigener zur Wohnung gehörender Kellerraum

- 3 große Dachgauben im Dachgeschoss, dadurch nur wenige Schrägen
- Wohnfläche im Obergeschoss ca. 84,23 m², Dachgeschoss ca. 82,70 m²
- Grundstückgröße: 345 m², Gartenanteil zur Wohnung ca. 87 m²
- Gemeinschaftsgarten ca. 88 m²
- Miteigentumsanteil: 671,89 von 1.000
- Hausgeld inkl. Heizkostenvorauszahlungen 270 €/Monat (ohne Instandhaltungsrücklagen)

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

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)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten und Garten



Bad OG



Exposé - Galerie



Diele/Flur OG



Diele/Flur DG



Exposé - Galerie



Straßenansicht



Geräteschuppen

Exposé - Galerie



Gartenanteil



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Ess-Zimmer



Küche OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Küche DG

Exposé - Galerie



Küche DG



Flur DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG



Bad DG