



Immobilienexposé
Starke Einziehungskraft.

Objekt-Nr.:
66384-5406



Haus zum Kauf

Starke Einziehungskraft.

Kaufpreis
589.000 €

 **279 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **11**
Zimmer

 **699 m²**
Grundstück (ca.)

 **85 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1929**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	589.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57 %	

Die Immobilie

Objekt-Nr	66384-5406
-----------	------------

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	7
	Stellplätze	4
	Garagenanzahl	3

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	279 m ²
	Zimmer	11
	Nutzfläche (ca.)	85 m ²
	Grundstück (ca.)	699 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl Wohneinheiten	1
	Anzahl separate WCs	3
	Anzahl Balkone	1
	Anzahl Terrassen	1

Weitere Informationen	verfügbar ab	sofort
	Modernisierungen	2022
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Kategorie	Gehoben
	Baujahr	1929
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Dielen, Granit
	Kamin	✓
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Abstellraum	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Ofenheizung,

Beschreibung

Das charmante Wohnhaus wurde 1929 für den Viersener Zahnarzt Jakob Beyertz errichtet und im Laufe der Jahre umfassend modernisiert und erweitert.

Die Fassade präsentiert sich als bauzeittypisch, aufwändig gestaltete Klinkerfassade.

Im freistehenden Haus stehen 3 abgeschlossene Wohnungen zur Verfügung, so dass Sie viele Möglichkeiten haben. Ein Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder einfach die Großzügigkeit der gesamten Flächen für sich selbst und Ihre Lieben nutzen.

Sie haben platzaufwändige Hobbys oder mehrere Autos die Sie gut unterbringen möchten? Hier haben Sie den Platz dafür.

Ausstattung

Details

- Gaszentralheizung (Fabrikat: Vaillant, Bj. 09/2022)
- zentrale Warmwasserbereitung (Fabrikat: Vaillant, Bj. 09/2022)
- Kaminofen in der Wohnung im 1. Obergeschoss
- isolierverglaste Kunststofffenster (Bj. 1989)
- Rollläden
- G-WC im Erdgeschoss
- G-WC im 1. Obergeschoss
- Badezimmer mit Wanne und Dusche im EG
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne und Dusche im 1 Obergeschoss
- Tageslichtbadezimmer mit Wanne im Dachgeschoss
- Keller

- Fliesenböden in Küche, Diele, Bad und G-WC
- originale Holzdielenböden im Obergeschoss
- große Garage links vom Haus
- 2 große Garagen rechts vom Haus (Bj. 1999)
- eine Terrasse im Erdgeschoss (Bj. 1989)
- ein Balkon im 1. Obergeschoss (Bj. 1989)
- erneuerte Dacheindeckung (Bj. 04/2015)
- erneuerte Dachdämmung (Bj. X04/2015)
- erneuerter Bodenaufbau mit Dämmung der zum Garten gelegenen Räume im 1. Obergeschoss (Bj. 2020)

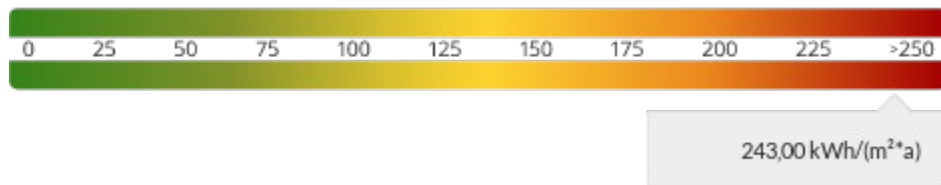
Lage

In ruhiger Lage des gefragten Viersener Ortsteils Ummer gelegen. Das Zentrum Viersens ist nur rd. 5 PKW-Minuten, die Auffahrt zur A 52 nur 3 PKW-Minuten entfernt.

Viersen verfügt weiterhin über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Banken, Versicherungen und eine Vielzahl unterschiedlicher Schulformen.

Viersen ist über die Autobahnen 61 und 52 sowie einen Bahnhof, 2 Bahnanschlüsse und zahlreiche Busverbindungen sowohl an die Ballungsräume als auch an das Umland optimal angebunden.

