



Immobilienexposé
Kapitalanlage mit Stil.

Objekt-Nr.:
66384-5407



Wohnung zum Kauf

Kapitalanlage mit Stil.

Kaufpreis
154.000 €

 **70 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **2**
Zimmer

 **4 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1991**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	154.000 €
	Mieteinnahmen (Ist)	5.040 €

Die Immobilie

Objekt-Nr 66384-5407

Stellflächen Garagenanzahl 1

Weitere Flächen Wohnfläche (ca.) 70 m²
Zimmer 2
Nutzfläche (ca.) 4 m²

Räume und Flure Etage 3
Anzahl Etagen 2

Zustand und Bauart Kategorie Standard
Baujahr 1991
Zustand gepflegt
Unterkellert Ja

Ausstattungsdetails Bad mit Dusche, Wanne, Fenster

Boden	Fliesen, Laminat
Wasch/Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

Sonstige Heizungsart Fußbodenheizung

Beschreibung

Keine Käuferprovision. Die Vermittlung erfolgt für den Erwerber provisionsfrei.

Der bestehende stilvolle Baukörper diente als Basis für ein von innen heraus, neu aufgebautes Gebäude.

Von Wänden, Treppenhäusern etc. angefangen bis hin zur kompletten Haustechnik und dem gesamten Innenausbau mit dazugehöriger Dämmung und dem Dach wurde im Umbaujahr alles erneuert. Die Gaszentralheizung ist in der Wohnung als Fußbodenheizung ausführt. Die Abrechnung der Wasserkosten erfolgt über Wasser-uhren.

Der Eingang zur im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung erfolgt vom parkartig angelegten Gemeinschaftsgarten aus. Die Wohnung verfügt über eine offene Küche sowie über ein großzügiges Badezimmer.

Ausstattung

Details

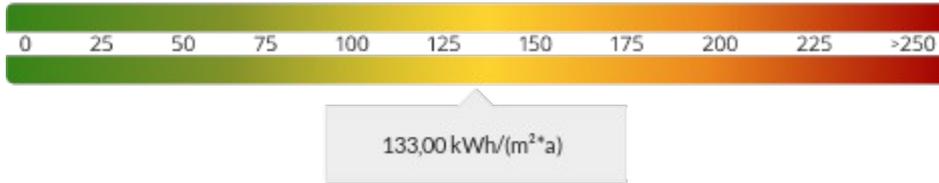
- isolierverglaste Fenster (Holz, Bj. 1991)

- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung
- zentrale Warmwasserbereitung
- Gegensprechanlage
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separater Kellerraum
- Wasch-/Trockenraum
- großer Gemeinschaftsgarten plus eines separaten Gartenteils
- die Wohnung ist seit dem 01.02.2007 vermietet, der Mieter würde das Mietverhältnis gerne weiter fortführen

Lage

Unweit des Viersener Ortskernes in ruhiger Lage befindet sich das ehemalige Mädchenpensionat, das von 1990 bis 1991 aufwendig und mit großer Sachkenntnis in den heutigen Zustand umgewandelt wurde.

Energieverbrauchsausweis



Endenergieverbrauch	133 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	25.06.2028

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

41747 Viersen - Viersen

