

# Exposé

## Wohnung in Viersen

### tolle Wohnung mit Blick ins Grüne



Objekt-Nr. **OM-135034**

### Wohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:  
GUEFFROY IMMOBILIEN  
Mobil: 0177 7318661

Agnes-van-Brakel-Str.  
41748 Viersen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	93,11 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	320 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	2.250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihre neue Wohnung!

Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen. Die (Schlaf-)Zimmer verfügen über Rollläden und sind nach Nordwesten gerichtet, Wohnzimmer und Küche nach Süden. Von diesen zwei Räumen besteht jeweils ein Zugang zu einem der beiden großen Balkone. Von hier genießen Sie die Aussicht in den großen Garten.

Die Wohnung verfügt über ein Bad mit Dusche. Das WC ist separat.

Alle Fenster verfügen über Isolierverglasung.

Die Nebenkosten des Hauses sind günstig und liegen unter dem Durchschnittswert (Betriebskostenspiegel des Mieterbundes). Die Gasheizung ist 4 Jahre alt und damit effizient.

Haustiere sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

Auf den Balkonen ist jeweils ein großer Schrank, in der Wohnung ist eine Abstellkammer. Zu der Wohnung gehört zudem ein Kellerraum.

Der Garten kann mit genutzt werden.

Ausreichend Stellplätze sind vor dem Haus verfügbar.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Der Mieter verzichtet für vier Jahre ab Mietbeginn auf das Recht der ordentlichen Kündigung.

Nach Abstimmung mit dem aktuellen Mieter, kann die Küche ganz oder in Teilen übernommen werden.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Sackgasse (Zone 30). Von hier sind Sie schnell in den Innenstädten von Viersen und Mönchengladbach. Auch umliegende Städte wie insbesondere Düsseldorf sind schnell erreicht. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in 1 Minute (Bäcker, Bauernhof, ALDI, Kaiser's, Rossmann, Trinkgut, etc.).

Eine Bushaltestelle ist ca. 200m entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

