

**Großzügiges Eigenheim-REH in Dülken Achtung
Förderdarlehen möglich! Monatliche Rate nur
1.099,96 €**

41751 Viersen / Dülken, Reihenendhaus zum Kauf

Objekt ID: 5434



Wohnfläche ca.: **193 m²** - Zimmer: **9** - Kaufpreis: **375.000 EUR**



Großzügiges Eigenheim-REH in Dülken Achtung Förderdarlehen möglich! Monatliche Rate nur 1.099,96 €

Objekt ID	5434
Objekttypen	Haus, Reihenendhaus
Adresse	(Dülken) 41751 Viersen / Dülken
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	193 m ²
Nutzfläche ca.	105 m ²
Grundstück ca.	370 m ²
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Separate WC	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1935
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Verfügbar ab	n. Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Garage, Gäste-WC, Keller, Laminatboden, Separates WC
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt vom beurkundeten Kaufpreis
Kaufpreis	375.000 EUR



Objektbeschreibung

ACHTUNG FÖRDERDARLEHEN MÖGLICH

Beim Kauf dieser Immobilie beträgt der monatliche Aufwand unter Berücksichtigung des Förderdarlehens nur 1.099,96 €.

Bitte beachten Sie unser abgebildetes Finanzierungsbeispiel.

Unsere Finanzexperten klären Sie über aktuelle Förderprogramme auf. Profitieren Sie von attraktiven Konditionen.

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um ein Reihenendhaus aus Mitte der 1930er Jahre. Es wurde sukzessive im Laufe der Zeit saniert. So finden Sie hier neben den doppelverglasten weißen Kunststofffenstern aus 1994 z.B. eine Ölheizung mit Brenner aus 2005, ein Duschbad aus 2019 und Bodenbeläge, die auch erst in den letzten Jahren erneuert wurden.

Im Obergeschoss müsste das Bad und der Küchenraum saniert werden, im Dachgeschoss sind aktuell lediglich Wohnräume. Bei Nutzung als separate Wohnung müsste hier noch ein Bad und eine Küche integriert werden.

Ein besonders großes Plus dieser Immobilie ist die wohl außergewöhnlich flexible Nutzbarkeit. Auf je drei Etagen befindet sich je eine separat nutzbare Wohneinheit, so dass sich diese Immobilie sowohl für die große Familie mit vielen Kindern als auch für's Mehrgenerationenwohnen eignet.

Darüber hinaus ist auch Wohnen und Arbeiten oder die Vermietung von 1 bis 2 Einliegerwohnungen möglich. Jede Etage hat bereits einen eigenen Stromzähler, so dass hier kein größerer Aufwand durch evtl. Trennung der Wohneinheiten entstehen würde.

Neben dem Haupthaus befinden sich auf dem Grundstück mehrere PKW-Stellplätze, eine Doppelgarage sowie ein gepflegter kleiner Garten in südlicher Ausrichtung.

Das Objekt liegt an einer im Wesentlichen von Anliegerverkehr frequentierten Nebenstraße in einem reinen Wohngebiet, rund 1km vom Stadtzentrum entfernt.

Ausstattung

- isolierverglaste Kunststofffenster (Bj. 1994)
- Röllläden
- Öl-Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung
- 2 x Gäste WC
- Böden: Laminat, Fliesen und Kunststein
- 2 x Tageslichtbad mit Dusche (1 Bad befindet sich aktuell im Rohbau)
- Kabelanschluss vorhanden, nicht aktiv (aktuell Satellitenschüssel)
- Einbauküche (kann optional erworben werden)
- Garten in Südlage
- Doppelgarage
- voll unterkellert
- Keller von außen zugänglich
- mehrere PKW-Stellplätze auf dem Grundstück



Sonstiges

*****ACHTUNG FÖRDERDARLEHEN MÖGLICH*****

Unsere Finanzexperten klären Sie über aktuelle Förderprogramme auf. Profitieren Sie von attraktiven Konditionen.

*****SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE VERKAUFEN?*****

Erfahren Sie über uns den Marktwert Ihrer Immobilie. Unser Service ist für Sie völlig unverbindlich und kostenfrei!

