



Immobilienexposé
Wie Sie hier wohnen? Am schönsten!


Objekt-Nr.:
66384-5504



Haus zum Kauf


Wie Sie hier wohnen? Am schönsten!

Kaufpreis
368.000 €

 148 m²
Wohnfläche (ca.)

 6
Zimmer

 429 m²
Grundstück (ca.)

 50 m²
Nutzfläche (ca.)

 1953
Baujahr

Preise & Kosten

Preise Kaufpreis 368.000 €

Die Immobilie

Objekt-Nr 66384-5504

Stellflächen

Anzahl Stellplätze	3
Stellplätze	2
Garagenanzahl	1

Weitere Flächen

Wohnfläche (ca.)	148 m ²
Zimmer	6
Nutzfläche (ca.)	50 m ²
Grundstück (ca.)	429 m ²

Räume und Flure

Anzahl Etagen	2
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	1
Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen verfügbar ab sofort

Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1953
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Teppich, Parkett,
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Wintergarten	✓
	Abstellraum	✓
	Dachboden	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Keine Käuferprovision. Die Vermittlung erfolgt für den Erwerber provisionsfrei.

Das charmante Wohnhaus wurde 1950 vom renommierten Viersener Architekten Leo geplant und 1953 erbaut. Seit der Fertigstellung des Hauses im Jahre 1953/1954 ist das Haus im Besitz der derzeitigen Eigentümerfamilie und wurde im Laufe der Jahre umfassend modernisiert und erweitert. Die Fassade präsentiert sich als bauzeittypische Putzfassade.

Die lichtdurchflutete Wohnfläche im Reiheneckhaus erstreckt sich vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss.

Im EG befindet sich der freundliche, helle und großzügige Eingangsbereich, ein Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und WC sowie das Wohnzimmer, bestehend aus dem Wintergarten mit schönem Ausblick auf den Garten und dem Wohn-/Essbereich. An das Wohnzimmer grenzt die Wohnküche mit eigener Terrasse und Zugang zum Garten.

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer, die bislang als Schlaf-/Arbeitszimmer genutzt werden sowie das Tageslichtbad mit Wanne und WC.

Im DG befinden sich 2 weitere Zimmer. Die Wohnfläche des Dachs könnte sogar noch bei Bedarf erweitert werden (z.B. mit eigener Loggia und Ausblick auf die Stadt Viersen.)

Der Keller bietet Platz als Stau- und Lagerfläche oder als Hobbyraum.

Zu Beginn der 1990er Jahre sind umfassende Modernisierungen und die Erweiterung durch den Wintergarten vorgenommen worden. Die Gartenanlage wurde zu gleicher Zeit gestaltet und mit viel Liebe zum Detail angelegt.

Ein Wohnhaus mit unwiderstehlichem Charme in beneidenswerter Lage. Bestens gepflegt, unterhalten und ausgestattet.

Ausstattung

Details

- Gaszentralheizung

- zentrale Warmwasserbereitung
- isolierverglaste Kunststofffenster (Bj. 1991)
- Wintergarten, beheizt und zum Wohnzimmer hin offen
- Rollläden, sowie teilweise elektrisch gesteuerte Abdunklungsrollos
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche/WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne/WC im Obergeschoss
- Keller
- Kelleraußentreppe
- Garten
- Terrasse vor der Küche
- Terrasse vor dem Gartenteich
- Fliesenböden in den Bädern und in der Diele im Erdgeschoss
- Hochwertige Parkettböden in Wohnzimmer, Wintergarten und Küche
- erneuerte Ver- und Entsorgungsleitungen
- Garage
- PKW-Stellplatz vor der Garage für bis zu 2 KFZ

Lage

In begehrter, ruhiger Lage von Viersen.

In nur 5 Minuten erreichen Sie fußläufig das Zentrum der lebendigen Kreisstadt Viersen, in knapp 10 Minuten das Wald- und Naherholungsgebiet Hoher Busch.

Viersen ist direkt angebunden über die Autobahnen A44, A52 und A61 an die Ballungsräume Düsseldorf, Neuss, Köln und das Ruhrgebiet. Der Viersener Bahnhof ist in wenigen Minuten zu erreichen. Zahlreiche Bushaltestellen sind über das Stadtgebiet verteilt.

