



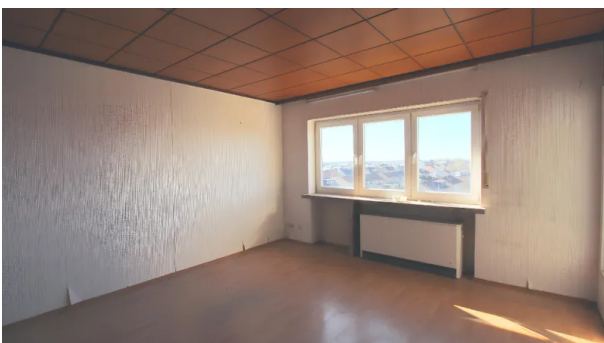
Wohnung

**VIERSEN-DÜLKEN:
SANIERUNGSBEDÜRFTIGE ETW
IN RUHIGER LAGE ZU KAUFEN!**

**Objekt-Nr.:
66668-12679**

labels.forSale

in 41751 Viersen





Details

Preise	Kaufpreis	130.000 €
	Käuferprovision	3.57 %
Informationen	verfügbar ab	sofort
	Provisionspflichtig	✓
Flächen	Wohnfläche	field.approximately 76 m²
	Zimmer	3
Zustand und Bauart	Baujahr	1971
	Zustand	teil/vollrenovierungsbedürftig
Räume, Flure und Etagen	Etage	6
	Etagen	6
	Schlafzimmer	2
	Badezimmer	1
	Wohneinheiten	44
Ausstattung	Fahrstuhl	Personen

Stellplätze

Freiplatz	Anzahl
	1



Beschreibung

Die hier angebotene Wohnung liegt in der 6. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses etwa aus dem Jahre 1971. Dank des vorhandenen Aufzugs sind alle Etagen bequem erreichbar. Auf rund 76 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, eine separate Küche, eine zentrale Diele, ein Badezimmer sowie ein Balkon. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Die Aufteilung ist wie folgt: Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie die Diele, die als Dreh- und Angelpunkt zu sämtlichen Räumen dient. Zur linken Seite liegen die Küche und das innenliegende Bad, während sich auf der rechten Seite das Kinder- oder Arbeitszimmer sowie das Schlafzimmer befinden. Am Ende des Flures öffnet sich das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, der durch seine sonnige Ausrichtung ideale Voraussetzungen für erholsame Stunden im Freien bietet. Ein kleiner Abstellraum auf dem Balkon sorgt zusätzlich für praktischen Stauraum. Zudem steht Ihnen ein Stellplatz in der Tiefgarage des Hauses zur Verfügung. Infolge eines früheren Dachschadens drang zeitweise Feuchtigkeit in die Wohnung ein. Die Ursache wurde inzwischen behoben, dennoch besteht ein umfassender Sanierungsbedarf, der bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollte. Die Eigentümergemeinschaft bildet sich aus 44 Einheiten und wird von einem renommierten Verwalter betreut. Das Hausgeld beläuft sich auf 262 EUR und beinhaltet 74 EUR umlagefähige Kosten, 45 EUR nichtumlagefähige Kosten und 143 EUR Rücklagenzufuhr. Im Hausgeld bereits inbegriffen ist der Hausmeisterdienst, die Treppenhausreinigung sowie die Gartenpflege, wodurch die Pflege des Hauses und ein komfortables Wohnen gesichert ist.

