

VIE-Dülken: Sanierungsbedürftige DHH mit Garage und Garten in ruhiger Wohnlage

41751 Viersen, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 223323



Wohnfläche ca.: **100 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **129.000 EUR**



VIE-Dülken: Sanierungsbedürftige DHH mit Garage und Garten in ruhiger Wohnlage

Objekt ID	223323
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Kettelerstr. 27 41751 Viersen
Wohnfläche ca.	100 m ²
Grundstück ca.	397 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1929
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Keller, Satteldach, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	Die Immobilie wird für den Käufer provisionsfrei angeboten. Eine Provision ist mit dem Verkäufer vereinbart.
Kaufpreis	129.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte in Viersen-Dülken.

Das Haus liegt am Ende eines Wendehammers.

Die seitlich stehende Fertiggarage ist mit einem Wegerecht über einen Teil des Nachbargrundstückes zu erreichen. Der Garten ist hier frei zugänglich und liegt in Ost-/Südausrichtung.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, Esszimmer und die Küche. Das Gebäude besitzt ein Gäste-WC auf dem Absatz des Treppenhauses.

Im Obergeschoss liegen das Schlafzimmer, ein kleiner Abstellraum und ein Kinderzimmer.

Eine Dusche ist im Keller des Hauses vorhanden.

Eine Neuinstallation des Badezimmers im Obergeschoss wäre zeitgemäß.

Nach dem Energieausweis sind Empfehlungen zum Austausch der Fenster (1983), Dämmung der Außenfassade, Austausch der Heizungsanlage (1988) sowie Dämmung der Kellerdecke und des Daches gegeben.

Es besteht Renovierungsbedarf im gesamten Haus.

Die Wohnflächenangabe wurde geschätzt.

Zufahrt: Wegerecht Dienstbarkeit

Ausstattung

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Flur, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche,

Obergeschoss:

Treppenhaus, Flur, WC, Schlafzimmer, 2 x Kinderzimmer, Abstellraum

Dachgeschoss:

Dachboden über schmale Treppe mit Luke

Keller:

Waschküche, Vorrat, Hausanschlußraum, Heizraum, Außentreppe

Fertigarage mit manuellem Schwingtor

Es sind Fensterrahmen aus Kunststoff (1983) vorhanden.

Der Keller wurde gemauert und zeigt daher eine geringe Restfeuchte.

Holztreppenhaus

Die elektrische Versorgung muss ebenfalls erneuert werden.

Es ist keine Dämmung, nur eine Isolierung mit Folie vorhanden.

Die Heizungsanlage mit Warmwasserspeicher stammt aus dem Jahr 1988.

Angaben nach (GEG) EnEV:



Art des Energieausweises: Bedarfsausweis
Ausst. des E-ausweises: 8.12.23
gültig bis: 7.12.2033
Baujahr der Immobilie: 1929
Endenergiebedarf (kWh(m²a): 409,5
Energieträger für die Heizung: Erdgas
Baujahr der Heizg.Anl.: 1988
Energieeffizienzklasse: H

Sonstiges

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Herrn Olaf Pauly erreichen Sie auch direkt unter der Mobiltelefonnummer +49 175 4808600.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der uns erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr, Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die abschließende Entscheidung des Verkaufs obliegt dem Eigentümer.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir objektbezogene Daten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre vollständige Post- und E-Mail-Adresse sowie Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben.

Verehrter Immobilieninteressent,
wir möchten darauf hinweisen dass wir uns vorbehalten, bei Vorlage mehrerer Kaufinteressenten ein einstufiges Bieterverfahren durchzuführen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	07.12.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1929
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	409,50 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Das Zentrum Dülken, mit seiner historischen Innenstadt, liegt sozusagen vor der Tür. Nahe gelegen gibt es verschiedene Buslinien und die Bahnlinien RE13 und RE8, die Sie vom Bahnhof Dülken mit regionalen und überregionalen Zielen verbinden. Sie erreichen schnell die Autobahn A61. Die Anfahrt zur Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt ca. 20 Min. In direkter Umgebung finden Sie Ärzte, mehrere Restaurants, Supermärkte, Bäckereien mit Cafés, Optiker, Imbiss, Versicherungen, Volksbank, Eiscafés, Bücherei, Kosmetik, Massage, Friseure, Mode, Heimtextil, Kirche, Kulturveranstaltungen, Kneipen und Läden vor.