Energiebedarfsausweis



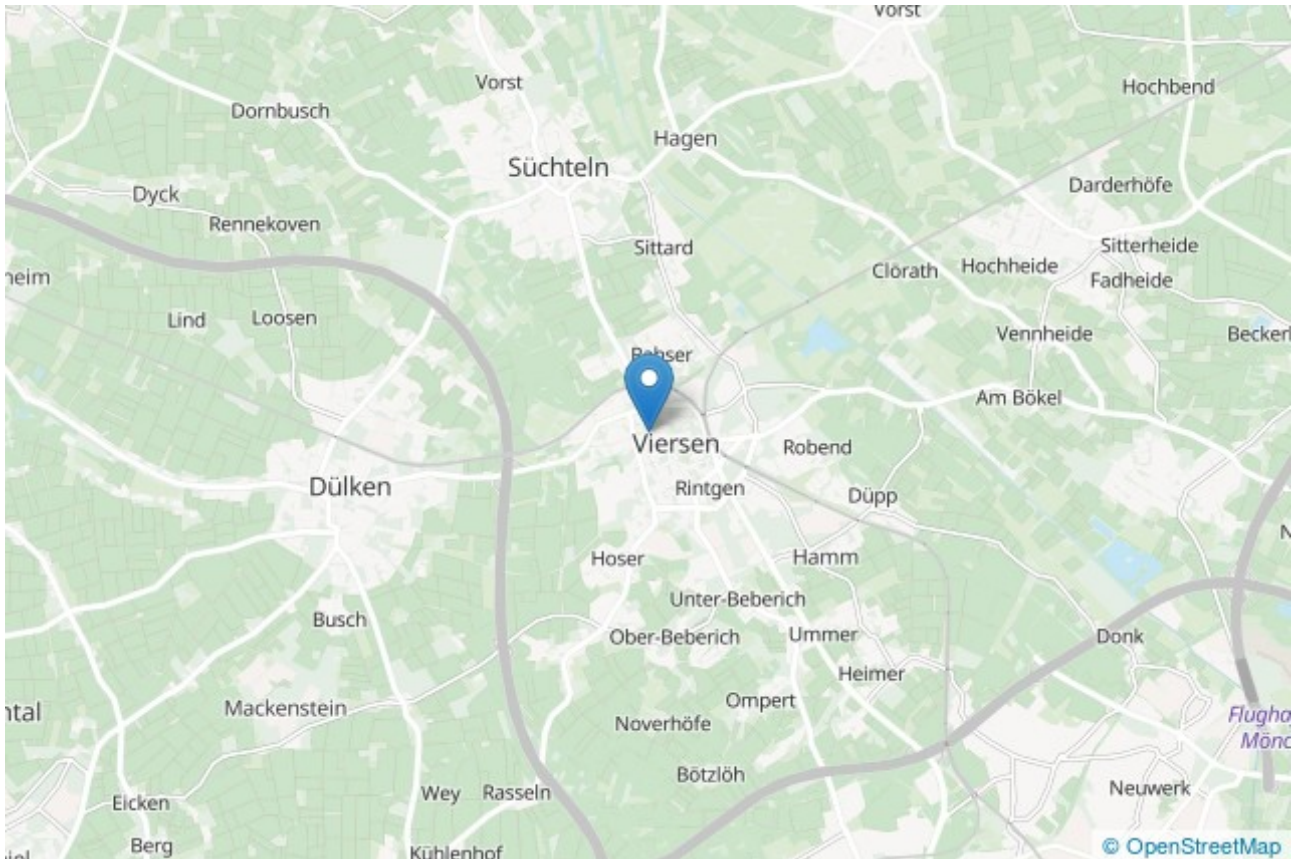
Endenergiebedarf	266 kWh/(m²*a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	H
Gültig bis	06.05.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Michael Camps
Telefon	02162-93160
Ort	41747 Viersen
E-Mail	camps@walter-schmitz.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

41747 Viersen - Viersen











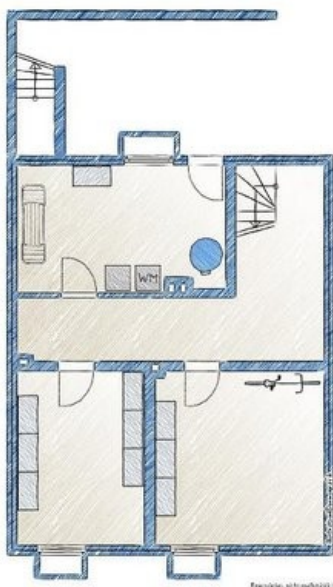








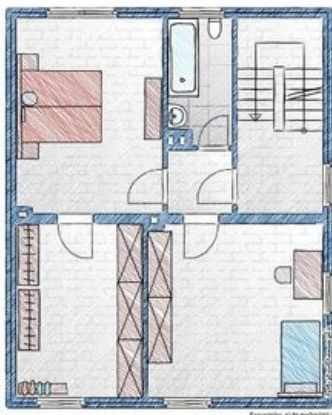




Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss