

Exposé

Wohnung in Viersen

2-Zimmer-Wohnung auf eigener Etage



Objekt-Nr. **OM-441829**

Wohnung

Vermietung: **799 € + NK**

Ansprechpartner:
Norman Jöris

Grevenbroicher Straße 5
41748 Viersen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	4. OG
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 13 Wohneinheiten in ruhiger, aber dennoch zentrumsnaher Lage von Viersen. Die Umgebung verbindet angenehmes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Innenstadt und der alltäglichen Infrastruktur.

Zum Haus gehören neben den Wohnungen auch Kellerräume, gemeinschaftlich nutzbare Räume für Waschmaschine und Trockner im Keller, ein Fahrradkeller sowie weitere praktische Nebenflächen. Die zur Wohnung gehörende Tiefgarage befindet sich direkt neben dem Gebäude, ist jedoch nicht unmittelbar aus dem Haus heraus zugänglich.

Bei der angebotenen Einheit handelt es sich um eine ca. 74 m² große 2-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss. Besonders hervorzuheben ist, dass sich auf dieser Etage nur diese eine Wohnung befindet, was ein angenehmes Maß an Privatsphäre bietet. Der Aufzug fährt bis eine Etage darunter, die letzte Etage ist anschließend über das Treppenhaus erreichbar.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum, ein Tiefgaragenstellplatz sowie die Möglichkeit zur Nutzung der vorhandenen Fahrradabstellflächen.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und wird als Erstbezug nach Sanierung angeboten.

Im Rahmen der Sanierung wurden sämtliche Wände gespachtelt, neu tapeziert und gestrichen. Alle Bodenbeläge wurden erneuert. Bad und WC wurden vollständig neu gestaltet und modernisiert. Ebenfalls erneuert wurden die Fenster, die zusätzlich mit elektrischen Rollläden ausgestattet sind.

Auch die Elektroanlage wurde vollständig erneuert. Die Wohnung verfügt über neue Innentüren sowie eine neue Einbauküche. Zusätzlich wurde ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner direkt in der Wohnung geschaffen. Weitere Anschlussmöglichkeiten bestehen in den gemeinschaftlich nutzbaren Räumen im Keller.

Die Beheizung der Räume erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage, die Warmwasserversorgung über einen Durchlauferhitzer. Die Sanierung der Heizungsanlage ist für dieses Frühjahr / diesen Sommer vorgesehen.

Zur monatlichen Miete kommen ca. 263 Euro Nebenkosten (ohne Strom), 100,00 € für die Einbauküche sowie 40,00 € für den Tiefgaragenstellplatz hinzu.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gleichzeitig zentrumsnaher Lage von Viersen. Einkaufsmöglichkeiten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Innenstadt sind gut erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist durch den innenstadtnahen Bahnhof attraktiv. Die Lage verbindet damit ein angenehmes Wohnumfeld mit den Vorteilen des urbanen Wohnens.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnen / Essen



Diele

Exposé - Galerie



Küche links



Küche rechts

Exposé - Galerie



WC rechts



WC links

Exposé - Galerie



Flur / Waschmaschine/Trockner



Garderobe

Exposé - Galerie



Bad links



Bad rechts

Exposé - Galerie

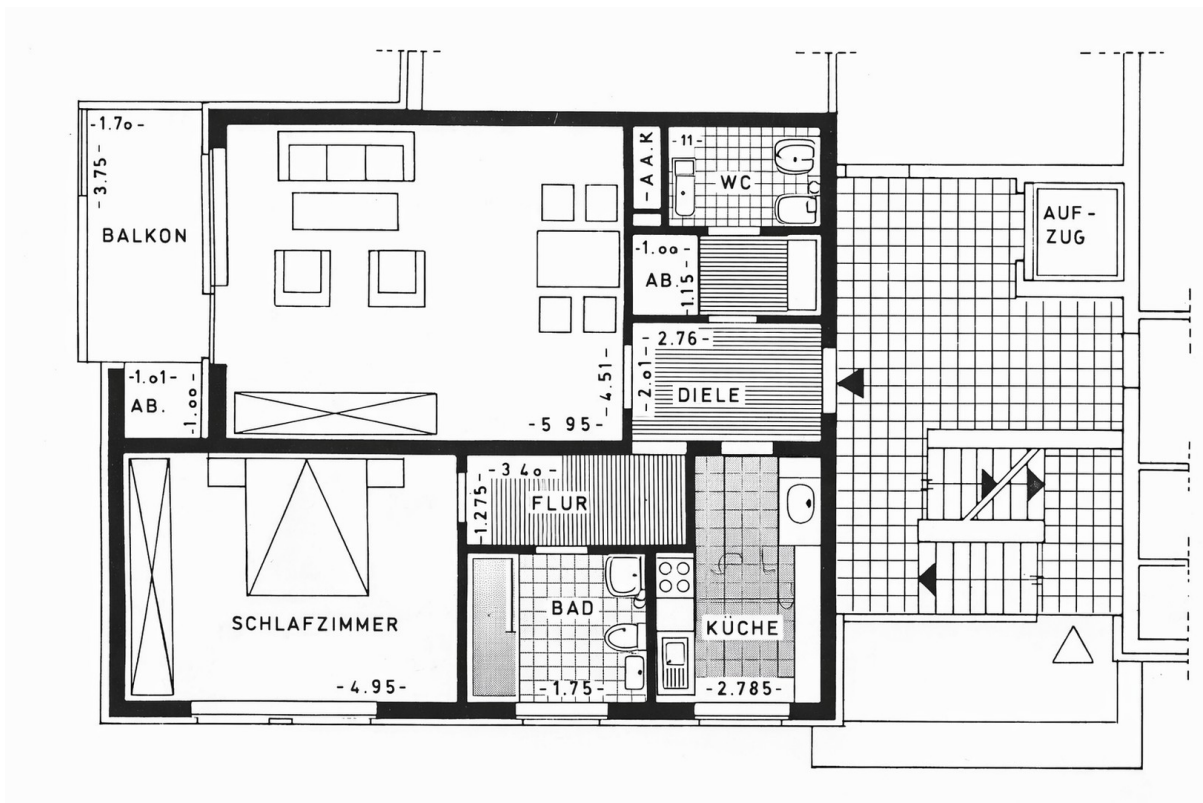


Dusche



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss