

# Schöne Dachgeschoss-Eigentumswohnung in Viersen Dülken – Nur 29 Stufen zu Ihrem Wohnglück.

41751 Viersen, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 223313



Wohnfläche ca.: **86 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **199.500 EUR**



## Schöne Dachgeschoss-Eigentumswohnung in Viersen Dülken – Nur 29 Stufen zu Ihrem Wohnglück.

Objekt ID	223313
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	St.-Martin-Str. 14 41751 Viersen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	86 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1996
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Satteldach, Separates WC
Käuferprovision	zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. der ges. MwSt.
Hausgeld	198 EUR
Kaufpreis	199.500 EUR



## Objektbeschreibung

Nur 29 Stufen zu Ihrer gemütlichen Dachgeschosswohnung im Herzen von Viersen-Dülken.

Von Ihrem Südbalkon haben Sie einen schönen Blick über die Dächer von Dülken.

Ihre Wohnung bietet bei ca. 86 m<sup>2</sup>, über einen lichten Eingangsbereich mit Home-Office Platz, einen großen Wohnraum, einem Essplatz am Balkon mit Küche. Sodann über ein Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite mit Dusche und Badewanne.

Des Weiteren steht ein Duschbad/Gäste-WC zur Verfügung. Die verkleideten Dachschrägen bieten viel Stauraum.

Die Immobilie ist voll unterkellert. Hier finden Sie im eigenen Kellerraum Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Ein Fahrradkeller mit Aufgang in den Hof ist vorhanden. Im Hof befindet sich zudem Ihr eigener PKW-Stellplatz.

Der vorliegende Energieausweis bezieht sich noch auf das Altgerät. Inzwischen wurde eine moderne Brennwert-Gastherme installiert. Die Wohnung bietet Fußbodenheizung.

Eine junge und attraktive Wohnung im Herzen von Dülken. Streichen, Bodenbelag nach Wunsch einbringen und genießen.

## Ausstattung

Großzügige Dachgeschosswohnung mit Balkon in Südausrichtung.

Gepflasterte Zufahrt in den Hof mit Stellplatz.

Kelleraußentreppe zum Fahrradkeller.

Halboffene Küche mit Fliesenspiegel und Bodenfliesen.

Wohn-/Esszimmer und Schlafzimmer mit Estrich Boden.

Abstellfächer in den Dachschrägen.

Bad mit Wanne und Dusche en Suite.

Gästetoilette mit Dusche und Heizungstherme.

Fußbodenheizung in der ganzen Etage.

Gas und Stromanschluss in der Küche vorhanden.

Je zwei Parteien in Erd- und Obergeschoss.

Der Energieausweis bezieht sich noch auf das Altgerät. Inzwischen wurde eine moderne Brennwert-Gastherme installiert.

Angaben nach (GEG) EnEV:

Art des Energieausweises: Verbrauch

Ausst. des E-ausweises: 30.9.2018

gültig bis: 29.09.2028

Baujahr der Immobilie: 1996

Endenergiebedarf (kWh(m<sup>2</sup>a)): 83



Energieträger für die Heizung: Gas  
Baujahr der Heizg.Anl.: 1996 lt. Energieausweis/neu 2023  
Energieeffizienzklasse: C

## 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.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.09.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1996
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	83,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



## Lage

Das Zentrum Dülkens, 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](http://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.