*****ALLE EXPERTEN IN EINEM HAUS*****

Das DiMA Immobiliencenter vereint Experten der gesamten Immobilienbranche in einem Haus. Mehr erfahren Sie unter: www.dima-immobiliencenter.de

Haftungsausschluss: Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung unsererseits keine Gewähr und Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen werden.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	26.04.2026
Baujahr lt. Energieausweis	1935
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	210,70 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Viersen-Dülken liegt im Westen von NRW, in unmittelbarer Nähe der niederländischen Grenze. Mit gut 20.000 Einwohnern ist Dülken der zweitgrößte und älteste Stadtteil der Kreisstadt Viersen. Die erste Erwähnung Dülkens fand bereits 1210 statt, die Verleihung der Stadtrechte im Jahre 1364. Das historische Stadtbild, mit dem Zentrum Alter Markt und seiner beeindruckenden St. Cornelius Kirche sowie die teilweise noch vorhandene bzw. rekonstruierte Stadtmauer verleihen dem Stadtteil seinen einzigartigen Charme.

Dülken ist beliebt als ruhige, aber dennoch zentral gelegene Wohnstadt. Durch die direkte Anbindung an die Autobahnen A52 und A61 erreicht man mühelos in kürzester Zeit die umliegenden Mittelzentren Mönchengladbach und Krefeld aber auch die größeren Ballungszentren Düsseldorf, Köln und das westliche Ruhrgebiet. In Richtung Westen erreichen Sie in lediglich 15-20 Minuten die niederländischen Städtchen Venlo und Roermond mit ihrem typisch niederländischen Flair.

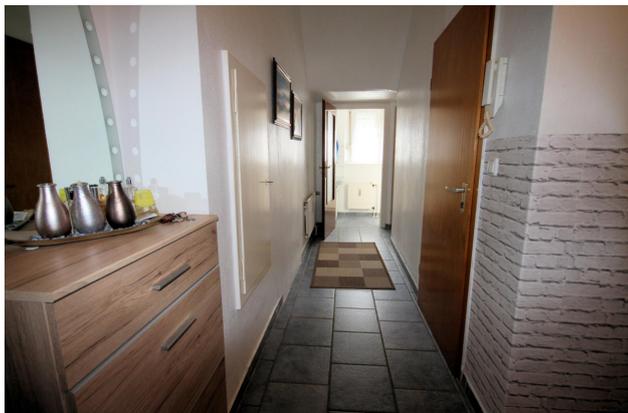
Auch nahverkehrstechnisch ist Dülken gut angebunden. Busse und Bahnen verkehren hier regelmäßig und an normalen Schul- und Werktagen auch in ausreichender Frequenz.

Es finden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, aber auch gastronomisch und kulturell wird einiges geboten.

Auch die medizinische Versorgung ist jederzeit durch ein umfangreiches fachärztliches Angebot und die nahegelegenen Kliniken in Alt-Viersen, Süchteln, Nettetal und Mönchengladbach gewährleistet.

Mehrere Kindertagesstätten und Kindergärten, sowie 3 Grundschulen, 2 Gymnasien und ein Berufskolleg bieten auch jungen Familien mit Kindern ein umfangreiches schulisches Angebot.





EG Flur Gäste-WC



Frontansicht



Ansicht Rückseite



Garten

DiMA
IMMOBILIENCENTER

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis	370.000,00 €
Grundsteuer (0,3%)	24.375,00 €
Notar / Gerichtskosten (1,2%)	5.625,00 €
Wohnsteuer (0,37%)	13.367,50 €
Gesamtsumme	413.367,50 €
zzgl. Eigenkapital	89.877,50 €
= Finanzierungsbedarf	323.490,00 €

Beim Kauf dieser Immobilie beträgt der monatliche Aufwand 1.099,90 €

Anzahlkündigungen	Zinssatz	Datenerhebung	Zinsbindung	Tilgung	Rate
0 %	182,710,00 €	15 Jahre	1 %		732,29 €

Förderdarlehen	Zinssatz	Datenerhebung	Zinsbindung	Tilgung	Rate
0,5 %	154.000,00 €	30 Jahre	2 %		347,00 €

Dieses unverbindliche Finanzierungsbeispiel stellt lediglich ein Rechenbeispiel dar, basiert auf Annahmen und berücksichtigt Förderprogramme. Das Förderprogramm beinhaltet einen Tilgungszuschuss in Höhe von 10 %, welches sich auch die monatliche Rate berechnen. Dieser Zuschuss ist in der oben genannten Rate berücksichtigt.

