

Exposé

Erdgeschosswohnung in Viersen

EG -Wohnung Kernsanierte, technisch modern vernetzte und altersgerechte mit Garten



Objekt-Nr. **OM-469296**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Ansprechpartner:
Surinder Singh

Löhstr.
41747 Viersen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|----------------|----------------------|----------------|---------------|
| Baujahr | 1955 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 2 | Übernahmedatum | 01.09.2026 |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | saniert |
| Wohnfläche | 78,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Nutzfläche | 15,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Nebenkosten | 90 € | Heizung | Etagenheizung |
| Mietsicherheit | 2.550 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese im Jahr 2024 umfassend kernsanierte Wohnung verbindet modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen Wohnlage und einer hervorragenden Infrastruktur. Die Wohnung wird in dem auf den Fotos dargestellten, hochwertig modernisierten Zustand übergeben.

Besonderen Wert wurde auf Komfort, Sicherheit und Zukunftsfähigkeit gelegt. Das große Schlafzimmer und das zweite Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer verfügt über eine Dreifachverglasung mit Verbundsicherheitsglas mit elektrische gesteuerten Rollos und bietet dadurch eine angenehme Wohnatmosphäre. Das altersgerechte Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und ermöglicht komfortables Wohnen für alle Lebensphasen.

Alle Räume sind EDV-technisch miteinander vernetzt und bieten optimale Voraussetzungen für Homeoffice, Multimedia und moderne Kommunikation. Von der großzügigen Küche gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse und weiter in den eigenen Garten, der zusätzlichen Raum zur Erholung und Entspannung bietet.

Für eine unabhängige und eigenständige Wohnsituation sorgt die separate, ausschließlich für diese Wohnung installierte Energiespar-Gasheizung. Dadurch entsteht das angenehme Gefühl einer eigenständigen Wohneinheit mit „Haus-im-Haus“-Charakter.

Im Gebäude wohnen lediglich zwei weitere sehr ruhige Familien, die zu einer angenehmen und entspannten Hausgemeinschaft beitragen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die ausgezeichnete Lage: Die lebensnotwendige Infrastruktur befindet sich in fußläufiger Entfernung von etwa 150 Metern. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Friseure sowie weitere Dienstleistungen, beispielsweise im Bereich des Löh-Center, sind bequem zu Fuß erreichbar.

Gesucht werden langfristige ruhiger Mieter.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Löhstraße in zentraler und dennoch angenehm ruhiger Lage von Viersen. Die gesamte Infrastruktur des täglichen Bedarfs ist bequem fußläufig erreichbar. Das Löh-Center mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Friseure, Banken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in einer Entfernung von etwa 150 Metern.

Auch Bushaltestellen und weitere öffentliche Verkehrsanbindungen sind schnell erreichbar. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege in die Viersener Innenstadt sowie eine gute Anbindung an die umliegenden Städte des Niederrheins.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, eigenem Garten und hervorragender Nahversorgung macht diese Wohnung besonders attraktiv für Einzelpersonen, Paare oder Senioren, die Wert auf Komfort, Selbstständigkeit und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Hinweis des Vermieters

Gesucht werden langfristige, ruhige und zuverlässige Mieter, die ein gepflegtes Wohnumfeld und ein harmonisches Miteinander in der Hausgemeinschaft schätzen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



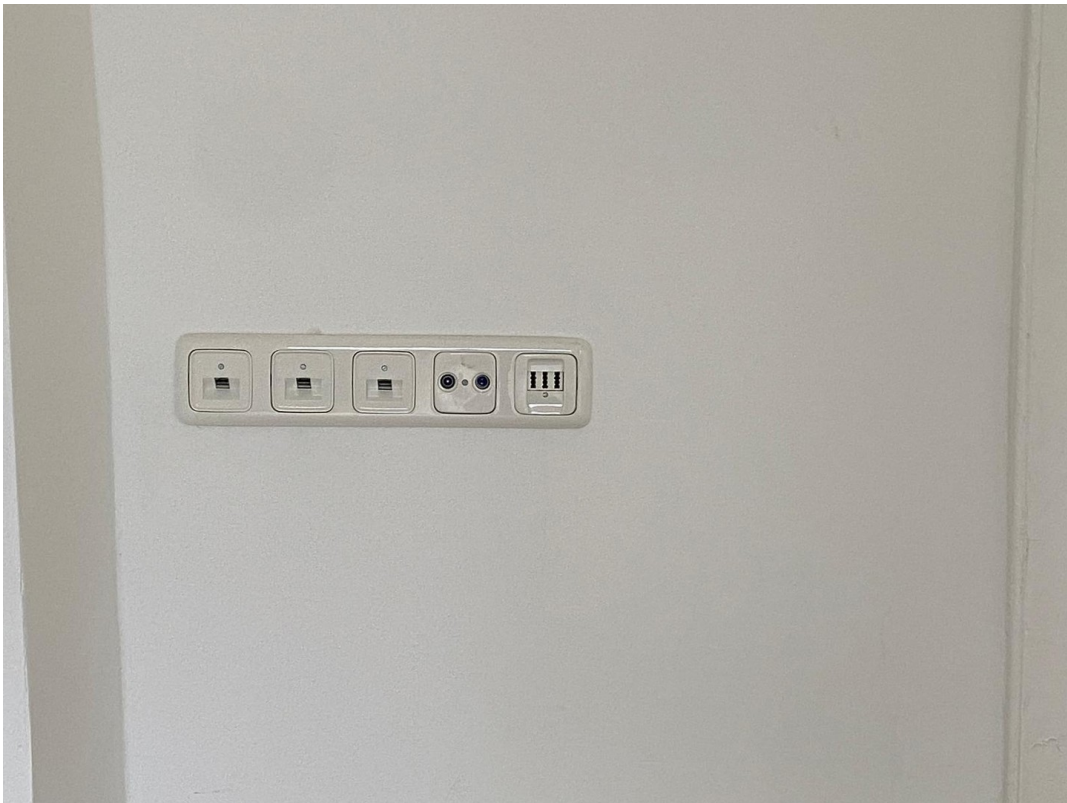
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