Das Sportzentrum Ransberg mit Schwimmbad und verschiedenen Sportmöglichkeiten ist in 5 Gehminuten zu erreichen. Auch Fitnessstudios, Kletterhalle, Grün- und Parkanlagen, Kreisarchiv und eine Bibliothek sind nicht weit entfernt. Im Bau befindet sich demnächst die neue Feuerwache Viersen.

Viersen liegt ca. 8 km nördlich von Mönchengladbach und 25 km westlich der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Stadt mit ihren ca. 79.000 Einwohnern entstand 1975 aus den vormals selbständigen Städten Dülken, Süchteln und Alt-Viersen sowie der Gemeinde Boisheim. Zu diesem Zeitpunkt wurde Viersen auch Kreisstadt.

Alle Schulen, Krankenhäuser und Kindergärten sind vorhanden. Weitere Informationen erhalten Sie auch unter www.viersen.de.

Der Autobahnanschluss an die A52 und A61 gewährleistet Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte Mönchengladbach, Krefeld, Düsseldorf sowie an die nahe gelegene Niederlande.





Ansicht DHH



Rückseite



Ansicht Südgarten



Wohnen



Küche



Diele





Essen - Wohnzimmer



EG Gäste-WC



DG Schlafen



DG Zimmer



DG Duschbad möglich



Terrasse





UG Heizung WWS 1993



UG Dusche



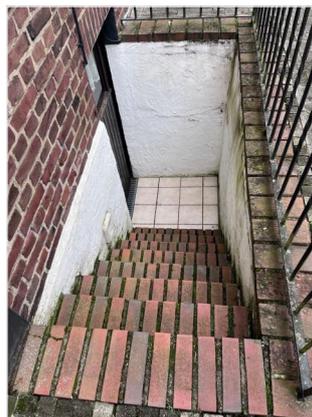
UG Vorrat



UG Waschküche



Spitzboden



Treppe Kellerabgang





Garage

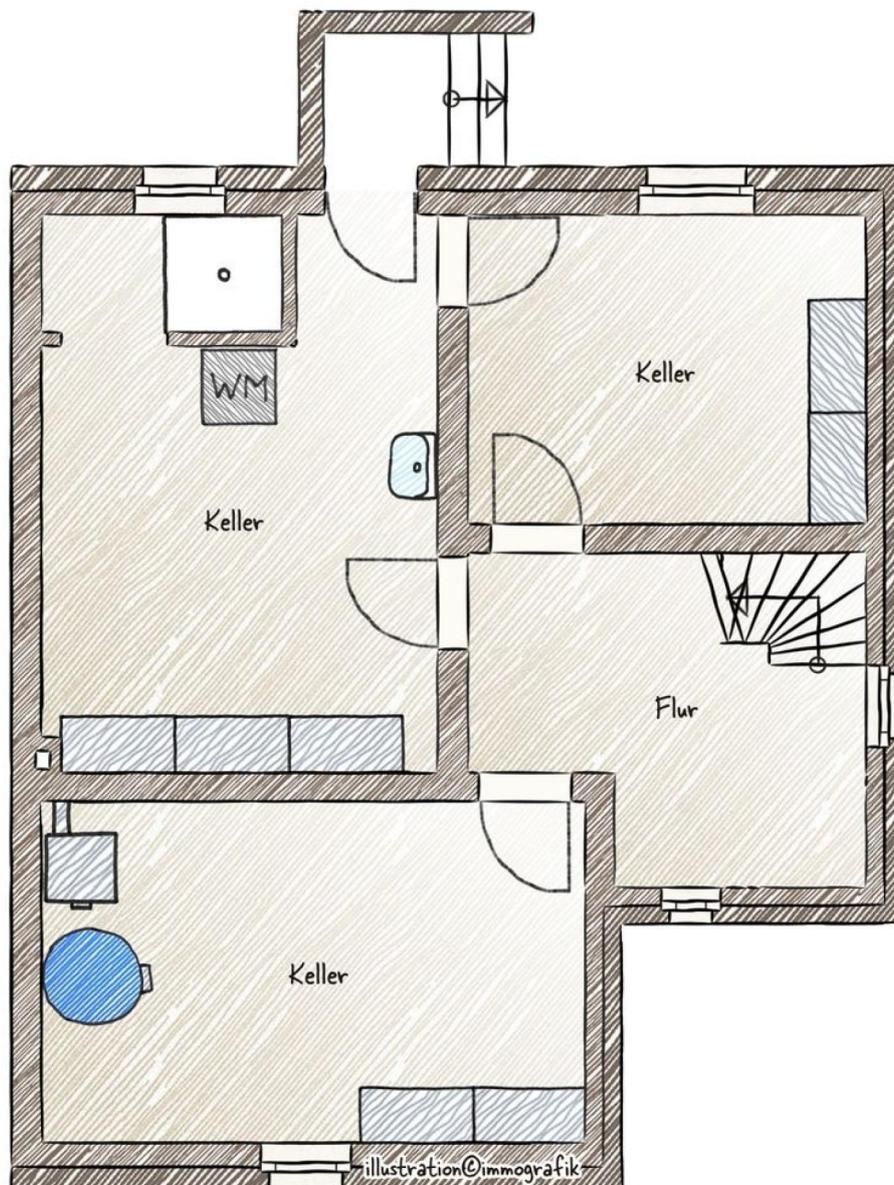


Grundriss

Keller



Keller



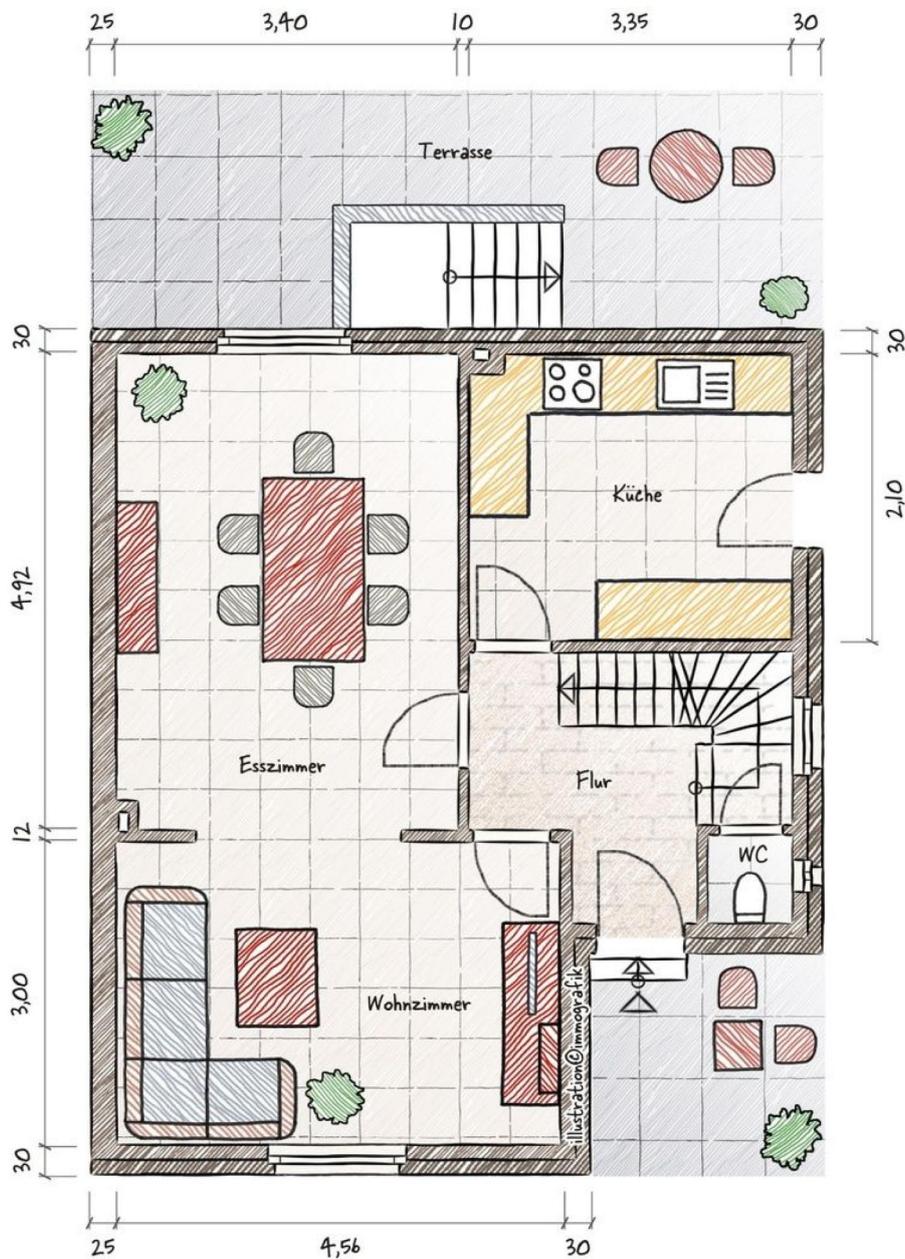
Exposéplan, nicht maßstäblich



Grundriss

Erdgeschoss

Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

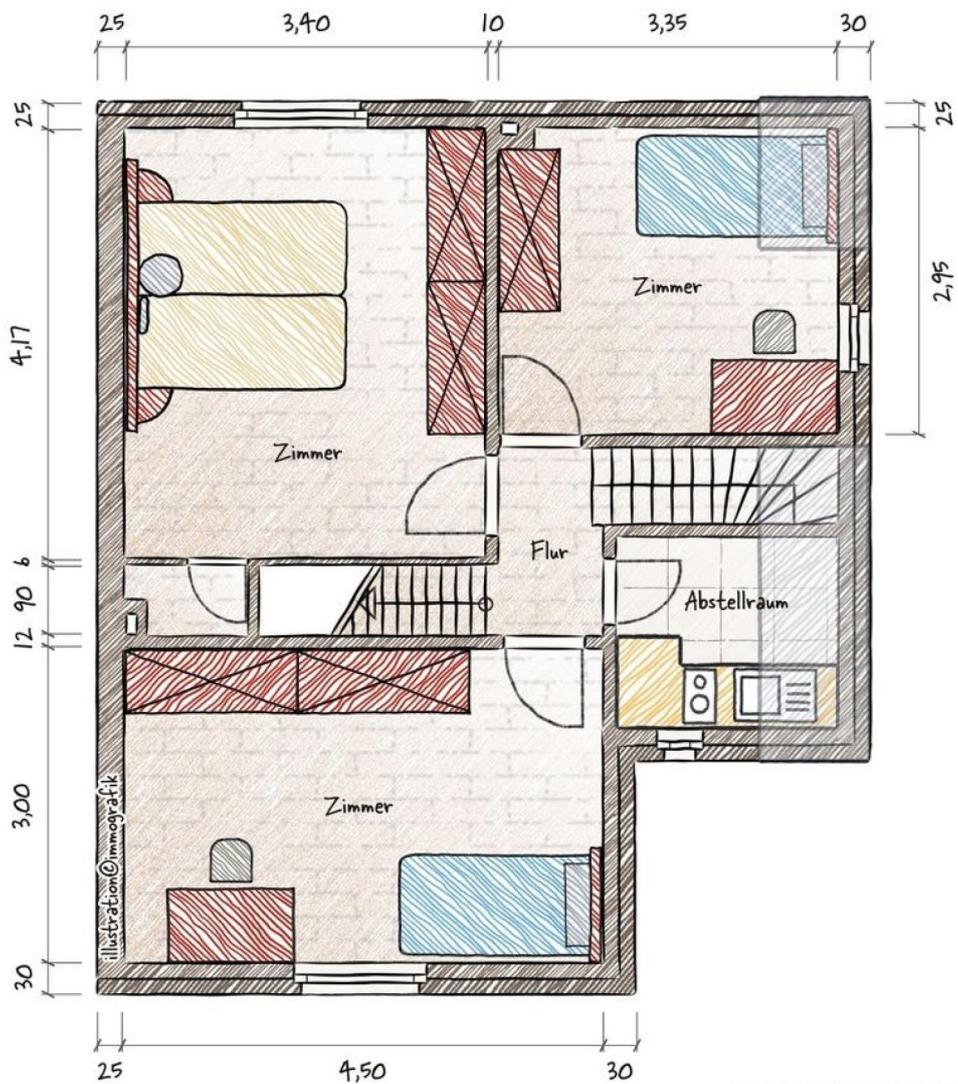


Grundriss

Obergeschoss



Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

