#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import







Objektnummer FALC-SN-50356

"Viersener City: Möblierte Wohnung mit Balkon und Küchenzauber!"

#### Eckdaten

 Kaltmiete
 1.100,00 €

 Nebenkosten
 150,00 €

 Warmmiete
 1.250,00 €

**Media-Store.net** Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche 65,0 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 65,0 m<sup>2</sup> Gesamtfläche 65,0 m<sup>2</sup> Anzahl Zimmer 2,0 Anzahl Schlafzimmer 1,0 Anzahl Badezimmer 1,0 Anzahl Balkone 1,0 Baujahr 1960 Zustand Gepflegt

Bodenart Fliesen, Laminat

Heizungsart Zentral
Befeuerung Gas
Fahrstuhl Personen

DV Verkabelung Abstellraum

#### **Energieausweis**

Energieausweistyp Bedarfsausweis Gültig bis 12.10.2024

Energiebedarf 167.2
Energieträger Gas
Energieeffizienzklasse F

Ausstelldatum 13.10.2024 Geltende EnEV 2014

Gebäudeart Wohngebäude

#### Objektbeschreibung

#### Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### Lage

Viersen, Zentrum

Die Stadt Viersen mit ca. 77.000 Einwohnern liegt ca. 10 km nordwestlich von Mönchengladbach, ca. 21 km südwestlich von Krefeld und ca. 32 km nordwestlich von Düsseldorf.

Viersen liegt an der A 61 und A 52. Der zentrale Busbahnhof mit 16 Buslinien verbindet die Ortsteile und ist im VVR Tarif nutzbar. Der Bahnhof Viersen wird im Schienenpersonennahverkehr von Regional-Express- und Regionalbahn-Linien regelmäßig u. a. mit Aachen, Düsseldorf und Mönchengladbach verbunden.

Ferner liegen im Stadtgebiet die Stationen in Dülken und Boisheim an der Bahnstrecke Viersen – Venlo.

Viersen ist Heimat für eine Reihe mittelständischer Produktions- und Dienstleistungsunternehmen. Der Süßwarenhersteller Mars Deutschland (Mars (Schokoriegel)) hat hier seine deutsche Zentrale. Die Stadt Viersen bietet neben einer Vielzahl von Sportvereinen, Parks, Schützenfesten, saisonalen Veranstaltungen wie Jazzfestivals, Karnevalsumzügen, auch Märkte wie z.B. der jährlich größte Kinder- und Jugendflohmarkt Deutschlands.

#### Objektbeschreibung

Diese gepflegte möblierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock und erstreckt sich über großzügige 65m². Sie verfügt über einen schönen Balkon, der Ihnen einen entspannten Rückzugsort im Freien bietet.

In der vorhandenen Einbauküche können Sie Ihre Kochkünste voll entfalten und mit Leichtigkeit köstliche Mahlzeiten zubereiten. Die Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien und einen kleinen Essplatz.

Ein großer Vorteil dieser Wohnung ist die praktische Waschmaschine und der Trockner, die sich im Waschraumkeller befinden und Ihnen kostenlos zu Verfügung stehen.

Des Weiteren steht Ihnen ein Fahrradraum zur Verfügung, in dem Sie Ihre Fahrräder sicher und geschützt abstellen können. Ein zusätzliches Kellerabteil bietet Ihnen weiteren Stauraum für persönliche Gegenstände.

Die vollständig möblierte Wohnung befindet sich in zentraler Citylage, was bedeutet, dass Sie von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten umgeben sind. Kurze Wege und eine gute Verkehrsanbindung machen das Leben in der Stadt noch angenehmer. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese wunderbare möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche und vielen Extras in erstklassiger Citylage zu erleben.

Das zusenden der ausgefüllten Mieterselbstauskunft ( im Anhang - an: stephan.naerger@falcimmo.de ) ist Voraussetzung für eine Besichtigung vor Ort.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de Media-Store.net

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import

#### Ausstattung

Bitte besuchen Sie auch die 3D Online-Besichtigung, unter: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3060930

- + Komplett möbliert inkl. Beleuchtung: Schlafzimmer, Wohnzimmer und Küche
- + Frisch renoviert und gestrichen
- + Voll ausgestattete Küche: Spülmaschine, Herd (Ceranfeld), Kaffeemaschine, Mikrowelle, Toaster, Geschirr, Töpfe, Besteck, großer Tiefkühlschrank, Essgruppe
- + Wohnzimmer: Sofa, dekorativer Schrank, Schreibtisch mit Stuhl, 55-Zoll-TV
- + Schlafzimmer: Bett, Kleiderschrank, Bettdecke, Bettbezug, Kissen
- + Pflegeleichte Fliesen in Küche, Diele und Badezimmer; Laminatboden in Wohn/- Schlafbereich
- + Neuwertiges Badezimmer: Spiegelschrank, Handtücher,
- + Waschmaschine und Trockner vorhanden
- + Neue Heizungsanlage (2023)
- + Fahrradraum zur sicheren Aufbewahrung
- + Hausmeisterservice für Instandhaltung
- + Regelmäßige Reinigung von Fluren und Treppen durch Dienstleister
- + Zeitgemäßes und komfortables Wohnen in ansprechender Umgebung
- + Mindestmietdauer 12 Monate
- + Die Stromanmeldung und die Stromkosten übernehmen Sie.

Das zusenden der ausgefüllten Mieterselbstauskunft ( im Anhang - an: stephan.naerger@falcimmo.de ) ist Voraussetzung für eine Besichtigung vor Ort.



Einfacher OpenImmo Import

#### Sonstiges

Ihnen gefällt das Exposé?

Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen, wie diese? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse!

Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers.

Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?

Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.

Ihr Ansprechpartner:

Regionalbüro Falc Viersen

Telefon: 0800 - 646 0 646 (kostenlos) Stephan Närger: 0176 840 437 16

oder

viersen(at)falcimmo.de

Unsere kostenlose Hotline erreichen Sie 7 Tage in der Woche unter:

0800 - 646 0 646

<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

# **IMMO**MANAGER

#### **WP Immo Manager**

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import







Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net



Einfacher OpenImmo Import

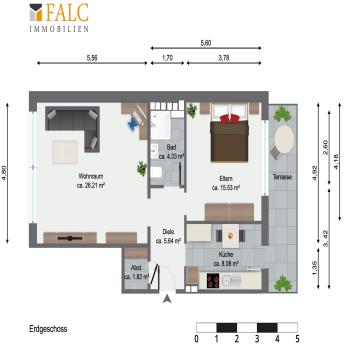


Energiebedarf	Energiebedarf kWh/(m²·a)
A+	
Α	
В	
C	
D	
E	
F	167,20
G	
HALC.	

#### **WP Immo Manager**

#### Einfacher OpenImmo Import





<u>Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de</u> <u>Media-Store.net</u>