

Exposé

Wohnung in Viersen

Lichtdurchflutete 3,5 Zimmer Altbauwohnung mit Einbauküche und eigenem Gartenanteil



Objekt-Nr. OM-410149

Wohnung

Vermietung: **1.130 € + NK**

Ansprechpartner:
Frau Wolff

Seilerwall 43
41747 Viersen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	86,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	15,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	220 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.260 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten 3-Parteienhauses aus dem Jahr 1904 – in bester Lage von Viersen, Seilerwall 43. Die zentrale Wohnlage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Cafés, Bus- und Bahnverbindungen sowie Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die helle Etagenwohnung bietet 3,5 großzügige Zimmer, die sich flexibel und individuell gestalten lassen – ideal für Paare, kleine Familien oder Homeoffice-Lösungen. Bei der Modernisierung im Jahr 2025 wurden zeitgemäßer Wohnkomfort und der typische Altbaucharme harmonisch miteinander verbunden.

Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und im Mietpreis enthalten. Praktisch ist zudem der separate Abstellraum im Treppenhaus, der zusätzlichen Stauraum für Alltagsgegenstände bietet.

Ein besonderes Highlight ist der eigene Gartenanteil mit Gartenschuppen, perfekt geeignet für Fahrräder, Gartenutensilien oder ähnliches. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 vorgesehen und schafft einen zusätzlichen Ort zum Entspannen und Wohlfühlen im Freien.

Für weiteren Stauraum steht ein separates Kellerabteil zur Verfügung. Außerdem gibt es im Keller einen gemeinschaftlichen Waschmaschinenraum.

Parkplätze liegen direkt vor der Haustür und sorgen für maximalen Komfort im Alltag.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in Viersen, einer lebendigen Stadt am linken Niederrhein, mit guter Anbindung an lokale Einrichtungen und Pendelwege.

Verkehrsanbindung: Sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln. In der Nähe befinden sich Buslinien; der Zugang zum Hauptbahnhof Viersen ist unkompliziert, wodurch Verbindungen in umliegende Städte gut möglich sind. Von dort aus bestehen Schnellverbindungen in Richtung Düsseldorf, Mönchengladbach und Venlo.

Infrastruktur vor Ort: Vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzten, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Umgebung. Diverse Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung.

Naherholung und Grünflächen: Gutes Angebot an Grünflächen und Erholungszonen in der Umgebung. Der nahegelegene Rhein-Ruhr-Radweg sowie kleinere Parks laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Stadtteil-/Wohnqualität: Seilerwall liegt in einer etablierten Wohngegend mit gemischter Bebauung (Alt- und Neubauten). Ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre kombiniert mit der kurzen Anbindung an zentrale Einrichtungen und den ÖPNV.

Bildungseinrichtungen: Schulen und Bildungseinrichtungen sind gut erreichbar, teilweise innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Exposé - Energieausweis

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

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Abstellraum im Treppenhaus



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schiebetür / Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Ankleide / Büro

Exposé - Galerie



Ankleide / Büro



Büro

Exposé - Galerie



Büro



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur



Eigener Gartenanteil

Exposé - Galerie

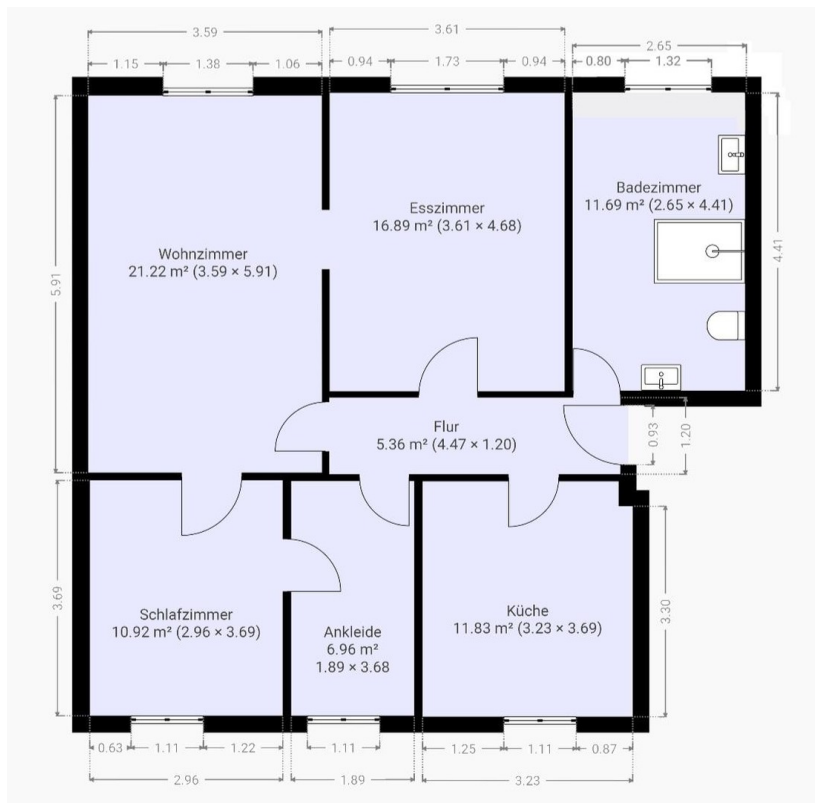


Eigener Gartenanteil



Umgebung

Exposé - Grundrisse



Grundriss