

# Exposé

## Wohnung in Viersen

### Studio-Appartement mit Balkon in Viersen-Ummer



Objekt-Nr. OM-458840

#### Wohnung

Vermietung: **380 € + NK**

Gladbacher Straße 454  
41748 Viersen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	27,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	120 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.100 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helles Studio-Appartement mit Balkon in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 2015 in Viersen-Ummer.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Grundausstattung mit Fußbodenheizung und einem schallgeschützten Treppenhaus. Ende 2025 wurde eine neue, hocheffiziente Gasbrennwertheizung installiert.

Die Wohnung wird unrenoviert übergeben. Neuen Mietern bieten wir folgende Optionen:

- Option A: Eigenrenovierung nach Absprache mit dem Vermieter (individuelle Gestaltungsmöglichkeit)
- Option B: Renovierte Übergabe durch den Vermieter

Bitte teilen Sie uns Ihre bevorzugte Option bei der Bewerbung mit.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung
- Balkon
- Einbauküche (vom Vormieter übernehmbar – siehe Sonstiges)
- Duschbad mit beheizter Duschtasse
- Schallschutzfenster (Straßenseite)
- Schallgeschütztes Treppenhaus
- Erhöhte Elektroausstattung – ausreichend Steckdosen, auch für Home-Office geeignet
- Waschmaschine & Trockner im Keller vorhanden (vom Vormieter übernehmbar – siehe Sonstiges)
- Keller inklusive
- Stellplatz vor dem Haus vorhanden. Ein eigener Stellplatz hinter dem Haus gegen Aufpreis mietbar

Energieausweis: Verbrauchsausweis | Verbrauch: 79 kWh/(m<sup>2</sup>·a) | Klasse C | Heizung: Zentralheizung / Gas

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad

## Sonstiges

Vom Vormieter können folgende Gegenstände direkt übernommen werden (Konditionen bitte direkt mit dem Vormieter klären):

- Einbauküche neuwertig
- Waschmaschine
- Trockner
- Neuwertige Kleiderschrank

Hinweis zu den Fotos: Die Konzeptfotos zeigen eine beispielhafte Möblierung und Ausstattung. Das vollmöblierte Wohnkonzept inkl. Warenkorb steht bei Interesse auf Anfrage zur Verfügung und ist nicht Bestandteil des Mietverhältnisses.

Tierhaltung: Auf Anfrage

Rauchen: In der Wohnung nicht gestattet; auf dem Balkon erlaubt, sofern keine unzumutbare Geruchsbelästigung für Nachbarn entsteht.

Ihre Bewerbung:

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

Bei Interesse senden wir Ihnen unsere Mieterselbstauskunft zu.

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

Anfragen ohne persönliche Vorstellung können wir leider nicht berücksichtigen.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht!

## **Lage**

Viersen-Ummer verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit sehr guter Anbindung an die Region. Die Autobahn A52 ist in ca. 5 Minuten erreichbar, Düsseldorf in ca. 25 Minuten. Viersen und Mönchengladbach sind bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur 2 Gehminuten entfernt. Supermarkt, Apotheke und Allgemeinmediziner sind fußläufig erreichbar. Das Krankenhaus Viersen sowie das Maria Hilf sind nur wenige Bushaltestellen entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

