



Volksbank
Immobilien GmbH

Viersen: Maisonette – ETW im 2.OG/DG in 2011 komplett saniert mit Stellplatz und Balkon – vermietet

41748 Viersen, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 224063



Wohnfläche ca.: **81,06 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **135.000 EUR**





Viersen: Maisonette – ETW im 2.OG/DG in 2011 komplett saniert mit Stellplatz und Balkon – vermietet

Objekt ID	224063
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Alte Bruchstr. 62 41748 Viersen
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	81,06 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1962
Zustand	teil-/vollsanert
Status	vermietet
Verfügbar ab	August 2024
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Keller, Satteldach
Käuferprovision	Die Immobilie wird für den Käufer provisionsfrei angeboten. Eine Provision ist mit dem Verkäufer vereinbart.
Hausgeld	333 EUR
Kaufpreis	135.000 EUR





Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in dem mittleren von drei Wohnhäusern mit je 6 Einheiten auf einem 2.051m² großen Grundstück.

Im Erdgeschoss, Obergeschoss und 2. Obergeschoss liegen jeweils links und rechts eine Wohnung mit Balkon.

Die zu veräußernde Einheit wurde im Jahr 2011 grundlegend saniert und mit den Räumen im Dachgeschoss über eine interne Wendeltreppe verbunden.

Somit befinden sich im 2. OG die Küche, das Wohnzimmer (welches derzeit als Schlafzimmer genutzt wird) und der Balkon. Das Tageslichtbad ist mit Eckwanne, Dusche und Platz für Waschmaschine/Trockner ausgestattet.

Im Dachgeschoss sind zwei Schlafzimmer und ein Ankleideraum vorhanden.

Einer der Schlafräume ist auch über das Treppenhaus angebunden.

Die Wohnung ist komplett gefliest und derzeit vermietet.

Die Zentralheizung in Haus 60 wurde 2023 erneuert.

Das Hausgeld beträgt mtl. 333 €, davon gehen 65 € in die Rücklage.

Modernisierungen:

2016/2017 Haustüre und Briefkastenanlage

Fenster im Treppenhaus und

Heizungsanlage

2021 Treppenhaus renoviert

Abwasserkanal vom Haus zum Kanal

Stromanschluss im Keller

Müllstellplatz vorne

2011 Wohneinheit komplett Böden und Sanitär

Aufteilung der Räume, Wendeltreppe für die interne Anbindung der Räume im Dachgeschoss, Stromleitungen

Ausstattung

Angaben nach (GEG) EnEV:

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis

Ausst. des E-ausweises: 14.6.2018

gültig bis: 13.6.2028

Baujahr der Immobilie: 1962

Endenergiebedarf (kWh(m²a)): 155,9

Energieträger für die Heizung: Erdgas

Baujahr der Heizg.Anl.: 1989

Energieeffizienzklasse: E

Treibhausgasemissionen _____ kg CO² Äquivalent (m²-a)



Die Angaben des Energieausweises beziehen sich auf die Altanlage. Zwischenzeitlich wurde im Jahr 2023 eine neue Heizungsanlage installiert.

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	13.06.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1962
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	155,90 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E





Lage

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. Anfang der 80er Jahre entstand Viersens Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Im Stadtzentrum befindet sich das Kreishaus. Alt-Viersen verfügt über eine gute Infrastruktur. Alle Schulen, Krankenhäuser und Kindergärten sind vorhanden. Weitere Informationen erhalten Sie auch unter www.Viersen.de.

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





Hausansicht Eingang



Hausansicht Nordost



Hausansicht Rückseite



Küche



Schlafen



Bad





Kind 1



Kind 2



Hauseingang



UG Hausanschlüsse



UG Zählerkasten 2. OG



UG Mieterkeller





Grundriss

Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich





Grundriss

Dachgeschoss

