

# Exposé

## Einfamilienhaus in Viersen

**Stadthaus im Zentrum von Viersen mit Dachterrasse und Parkblick, Düsseldorf in 25 Min. erreichbar**



Objekt-Nr. OM-245421

**Einfamilienhaus**

Vermietung: **1.650 € + NK**

Königsallee 49c,  
41747 Viersen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche	350,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	4.800 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung kommt ein repräsentatives Stadthaus in absoluter Zentrumslage von Viersen und trotzdem sehr ruhig.

Im Erdgeschoss befindet sich der repräsentative Eingangsbereich mit Gäste-WC.

Über eine Naturholztreppe erreichen Sie die erste Etage.

Hier befindet sich ein ca. 45m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit großen Fensterflächen, Markisen und Austritt auf die große Dachterrasse mit Parkblick.

Ferner gelangen sie durch die Küche auf die Dachterrasse.

Auf dieser Etage befindet sich zusätzlich ein Wannenbad sowie ein weiterer Raum von ca. 30m<sup>2</sup>, der vielfältig genutzt werden kann.

Auf der ersten Etage haben sie ein großzügiges Raumgefühl wegen der hohen Decken und der überall vorhandenen großen Fensterflächen.

Über eine weitere Naturholztreppe gelangen sie in die nächste Etage.

Hier befinden sich vier weitere Zimmer, die als Schlafzimmer, Ankleidezimmer, Hauswirtschaftsraum genutzt werden können.

Ferner findet sich hier ein Duschbad.

Von einem Zimmer gelangen sie auf einen absolut uneinsehbaren Balkon mit Parkblick.

Auch auf dieser Etage sind keine Schrägen vorhanden mit Ausnahme des Hauswirtschaftsraumes.

Es besteht KEINE Gartennutzung. Sonderabsprachen sind ggf. möglich.

Im Rahmen der Sanierung wurde in 2020 ein neues Dach sowie eine neue Gaszentralheizung installiert.

Das Haus wird nur l a n g f r i s t i g vermietet !!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!

Bezahlung über Jobcenter scheidet aus!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Saniertes Stadthaus im Zentrum von Viersen in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone.

Exklusiver Parkblick

Eine stille Oase mitten in der Stadt.

Kindergärten und Schulen, Supermärkte, Apotheken, Ärzte fußläufig erreichbar.

Bahnhof Viersen fußläufig in 10 Minuten

Düsseldorf Zentrum 25 Minuten

Düsseldorf Flughafen 25 Minuten

Köln Zentrum 45 Minuten

Venlo 20 Minuten

10 Minuten bis Autobahnen A 61, A 44, A 52

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



1.OG



1.OG

# Exposé - Galerie



1.OG



1.OG

# Exposé - Galerie



2.OG

# Exposé - Galerie



2.OG



2.OG

# Exposé - Galerie



2. OG



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste WC