



# 3,5-ZIMMER- WOHNUNG

Erdgeschosswohnung mit Balkon

41748 VIERSEN,  
DEUTSCHLAND

ZAJAC

immobilien real estate



VIERSEN, DEUTSCHLAND

3,5 ZIMMER-WOHNUNG

79 M<sup>2</sup>

ERDGESCHOSS

Lage: 41748 Viersen

Preis: 195.000 €

Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

---



# TECHNISCHE DATEN

---

Wohnfläche: 79 m<sup>2</sup>

Etage: Erdgeschoss

Zimmer: 3,5

Badezimmer: 1

Balkon: Ja

Keller: Ja

Parkplatz: Nein

Verfügbar ab: 2026

Art der Immobilie: Mehrfamilienhaus

Baujahr: 1965

Heizungsart: Erdgas

Energieklasse: F 190 kWh

# OBJEKT BESCHREIBUNG

Diese funktionale Wohnung mit ca. 79 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965. Das Gebäude liegt in einer ruhigen Straße, umgeben von weitläufigen Grünflächen der Wohnanlage, was den Bewohnern Privatsphäre und Komfort im Alltag garantiert.

Die Wohnung besticht durch ihren praktischen Grundriss mit drei Zimmern: einem hellen Wohnzimmer mit Zugang zu einem großen Balkon mit Blick ins Grüne, einem Schlafzimmer und einem Kinderzimmer, das auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann. Eine separate Küche und ein Badezimmer mit Fenster erhöhen den Wohnkomfort zusätzlich. Ein Keller bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Immobilie befindet sich im ruhigen, familienfreundlichen Stadtteil Beberich am Stadtrand von Viersen. Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof. Die Lage bietet zudem eine hervorragende Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A61 und A52 sind schnell erreichbar und ermöglichen ein effizientes Reisen in Städte wie Düsseldorf, Köln und die Niederlande. Dies macht das Angebot besonders attraktiv für Berufstätige in größeren Städten.

Dies ist eine ideale Option für alle, die eine Wohnung in einer ruhigen, grünen Gegend mit Anbindung an die gesamte städtische Infrastruktur suchen.







## Küche

Kompakte Küche mit neuen  
Fenster.

---









## Wohnzimmer

- großes Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Neue Böden in moderner Holz Optik
- alle Wände neu tapeziert







# DIE WICHTIGSTEN HIGHLIGHTS

- Ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3,5 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer)
- Balkon mit Blick ins Grüne
- Erdgeschoss
- Badezimmer mit Fenster
- Keller
- Neue Fenster im Kinderzimmer und neue Balkontür, alle anderen Fenster vor 3 Jahren neu
- Neues Badezimmer mit neuen Leitungen. Hochwertige Fliesen und Keramik von Villeroy&Boch, schwarze Design Armaturen. Neuer elektronischer Durchlauferhitzer für eine sparsame Warmwasserversorgung
- Vinyl in der gesamten in moderner Holz Optik, alle Wände neu tapeziert.
- Neue Türen in reinem Weiss mit schwarzen Griffen
- Die Heizungsanlage wurde in 2023 für das ganze Haus erneuert.
- Es liegt eine Rücklage von über 300 000€ vor
- Ruhige Lage, Schnelle Anbindung an die Autobahnen A61 und A52, Gute Anbindung an Düsseldorf und Köln
- Ca. 25 Minuten bis Venlo
- Familienfreundlicher Stadtteil (Beberich)
- Attraktives Kapitalanlagepotenzial (geeignet zur Vermietung)



# LAGE UND UMGEBUNG



- Mönchengladbach 15 Min.
- Düsseldorf 30 Min.
- Krefeld 25 Min.
- Köln 60 Min.
- Venlo (Niederlande) 25 Min.

