

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Viersen

### Zentrum, Gepflegtes Objekt, 2 Bäder, Balkon



Objekt-Nr. **OM-310651**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **810 € + NK**

Gereonstr.5  
41747 Viersen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Mietsicherheit	2.430 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nebenkosten	280 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	280 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer bevorzugten und zentralen Lage von VIERSEN, in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone, wurde diese 3 Zimmer Wohnung in einer kleinen und modernen und sehr gepflegten und ruhigen Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten erstellt.

Die Wohnung liegt in der Hochparterre. Sie entspricht dem Wohnkomfort für gehobene Ansprüche. Im Umfeld sind gepflegte 4 stöckige Mehrfamilienhäuser.

Die Wohnfläche beträgt ca. 83 m<sup>2</sup>. Ein breiter Sonnenbalkon lädt beim Sonnenschein zum Frühstück und einem angenehmen Sonnenbad ein. In der gesamten Wohnung wurde ein neuer Holzboden verlegt und die Wohnung mit zwei neuen Badezimmern ausgestattet.

**ACHTUNG: Mindestmietdauer 3,5 Jahre !!**

Längere Mietzeit erwünscht!!!

Haustiere sind nicht erlaubt.

Raumaufteilung :

Wohn- und Esszimmer sind sehr großzügig und besitzen eine große Fensterfläche mit Balkonaustritt. Der ganze Raum ist lichtdurchflutet.

Sowohl der Wohn- und Esszimmerbereich als auch das Elternschlafzimmer sind nach hinten gelegen und somit absolut ruhig.

Es stehen zwei neue Bäder zur Verfügung.

Ein modern gefliestes Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken sowie ein weiteres Badezimmer mit großzügiger Dusche ( 1,20m ), Rain Shower und WC sowie Waschbecken. Die Badezimmer sind mit hochwertiger Keramik und mit Hans Grohe Armaturen ausgestattet.

Das Büro/ Kinderzimmer geht zur Strassenseite und ebenfalls mit einer großzügigen Fensterfläche versehen.

Die Küche hat auch für einen kleinen Tisch Stellfläche und liegt direkt gegenüber vom Essbereich.

Im Flur wurde ein geräumiger Einbauschränk integriert. Die Wohnung ist in einen Wohntrakt und einen Schlafbereich unterteilt und sehr gut von der Raumaufteilung geschnitten.

Selbstverständlich gehört ein separater großzügiger Kellerraum mit Fenster, sowie eine gepflegte Waschküche mit Außenfenstern zur Wohnung.

Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem sanierten Zustand.

Sie ist lichtdurchflutet und wirkt dadurch zusätzlich sehr großzügig. Die beiden Bäder geben den Bewohnern eine große Portion Unabhängigkeit.

Gaszentralheizung

Es kann eine Garage im Haus angemietet werden.

Wenn Sie in einer kleinen gepflegten Wohnanlage zentral in Viersen auf Neubaustandard wohnen möchten und auf eine helle Wohnung mit gutem Schnitt und großzügigem Balkon Wert legen, dann haben Sie Ihre neue Wohnung vielleicht jetzt gefunden

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad

**Lage**

Die Innenstadt mit Ihren Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Fußgängerzone mit einem abwechslungsreichen Anbietermix ist in 5 Minuten fußläufig zu erreichen.

In dieser Lage ist kein Auto erforderlich und trotzdem alles schnell zu erreichen.

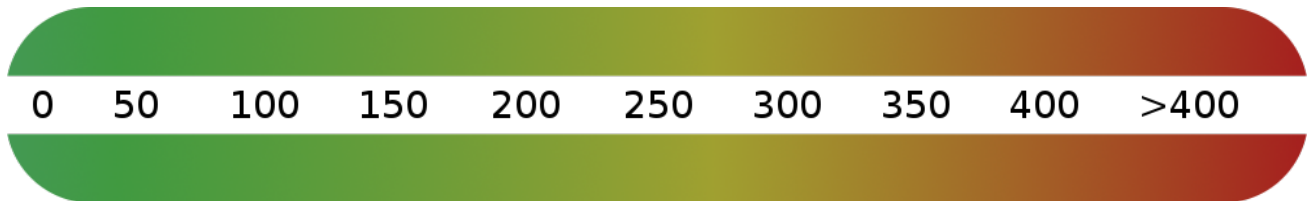
Auch zu den umliegenden Großstädten besteht eine optimale Verkehrsanbindung durch die naheliegenden Autobahnanschlüsse. Der Viersener Bahnhof ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Duschbad



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlaftrakt



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Rückseite