

Exposé

Dachgeschosswohnung in Viersen

**Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger, zentraler Lage
von Viersen - bezugsfertig & provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-465454**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **235.000 €**

Ansprechpartner:
Wolff

41747 Viersen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	89,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	60,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	340 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und modernisierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche in der Kaiserstraße 26 in Viersen. Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen 7-Parteienhaus und überzeugt durch ihre attraktive Kombination aus zentrumsnaher Lage und angenehmer Wohnruhe.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, drei gut geschnittene Schlafzimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche und Fenster, eine separate Toilette sowie einen praktischen Abstellraum. Damit bietet die Wohnung ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Kapitalanleger.

Zusätzlichen Stauraum schafft ein über eine Ausziehleiter erreichbarer Spitzboden, der als Nutzfläche genutzt werden kann. Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende, großzügige Kellerraum mit ca. 30 m² Fläche.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. So verfügt das Haus über eine neue Hauseingangstür mit moderner Klingelanlage sowie über erneuerte Fenster, die zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort beitragen.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Die Wohnanlage wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut.

Ausstattung im Überblick

Ca. 89 m² Wohnfläche

4 Zimmer

3 Schlafzimmer

Modernisierte Wohnung

Tageslichtbad mit Dusche

Separate Toilette

Separate Küche

Abstellraum

Spitzboden als zusätzliche Nutzfläche

Großer Kellerraum mit ca. 30 m²

Zentralheizung

Neue Fenster

Neue Hauseingangstür mit Klingelanlage

Gepflegtes 7-Parteienhaus

Ausstattung

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Viersen. Trotz der zentrumsnahen Umgebung genießen Sie hier ein ruhiges Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen,

Kindergärten sowie Restaurants und Cafés sind bequem erreichbar. Auch Bus- und Bahnverbindungen befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte und das regionale Verkehrsnetz.

Diese Immobilie eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als wertbeständige Kapitalanlage.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	174,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 / Büro



Schlafzimmer 1 / Büro

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



separate Toilette



Schlafzimmer 3 / Einbauschränk

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 / Einbauschränk



Zugang zum Spitzboden

Exposé - Galerie



Hausansicht vorne



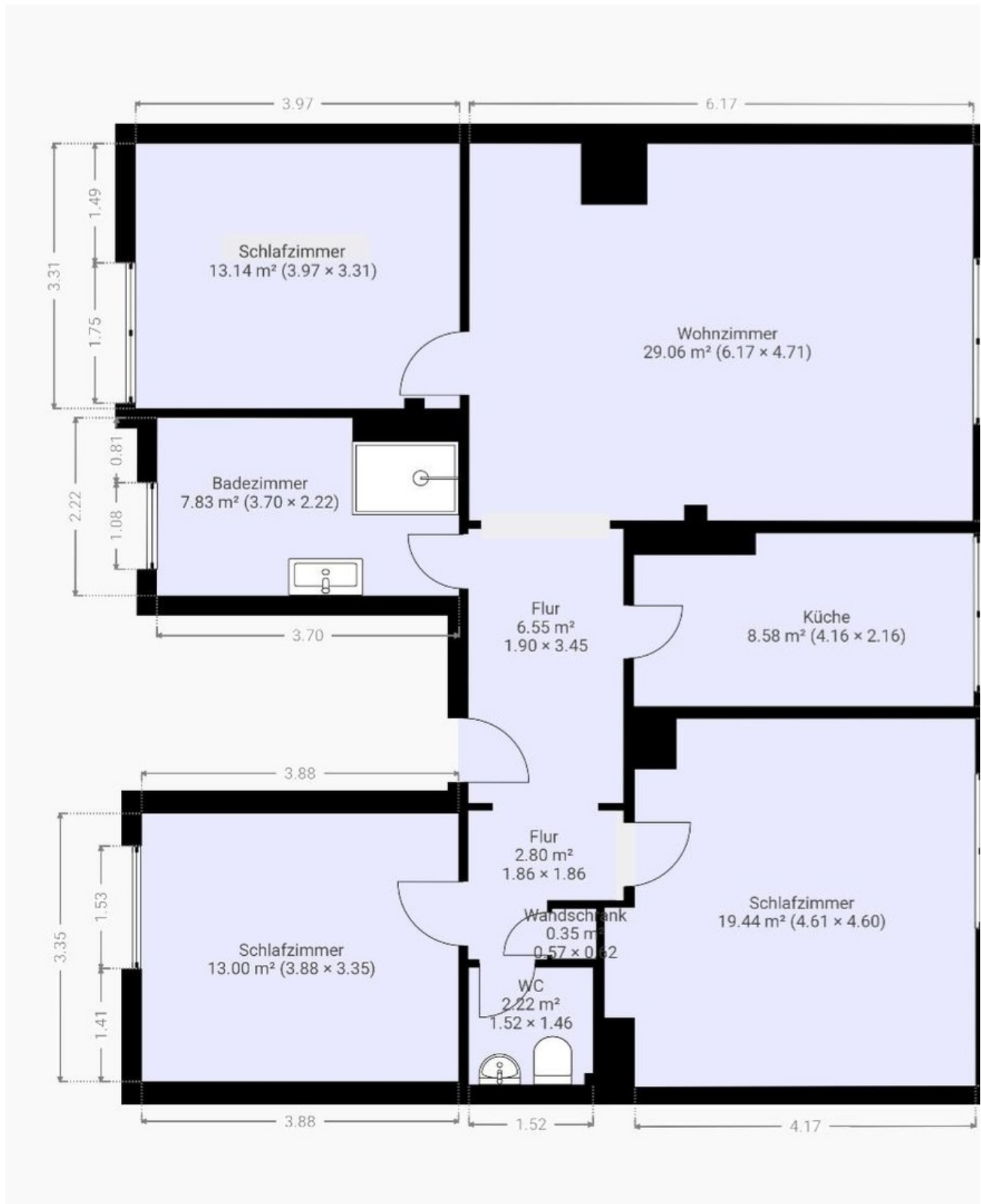
Hausansicht hinten

Exposé - Galerie



Eingangstüre

Exposé - Grundrisse



Grundriss