# MODERNISIERT, HOCHWERTIG AUSGESTATTET UND SOFORT BEZUGSBEREIT – IHR NEUES ZUHAUSE MIT SUBSTANZ

Diese stilvoll modernisierte Wohnung überzeugt durch eine **hochwertige Ausstattung**, durchdachte Details und einen rundum gepflegten Gesamtzustand. Hier wurde in den letzten Jahren konsequent investiert – ideal für Eigennutzer mit Anspruch oder Kapitalanleger mit Blick auf nachhaltige Wertentwicklung.

Der Wohnbereich präsentiert sich hell und einladend, unterstützt durch große Fensterflächen und eine moderne Gestaltung. In den letzten Jahren wurden nahezu alle Fenster erneuert – das Kinderzimmer sowie die Balkontür wurden aktuell neu eingebaut, während die übrigen Fenster bereits vor ca. drei Jahren modernisiert wurden.

Ein echtes Highlight ist das **vollständig erneuerte Badezimmer**: Neben neuen Leitungen wurde besonderer Wert auf Design und Qualität gelegt. Hochwertige Fliesen sowie edle Keramik von **Villeroy & Boch** treffen auf moderne, schwarze Design-Armaturen und schaffen eine elegante, zeitlose Wohlfühlatmosphäre. Ein neuer elektronischer Durchlauferhitzer sorgt zusätzlich für eine effiziente und bedarfsgerechte Warmwasserversorgung.

In der gesamten Wohnung wurde ein moderner Vinylboden in hochwertiger Holzoptik verlegt, der nicht nur optisch überzeugt, sondern auch pflegeleicht und langlebig ist. Sämtliche Wände wurden frisch tapeziert und unterstreichen den **sofort bezugsfertigen Zustand**.

Auch bei den Details wurde auf ein stimmiges Gesamtkonzept geachtet: Neue Innentüren in klassischem Reinweiß, kombiniert mit stilvollen schwarzen Griffen, setzen moderne Akzente und runden das Erscheinungsbild harmonisch ab.

Ein weiterer Pluspunkt ist die kürzlich **erneuerte Heizungsanlage** des gesamten Hauses im Jahr 2023 – ein wichtiges Argument in Bezug auf Energieeffizienz und zukünftige Planungssicherheit.

Zusätzlich verfügt die Eigentümergemeinschaft über eine solide **Instandhaltungsrücklage von über 300.000 €**, was für eine gesunde wirtschaftliche Basis und langfristige Werterhaltung spricht.

Eine **rundum modernisierte Wohnung** mit hochwertiger Ausstattung, klarer Designlinie und nachhaltigen Investitionen – **einziehen und wohlfühlen ohne weiteren Aufwand**.

WOHNUNG IN RUHIGER,  
GRÜNER LAGE MIT  
INVESTITIONSPOTENZIAL IN  
DER NÄHE DER  
NIEDERLANDE



# PROVISIONSSÄTZE

## Karolina Zajac Immobilien Real Estate

A. Kauf und Verkauf von Immobilien (Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen)

Sowohl für Käufer als auch für Verkäufer beträgt die Maklerprovision **3,57 % des Kaufpreises inkl. MwSt.**

B. Ankaufsrecht

Bei Ausübung eines Ankaufsrechts durch den Berechtigten fällt eine Provision von **3,57 % des Verkehrswertes des Gesamtobjektes** an.

C. Vorkaufsrecht

Im Falle eines vereinbarten Vorkaufsrechts beträgt die Provision **1,19 % des Verkehrswertes des Gesamtobjektes.**

Wird das Vorkaufsrecht ausgeübt, sind zusätzlich **2,38 % des Kaufpreises** zu zahlen.

Die Maklerprovision ist für den Nachweis oder die Vermittlung geschuldet und wird mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags fällig.

Alle genannten Provisionssätze verstehen sich inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer von **19 %.**

*(Stand: 01.01.2022)*

*Alle Angaben (und evtl. Anlagen) beruhen auf Informationen des Verkäufers bzw. Auftraggebers. Wir sind um Richtigkeit sowie bestmögliche Qualität bemüht, können hierfür jedoch keine Haftung übernehmen.*



ZAJAC

immobilien

real estate

+49 17629391293

office@realestatezajac.com