Energiebedarfsausweis



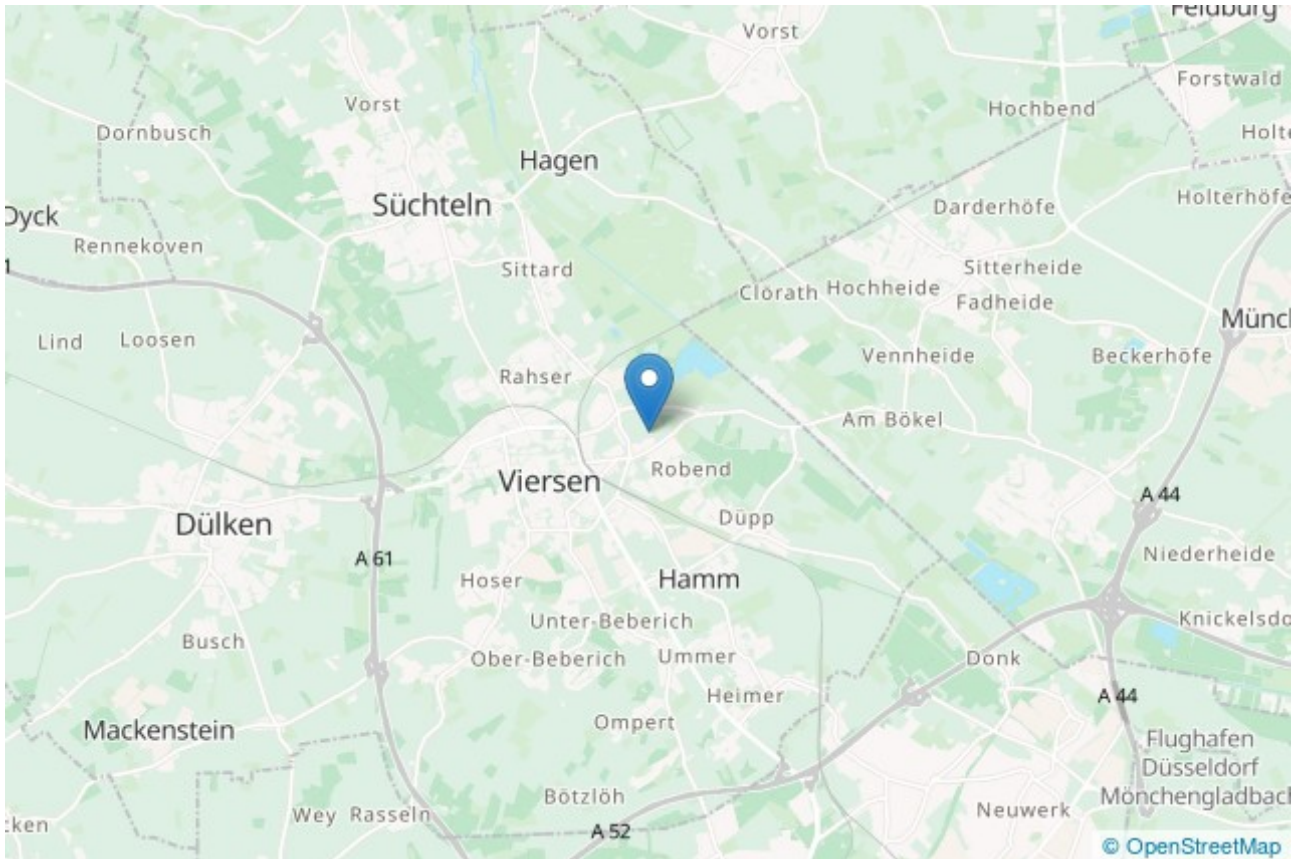
Endenergiebedarf	243 kWh/(m²*a)
Heizungsart	Ofenheizung, Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas Holz
Baujahr (Energieausweis)	1930
Energieeffizienzklasse	G
Gültig bis	25.01.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Michael Camps
Telefon	02162-93160
Ort	41747 Viersen
E-Mail	camps@walter-schmitz.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

41748 Viersen - Ummer

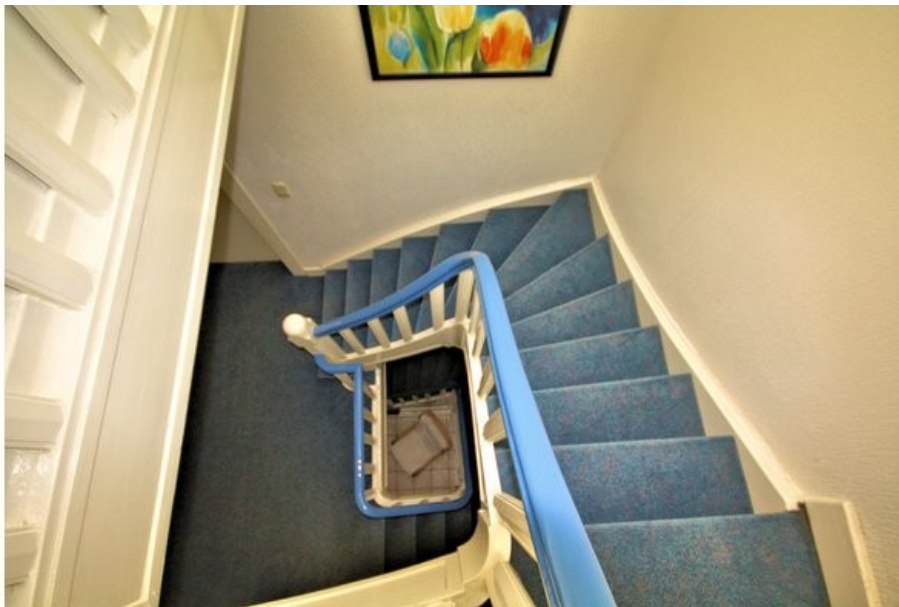


















Ihr Ansprechpartner

Michael Camps