

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren



www.nilkens-immo.de

Wiesenstraße 12

47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00

Wohnfläche ca.: 113,00 m²

Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete: 1.515,00 EUR

Scout-ID: 164468209



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Nilkens

Herr Marco Nilkens

E-Mail: nilkens.immo@t-online.de

Tel: +49 2151 700297

Fax: +49 2151 700594

Web: <http://www.nilkens-immo.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	377,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1952
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2025
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	294,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1952
Bezugsfrei ab:	01.02.2026
Hautiere:	Nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Nebenkosten: 146,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten Nein enthalten:

Kaution oder Euro 3900,-
Genossenschaftsanteile:

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage



Wiesenstraße 12

47929 Viersen Grefrath

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	113,00 m ²
Kaltmiete:	1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	1.515,00 EUR

Objektbeschreibung:

Wohnfläche insgesamt: 113 m² (nach DIN 277)

Getätigte Modernisierungen der Immobilie wurden im Energieausweis noch nicht berücksichtigt!

Zeitnah beziehbar!

Modernisierte Doppelhaushälfte errichtet in grundsolider 2,5-geschossiger Massivbauweise mit

- Verputz-Fassade
- 2 Vollgeschossen
- Satteldach
- Vollkeller
- separatem Abstellraum
- Garage und 2 Stellplätze

Attraktive Immobilie mit großzügigem Gartengrundstück in sonniger Süd-/West-Ausrichtung. Der großzügige Gartenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten, ob viel Platz zum Spielen für Kinder (Pool, Hüpfburg, Sandkasten u. a.), gemütliche Grill-Abende im Kreis der Familie oder Freunde oder z. B. auch der Anbau eines eigenen kleinen Obst-/Gemüsegartens mit Treibhaus im hinteren Bereich.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und aufgeteilt in ein großzügiges Zimmer und einem separaten Tageslicht-Bad inklusive Badewanne.

Der Vollkeller bietet weiterhin ausreichend Platz für Stau- und Lagerfläche.

Folgende Modernisierungen wurden 2013 getätigten:

- kompletter Fassaden-Verputz, Armierung und Farbe sowie Steinputz an Giebel, Fenster und Türen und Sockelerneuerung
- komplette Innenwände und Decken mit Armierung neu verputzt bis ins Dachgeschoss
- Holzböden abgeschliffen und neu versiegelt
- Erneuerung der kompletten Sanitäreinrichtungen inklusive Leitungen (Wasser und Abwasser)
- Bäder, Küche, Flur und Tageslicht-Gäste-WC neu gefliest
- Erneuerung der kompletten Elektrik inklusive Garage und Keller, praktikabel wurden sehr viele Steckdosen angebracht
- Keller-Drainage
- kompletter Dachgeschoss-Ausbau und Dämmung sowie Einbau von 3 Veluxfenstern
- Dohlgitter im Kaminschacht
- Glasfaseranschluss

Getätigte Modernisierungen 2025:

- neue Heizungsanlage und Heizkörper (12/2025)
- neue Bodenbeläge (Vinyl)
- neue Bodeneinblasdämmung
- neue Haustür
- neue Kellertür und Kellerfenster
- neuer Anstrich der Treppen, Türen und Rahmen

Fazit:

Die gemütliche Doppelhaushalte verfügt über eine insgesamt moderne sowie helle und freundliche Ausstattung.

Die Garage und 2 Stellplätze sind Bestandteil des Angebots!