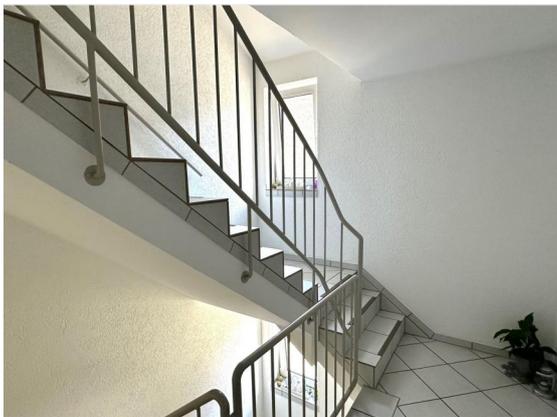




Wohnbereich mit Blick zum Essplatz visualisie



Ansicht Front mit Eingang



Treppenhaus



Wohnungseingang visualisiert



Wohnungseingang - Home-Officeplatz



Wohnbereich visualisiert





Wohnbereich



Essbereich visualisiert



Essbereich



Küche vom Essplatz aus



Balkon



Balkonblick vom Essplatz aus





Schlafzimmer



Bad en Suite Bild 1



Bad en Suite Bild 2



Duschbad - G-WC Bild 1



Duschbad - G-WC Bild 2



Fahrradkeller Kelleraußentreppe





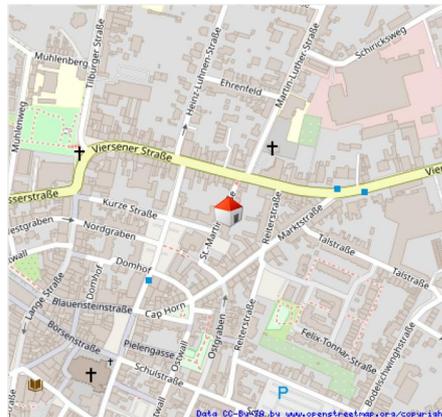
Keller Trockenraum



Stellplatz



Ansicht



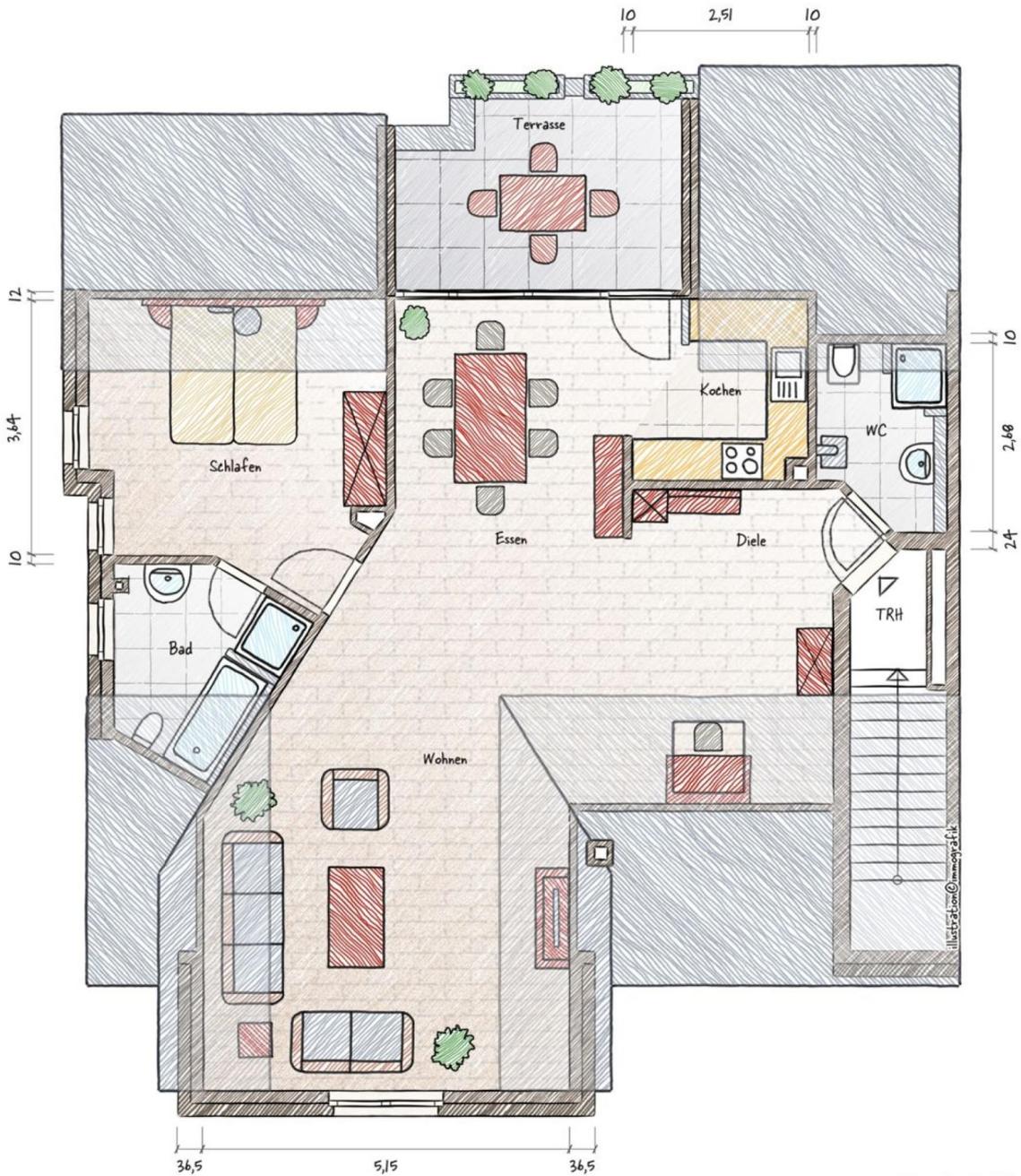
Ortsplan



# Grundriss

Grundriss

## Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