Unser unverbindliches Finanzierungsangebot ist Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot und prüft zudem, ob Förderprogramme bei Ihnen möglich sind.

Eventuelle staatliche Zuwendungen oder steuerliche Vergünstigungen sind nicht in diesem Beispiel enthalten.

Finanzierungsbeispiel



Stellplätze Garten





EG Wohnen



EG Essen



EG Schlafzimmer



EG Küche (optional)



EG Bad Dusche



EG Bad





OG Zimmer1



OG Zimmer 2



OG Bad



DG Zimmer1



DG Zimmer2



DG Zimmer3





Lage



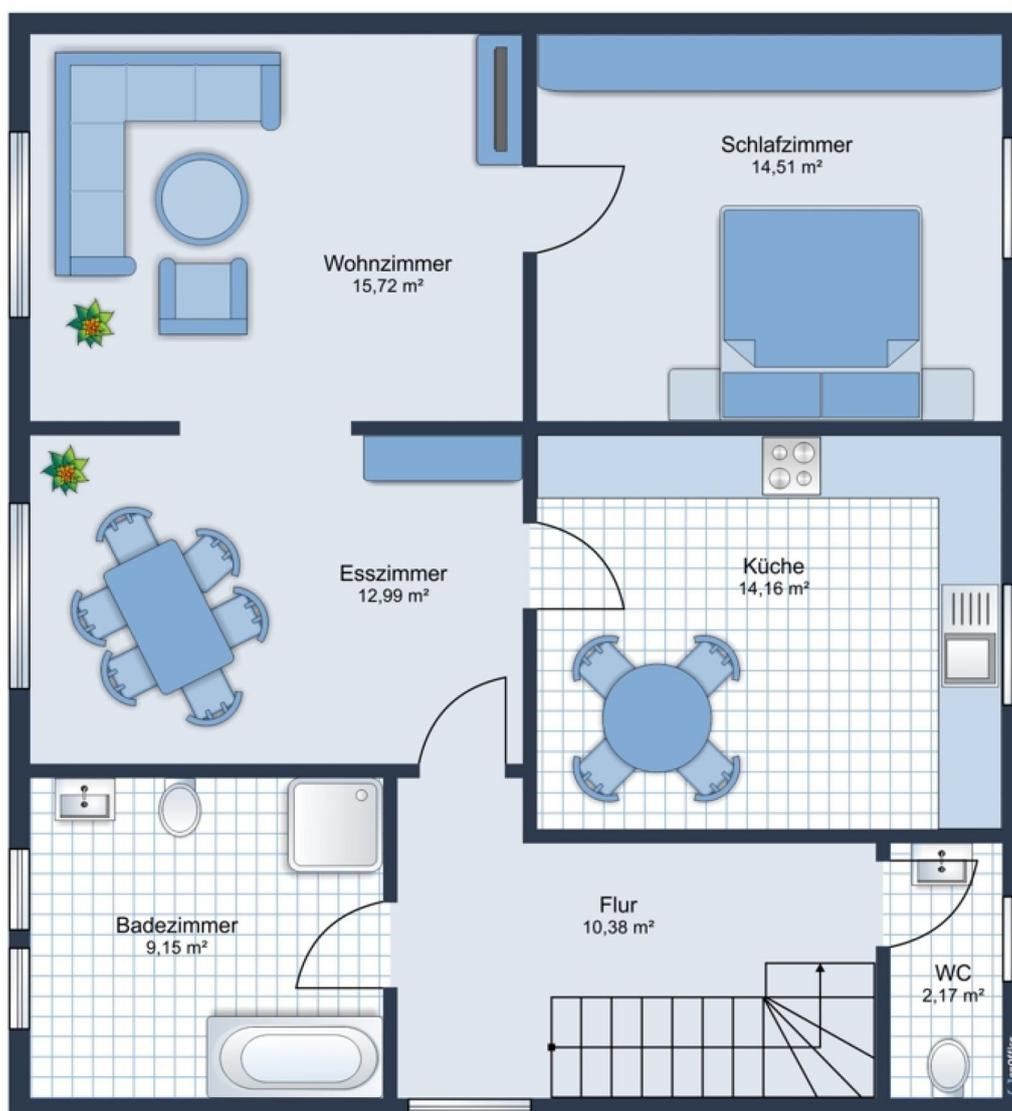
Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss OG



Grundriss

Grundriss DG

