

Doppelhaushälfte in Viersen

Doppelhaushälfte mit Anbau und Garage in ruhiger Lage von Viersen-Dülken



Objekt-Nr. IS-2395

Doppelhaushälfte

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Schwarz
Telefon: 02162 9198881

41751 Viersen
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1962	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	478,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	145,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten zum Kauf diese besondere und gepflegte Doppelhaushälfte mit Anbau, Garage und schönem Garten in guter und ruhiger Lage von Viersen-Dülken.

Das Haus verfügt durch den Flachdachbau, Baujahr 1970, über einen sehr großzügigen Wohnbereich, welcher verschiedene Wohnbereiche, z.B. TV- und Couchbereich, Kaminecke, Essen, Bibliothek etc. ermöglicht.

Das Haupthaus ist voll unterkellert und verfügt neben einer Garage, im Obergeschoss über einen Balkon, welcher sich über die gesamte Hausbreite erstreckt mit Blick in den schönen Garten. Beheizt wird das Haus mit einer Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2007. Weitere Nutzflächen befinden sich im Keller sowie im ausgebauten Dachgeschoss.

Bei Interesse an dieser Immobilie stehen ich Ihnen gerne für weitere Fragen oder zur Absprache eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Ausstattung

- massivbau, 2,5 geschossig, Satteldach
- vollunterkellert, Dachgeschoss ausgebaut (nicht in Wohnfläche enthalten)
- Kelleraußentreppe
- zusätzliche Duscmöglichkeit im Keller
- Ölzentralheizung (Bj. 2007)
- Anbau eingeschossig
- Garage zweigeteilt mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte oder Fahrräder und Zugangstüre vom Garten
- Große Terrasse, teils überdacht
- gemauerter Kamin im Wohnzimmer
- gemauerter Gartenschuppen am Ende des Gartengrundstückes
- hochwertige Natursteinböden im Wohnzimmerbereich, Diele und Flur
- sehr grosszügiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Bidet, WC und Badewanne

Aufteilung der Wohn- und Nutzflächen:

Erdgeschoss:

- Diele / Garderobe / Treppe
- Gäste-WC
- Küche
- Wohnbereich auf zwei leicht versetzten Ebenen (2 Stufen)
- Terrassen, teils überdacht

- kleiner Gartenteich
- Gartenschuppen
- zweigeteilte Garage mit Türe in den Garten
- Garage beheizbar und mit elektr. Tor

Obergeschoss:

- Flur und Treppe ins Dachgeschoss
- geräumiges Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Bidet
- Schlafzimmer zur Hausvorderseite
- je nach Nutzung und Aufteilung weitere 2 bis 3 Schlafzimmer zur Gartenseite mit Zugang zum Balkon

Dachgeschoss:

- Flur
- kleinerer Raum mit Dachfenster, beheizbar
- Dachstudio, beheizbar, mit Dach- und Giebelfenster

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 254.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Wir bitten um Verständnis, dass wir weitergehende Auskünfte zum angebotenen Objekt nur nach Nennung Ihrer vollständigen und korrekten Kontaktdaten (Vorname, Name, Straße inklusive Hausnummer, Ort mit Postleitzahl, Telefonnummer sowie gültige E-Mail-Adresse) erteilen können.

Alle Angaben sind frei bleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Beim Verkauf beträgt die Provision 3,57 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises und somit 50 % der Gesamtprovision.

Es besteht ein gesetzliches Widerrufsrecht.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Ingo Schwarz

SCHWARZ Immobilien

Immobilienmakler (IHK)

DEKRA zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung (D1)

Telefon: 02162 / 919888-1

ingo.schwarz@schwarz-immo24.de

Lage

Diese Immobilie befindet sich in Dülken, einem der ältesten und schönsten Stadtteile der Kreisstadt Viersen. Genießen Sie den Vorteil einer Kleinstadt mit historischem Ortskern und die Nähe zur lebhaften Kreisstadt. Die Narrenmühle, als Wahrzeichen von Dülken, ist weit über die Grenzen bekannt und Sitz der Narrenakademie.

Ein dichtes Nahverkehrsnetz und die Anbindung an die BAB61 und BAB52 sorgen für die nötige Mobilität und bringen Sie schnell in die größeren Städte Mönchengladbach, Düsseldorf oder Venlo in den Niederlanden.

Courtage

3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) Käuferprovision

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	254,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Terrassen

Exposé - Galerie



Balkon Obergeschoss



Flur EG / Treppe

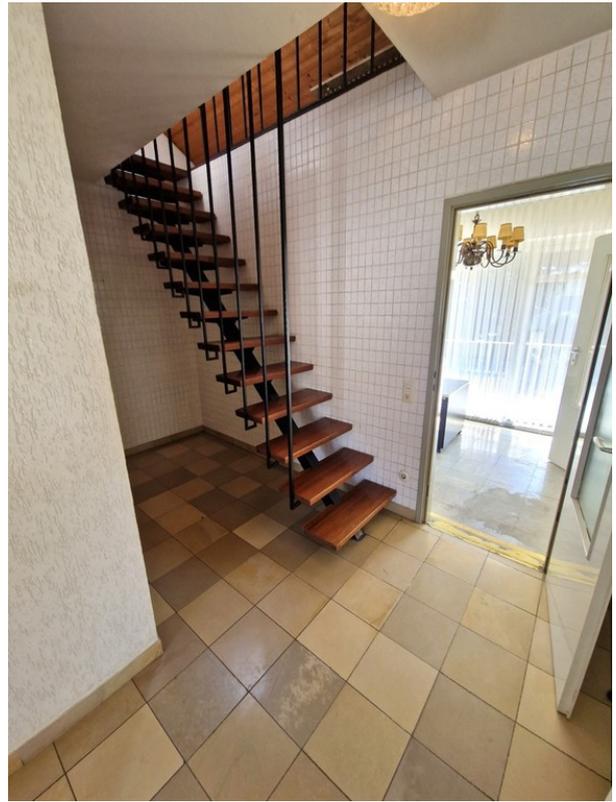


Terrasse

Exposé - Galerie



Zimmer Gartenseite links



Treppe ins Dachgeschoss



Garage / hinterer Bereich

Exposé - Galerie



Garage



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer / Kamin

Exposé - Galerie



Küche



Diele / Garderobe

Exposé - Galerie



Zimmer Gartenseite rechts



Zimmer Gartenseite links

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer Straßenseite

Exposé - Galerie



Flur / Obergeschoss



Dachstudio

Exposé - Galerie



Flur Dachgeschoss



Raum Dachgeschoss