

# Exposé

## Appartment in Viersen

### Möbliertes Appartment mit Balkon im Zulauf – alles inklusive



Objekt-Nr. OM-455512

### Appartment

Vermietung: **820 € pro Monat**

Gladbacher Straße 454  
41748 Viersen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2015	Stellplätze	1
Etagen	3	Heizung	Zentralheizung
Zimmer	1,00	Mietdauer min.	6
Wohnfläche	24,00 m <sup>2</sup>	Frei ab	01.08.2026
Energieträger	Gas	Mobilar	Vollmöbliert
Mietsicherheit	1.000 €	Raucher	Nein
Pauschalmiete	820 € pro Monat	Geschlecht	Keine Einschr.
Zustand	Neuwertig	Max. Personen	1
Etage	1. OG	Haustiere	Nicht erlaubt

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses vollmöblierte Appartement in Viersen-Ummer wird frisch renoviert, komplett neu ausgestattet und ist direkt bezugsfertig. Von der Bettwäsche bis zum Teller ist alles vorhanden. Auch eine Waschmaschine sowie ein Trockner sind im Keller vorhanden. Ideal für Berufspendler. Das Haus ist aus 2015 mit gehobener Ausstattung wie z.B. Fußbodenheizung.

Die Pauschalmiete beinhaltet alle Nebenkosten inkl. 2500kwh Strom.

Das Appartement wird noch renoviert und wird ähnlich nach den Konzeptbildern ausgestattet.

Ihre Bewerbung:

Schreiben Sie uns eine kurze persönliche Nachricht mit einer Vorstellung und warum gerade diese Wohnung und Lage für Sie interessant ist.

Vor Vertragsabschluss bitten wir um Vorlage einer aktuellen SCHUFA-BonitätsAuskunft.

Anfragen ohne kurze persönliche Vorstellung können wir leider nicht berücksichtigen.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## Ausstattung

Hier wurde an die Details gedacht: Schallschutzfenster zur Straßenseite und ein schallgeschütztes Treppenhaus sorgen für angenehme Ruhe in allen Räumen. Die erhöhte Elektroausstattung bietet ausreichend Steckdosen und Schalter – auch für ein Home-Office-Setup. Im Bad erwartet Sie eine beheizte Duschtasse für warme Füße an kalten Morgen. Hochwertiger Industrielaminat und WPC auf dem Balkon runden das Bild ab.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Vor dem Haus stehen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Bei Bedarf kann ein Stellplatz hinter dem Haus angemietet werden. Ende 2025 wurde eine neue, hocheffiziente Gasbrennwertheizung installiert.

Wichtig zu Wissen:

Im einigen Wohnungen leben vereinzelt Hunde und Katzen. Bitte beachten Sie dies bei Ihrer Bewerbung, insbesondere bei Allergien. Tierhaltung ist im Apartment leider nicht möglich.

Rauchen in der Wohnung ist nicht gestattet. Rauchen auf dem Balkon ist erlaubt, sofern dadurch keine unzumutbare Geruchsbelästigung für Nachbarn entsteht.

Ein externen Dienstleister zur Wohnungsreinigung kann ggf. direkt beauftragt werden.

## Lage

Viersen-Ummer verbindet Ruhe und Natur mit kurzen Wegen in die Stadt. Die A52 erreichen Sie in nur 5 Minuten, Düsseldorf in ca. 25 Minuten. Viersen und Mönchengladbach sind bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt 2 Gehminuten entfernt, Supermärkte und alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umkreis.

Das Krankenhaus Viersen sowie Maria Hilf sind nur 2 Bushaltestellen entfernt.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