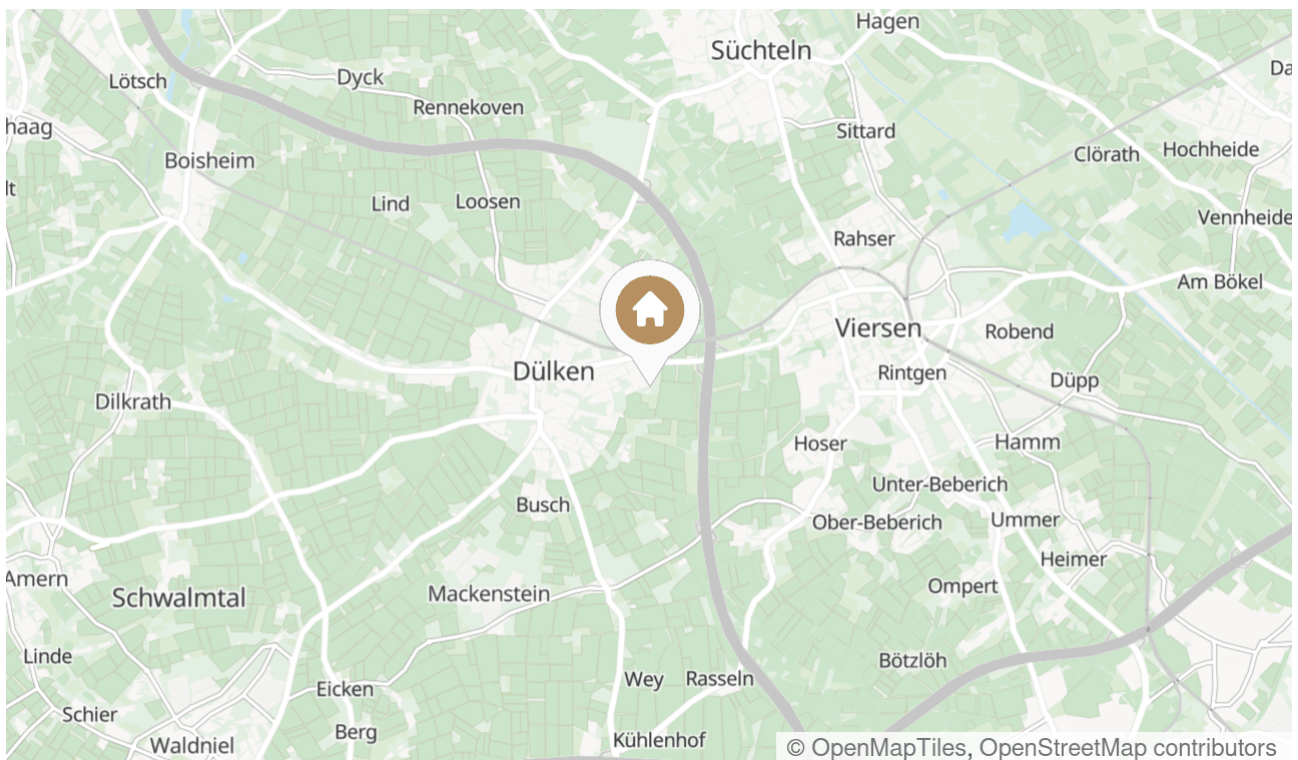
Ausstattung

Das Badezimmer ist mit einem grauen Fliesenboden und einem weißen Fliesen Spiegel ausgestattet. Die Wohnung verfügt über weiße doppelt verglaste Holzfenster aus dem Jahre 2005. Beheizt wird die Wohnung über eine Nachtspeicherheizung, welche mit Strom betrieben wird.

Lage & Umgebung

41751 Viersen

Die Immobilie befindet sich in Dülken, welches nach Alt-Viersen der zweitgrößte Stadtteil von Viersen ist. Die räumliche Nähe zu den Ballungszentren an Rhein und Ruhr, aber auch zu den Niederlanden, macht Viersen zu einem gut positionierten Wirtschaftsstandort. Dülken selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur; alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (vom Facheinzelhandel bis zum Discounter), Banken, Ärzte, Kindergärten, Schulen, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Kinder/ Bildung: KiTa: ca. 50 m Grundschule: ca. 1 km Gymnasium: ca. 1 km Piratenspielplatz: ca. 600 m Nahversorgung: nächste Einkaufsmöglichkeiten: ca. 1 km im Umkreis (Aldi, Edeka, Rewe, Norma...) nächstes Krankenhaus: ca. 4 km Erreichbarkeit: nächster Bahnhof: ca. 1,2 km (Viersen-Dülken) nächste Autobahnauffahrt: ca. 1,9 km (Viersen) Ortskern Viersen: ca. 5 km Mönchengladbach: ca. 12 km Willich: ca. 21 km Niederländische Grenze: ca. 19 km Düsseldorf: ca. 35 km Köln: ca. 65 km Ruhrgebiet: ca. 50 km Freizeit: Süchtelner Höhen: ca. 5 km Hallenbad Ransberg: ca. 1 km Sportplatz: ca. 1 km



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarf

Gültig bis

16.04.2035

Endenergiebedarf

148 kWh/(m²a)

Baujahr

1971

Wesentlicher Energieträger

Strom

Befeuerungsart

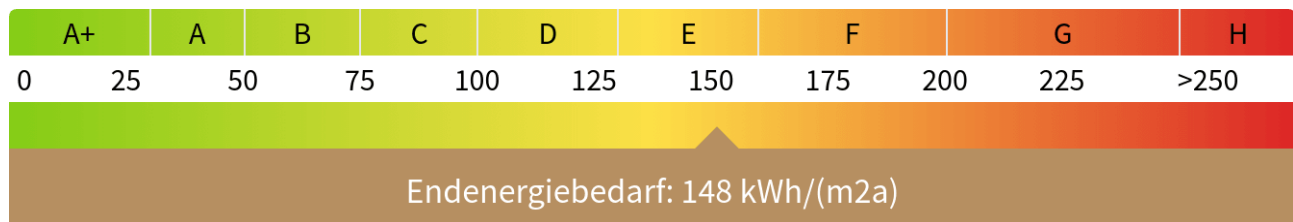
Elektro

Heizungsart

Etagenheizung

Energieausweis

2014





Wohnzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Diele



Badezimmer



Küche



Blick vom Balkon



Aussicht

Kontakt

Telefon: 02151-807218

E-Mail: harry.serlo@lombert.de

Ihr Ansprechpartner

Harry Serlo

Impressum

34107.screenwork.dev/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

34107.screenwork.dev

