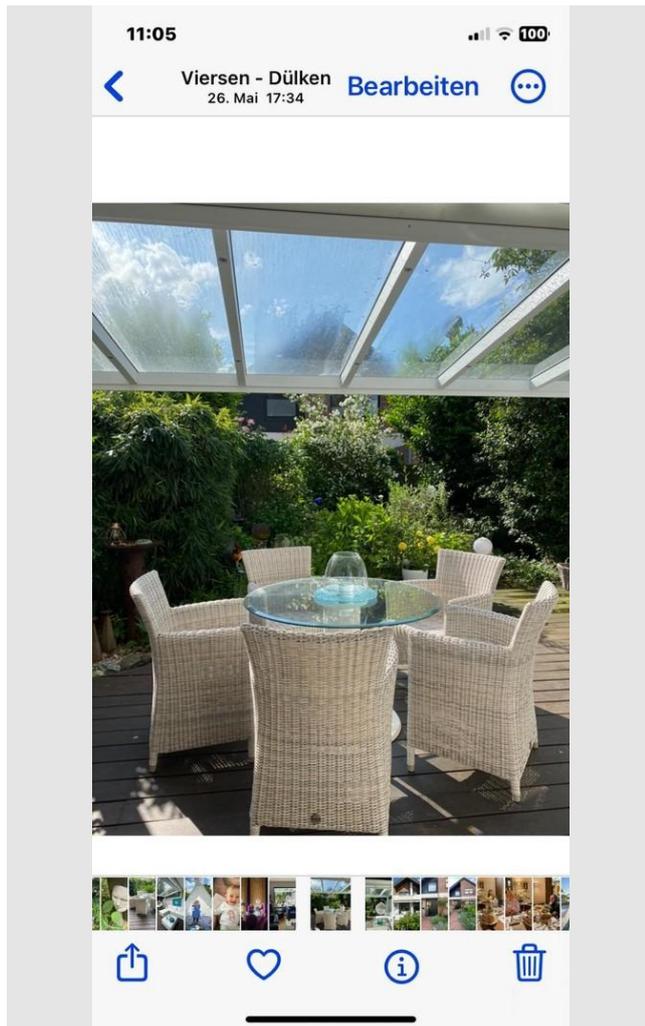


# Exposé

## Reihenhaus in Viersen

### Schönes Einfamilienhaus in VIE-Dülken



Objekt-Nr. **OM-314492**

**Reihenhaus**

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:  
Angelika und Ernst Tomberg

41751 Viersen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	236,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.07.2025
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir geben unser Einfamilien-Reihenmittelhaus im Norden Dülkens in schöner grüner Lage nahe des Stadtgartens und des Naherholungsgebietes Hoher Busch aus Altersgründen in gute Hände ab.

Von der großen hellen Diele mit Spiegel-Einbaugarderobenschrank gelangen Sie in das moderne Gäste-WC, in die weiße Küche mit hochwertigen Einbauschränken und weißer Quarzkompositarbeitsplatte und in den offenen Wohn- und Essbereich mit einem Kaminofen. Von hier aus gelangen Sie in den blühenden Garten. Die Terrasse verfügt über einen Bankiraibelag und eine Terrassen Glasüberdachung. Hier ist Platz für eine große Sitzgruppe und eine gemütliche Loungeecke.

Von der Spindeltreppe im Flur gelangen Sie ins 1. OG.

Das Bad verfügt über hochwertiges Sanitär: Badewanne, Boden sowie Waschtisch aus schwarzem Granit.

Das Elternschlafzimmer mit den beiden Einbauschränken hat Platz für ein großes Doppelbett und einen Ausgang zum Balkon mit Bankirai.

Die beiden Kinderzimmer sind hell und geräumig, eins der Zimmer geht zum Balkon hinaus.

Von der Diele gelangen Sie auf den Dachboden mit viel zusätzlichem Stauraum.

Im Keller finden Sie eine geflieste Diele, einen Wasch-/ Vorrats- und Heizungskeller. Außerdem gibt es zwei Kellerräume mit Laminatboden, Holzdecken und -Fenstern und Heizung.

Der Vorgarten ist pflegeleicht angelegt mit neuer Wegpflasterung.

Zum Haus gehört eine Garage 6x3 Meter.

## Ausstattung

Modern und hell. Sehr gepflegt. Glastüren im Wohn-, Küchen- und Badbereich sorgen für eine transparente Optik. Ein Kaminofen im Wohnzimmer bringt behagliche Wärme.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Satellitenschüssel

## Lage

Unser Haus liegt in einem schönen Wohngebiet mit optimaler Anbindung: Die Auffahrt Viersen-Süchteln der A61 erreichen Sie in 500 Metern. Haltestellen des ÖPNV (Richtung ViE und MG) sowie der Bahnhof Dülken sind fußläufig erreichbar.

Eine neue Kita und ein Ärztezentrum liegen 100 Meter entfernt. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenso um die Ecke zu finden. Schulen und Sport- sowie Freizeitmöglichkeiten sind in Dülken vielfältig vorhanden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

