

# Exposé

## Wohnung in Viersen

### Wohnen wie im eigenen Haus – Exklusive Maisonettewohnung am Wald mit großer Sonnenterrasse



Objekt-Nr. OM-467099

#### Wohnung

Vermietung: **1.507 € + NK**

Ansprechpartner:  
JL Vermietung

41748 Viersen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	125,60 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	415 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.521 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In absolut ruhiger und naturnaher Lage direkt am Landschaftsschutzgebiet erwartet Sie diese außergewöhnliche Maisonettewohnung mit ca. 125,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem repräsentativen Zweifamilienhaus. Die Wohnung wurde im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung hochwertig modernisiert und verbindet den Charme eines Hauses aus den

1950er-Jahren mit modernem Wohnkomfort und zeitgemäßer Energieeffizienz. Neue Fenster, moderne Dämmung nach aktuellem Standard, hochwertige Bäder sowie ein durchgängiger Designboden in Eichen- Dielenoptik schaffen ein Wohnambiente auf hohem Niveau. Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt das großzügige Treppenhaus mit seiner eleganten Holzterasse einen besonderen Eindruck. Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Obergeschoss sowie den ausgebauten Dachbereich und bietet dadurch ein Wohngefühl, das eher an ein eigenes Haus als an eine klassische Wohnung erinnert.

Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit über 30 m<sup>2</sup> Fläche. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eröffnen einen beeindruckenden Blick auf den parkähnlichen Garten und die angrenzenden Waldflächen.

## Ausstattung

Die hochwertige Einbauküche ist bereits vorhanden und verfügt über:

- großen Kühlschrank
- separaten Getränkerefrigerator
- Induktionskochfeld
- integrierten Dunstabzug
- Backofen
- zahlreiche Stauraummöglichkeiten

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige, nach Süden ausgerichtete Terrasse mit rund 29 m<sup>2</sup> Fläche. Ein überdachter Bereich ermöglicht die Nutzung bei nahezu jeder Witterung. Von hier genießen Sie einen unverbaubaren Blick über den liebevoll angelegten Garten bis hin zum angrenzenden Laubwald. Die Hauptebene verfügt über:

- großzügigen Wohnbereich
- offene Wohnküche mit Essbereich
- Schlafzimmer
- weiteres Zimmer als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- modernes Tageslichtbad
- Garderobebereich
- Vorbereitung einer Klimaanlage

Über eine elegante Treppe erreichen Sie die zweite Ebene. Hier befindet sich ein großzügiger ausgebauter Dachbereich mit sichtbaren Holzbalken und beeindruckendem Loftcharakter. Die Fläche eignet sich ideal als Homeoffice, Fitnessbereich, Atelier, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich.

Ein weiteres Highlight ist die außergewöhnliche Aussicht aus nahezu allen Fenstern. Statt auf Nachbarhäuser blicken Sie hier direkt ins Grüne.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- eigener Stellplatz auf dem Grundstück

- sehr großer Keller mit viel Stauraum
- zusätzliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Viersen

Stadtgrenze Mönchengladbach. Die ruhige Wohnstraße verläuft unmittelbar

entlang eines ausgedehnten Waldgebietes und bietet eine seltene

Kombination aus Natur und hervorragender Infrastruktur.

Kindergarten und Grundschule sind bequem fußläufig erreichbar. Die Anbindung an die A52 ermöglicht kurze Fahrzeiten nach Düsseldorf, Mönchengladbach und ins gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet. Auch die Maria-Hilf-Kliniken in Mönchengladbach sind in wenigen Minuten erreichbar. Ergänzt wird die Lage durch eine gute ÖPNV-Anbindung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



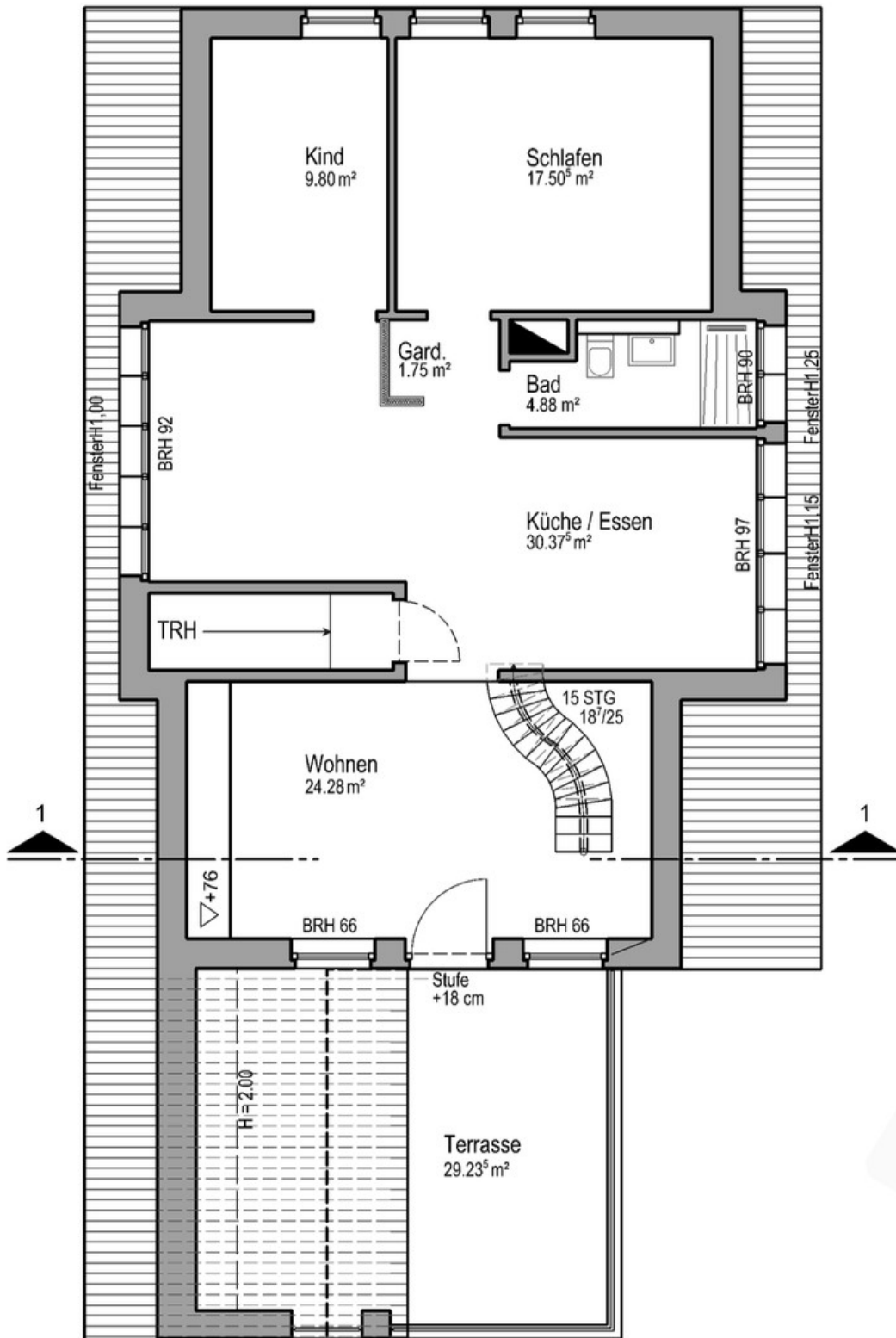
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

