

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Viersen

**Helle 75 m<sup>2</sup> Erdgeschosswohnung mit Südost-Balkon in Viersen-Süchteln – gepflegt, ruhig & bezugsfrei**



Objekt-Nr. OM-411943

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **170.000 €**

Jahnstr  
41749 Viersen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	290 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige 2-Zimmerwohnung liegt im Erdgeschoss eines sehr gepflegten 4-Parteienhauses in einer der beliebtesten Lagen von Viersen-Süchteln. Eine solide, ruhige Wohngegend mit sehr guter Infrastruktur – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Wohnungsdetails auf einen Blick:

- 75 m² Wohnfläche mit gutem Grundriss
- Großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Südost-Balkon
- Ruhiges Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne und separater Dusche
- Separate Küche
- Abstellraum + Einbauschränk
- Laminatboden in gutem Zustand
- Eigener Kellerraum
- Stellplatz direkt am Haus (zzgl. 10.000 €)
- Etagenheizung (Gastherme) – individuelle Steuerung
- Bezugsfrei – ab sofort nutzbar oder vermietbar

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Viersen-Süchteln, einem sehr gefragten Stadtteil.

Zentrum, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie das Krankenhaus sind schnell und bequem erreichbar. Die Umgebung ist ruhig, gepflegt und bietet kurze Wege im Alltag – ein attraktiver Mix, der hier selten auf den Markt kommt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	228,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Bad & Dusche

# Exposé - Galerie



Bad



Garderobenschrank



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur

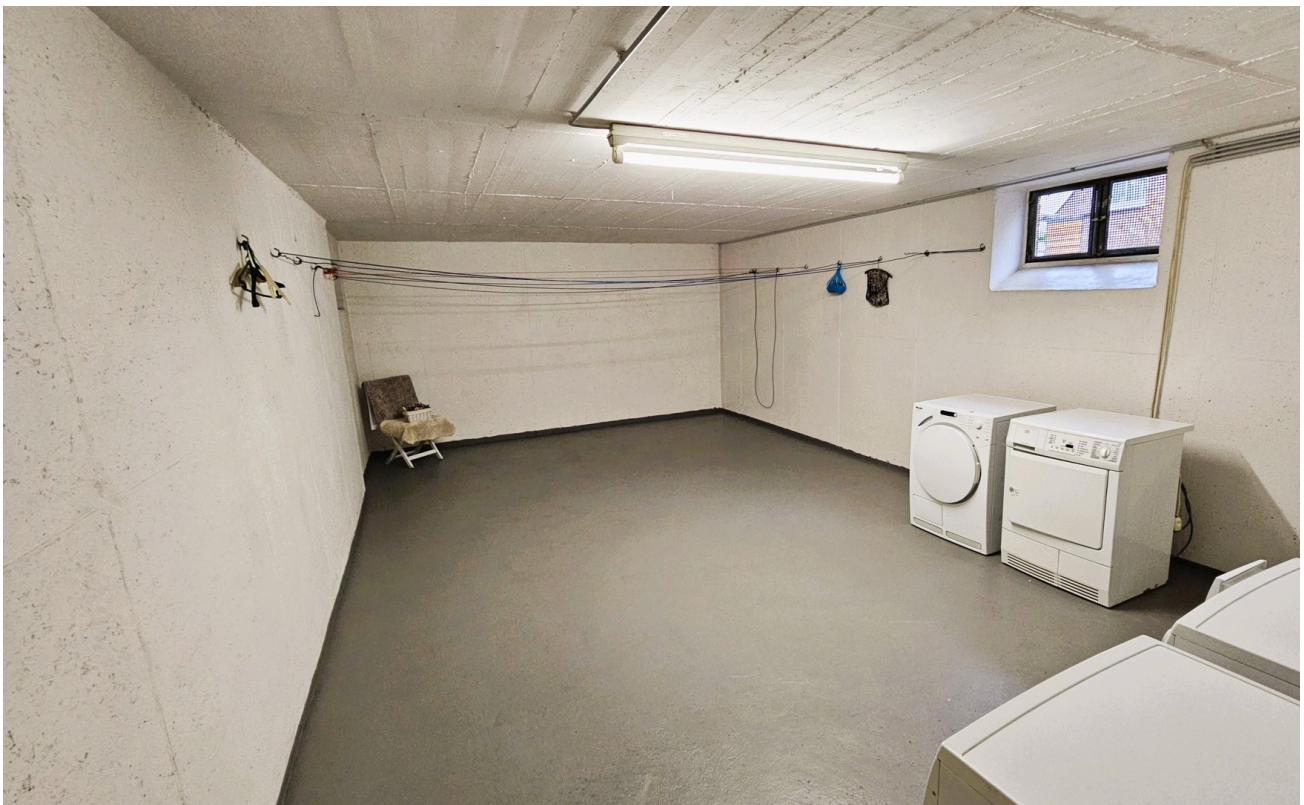
# Exposé - Galerie



gepflegtes Treppenhaus



Kellerraum



Waschraum

# Exposé - Galerie



Stellplatz



Aussenansicht