Ausstattung:

- großzügige Stellfläche durch 2 Vollgeschosse (keine Schrägen)
- gemütliche Räumlichkeiten mit heller und freundlicher Wohnatmosphäre
- Kunststoff-Fensterelemente (weiß, teils bodentief mit Doppelverglasung und manuellen Rollläden
- Böden:
 - EG: Vinylböden (neu)
 - OG: Vinylböden (neu) / Fliesen (dunkelbraun meliert)
 - Tageslicht-Gäste-WC im Erdgeschoss (Fliesen: beige)
 - Tageslicht-Bad im 1. Obergeschoss (Fliesen: weiß / dunkelbraun meliert)
 - mit großzügiger, begehbarer Dusche sowie Doppelwaschbecken mit Schranksystem und großem Spiegel
 - 2. Tageslicht-Bad im Dachgeschoss
 - offene Echtholztreppe (Farbton weiß)
 - Innentüren und Zargen in Farbton weiß
 - zwei Kinderzimmer im 1. Obergeschoss, ein Zimmer mit Zutritt zum Badezimmer
 - großzügiger Ausbau im Dachgeschoss,
 - aufgeteilt in ein Zimmer und einem zweiten Tageslicht-Badezimmer
 - mit Badewanne (Fliesen: weiß / terra)
- Vollkeller
- Gas-Heizungsanlage (Neu BJ 12/2025)
- Warmwasser-Durchlauferhitzer
- großzügige Kellerräume
- großzügige Terrasse (Betonsteine) in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- pflegeleicht angelegtes Gartengrundstück mit Zugang zur Garage
 - (auch für Rasenmäher etc.)
 - u. v. m.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in familienfreundlicher Wohnlage umgeben von viel Grün nahe Ortsrand Grefrath. Es erwartet Sie ein ruhiges, ländliches Wohnen mit familienfreundlichem Umfeld mit reinem Einfamilienhauscharakter und sehr guten Verkehrsanbindungen.

Alle wichtigen Einrichtungen sind in nur wenigen Minuten erreichbar (Ärzte, Physiotherapie, Bank & Sparkasse, Bäcker etc.). Die Stadtmitte mit weiteren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten erreicht man in ca. 5 Gehminuten.

Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Gemeinde Grefrath liegt am linken Niederrhein im Kreis Viersen des Regierungsbezirks Düsseldorf und bietet an

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage



Wiesenstraße 12

47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 113,00 m²
Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.515,00 EUR

Sehenswürdigkeiten und Freizeit- und Sporteinrichtungen das Niederrheinische Freilichtmuseum "Dorenburg", die Benediktinerinnen-Abtei "Mariendonk", die Ruine der Burg Uda, ein Hallen- und Freibad, eine Eislaufhalle mit großzügigem Innen- und Außenbereich, Tennisanlagen, Bowlingbahn, einen Sportflugplatz sowie ausgedehnte Rad-/ Wanderwege entlang der schönen Flusslandschaft "Niers-Auen" (Paddeln entlang der Niers gilt als beliebtes Freizeiterlebnis).

Die Anbindungen an die A 40 und A 61 an das Rheinland, Ruhrgebiet und die benachbarten Niederlande sind in nur wenigen Minuten erreicht.
Der ÖPNV bietet weiterhin gute Verkehrsnbindungen, die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Kempen, Viersen und Krefeld.

Ein Highlight ist der Sportfluglandeplatz Grefrath-Niershorst für Segelflugzeuge und kleine Propellermaschinen mit einer Graslandebahn von 575 Metern Länge zwischen den Ortsteilen Grefrath, Mülhausen und Oedt.

Ruhe, Erholung und hohen Freizeitwert mitten im Grünen findet man auf den zahlreichen Rad- und Wanderwegen im Umkreis. Der Radweg Fietsallee am Nordkanal verläuft durch den Ort.

Es gibt in Grefrath neun Kindergärten mit insgesamt rund 500 Plätzen, die von kirchlichen und freien Trägern betrieben werden. Im Ortsteil Oedt befindet sich zudem ein Kindergarten mit Tagesstättenplätzen für geistig Behinderte.

Die katholische Grundschule wurde 2013 mit der Gemeinschaftsgrundschule Grefrath zusammengeführt. Die Gemeinschaftsgrundschule Grefrath unterhält die beiden Schulstandorte Grefrath und Oedt.

Im Bereich der weiterführenden Schulen gibt es vor Ort die Sekundarschule Grefrath „Schule an der Dorenburg“, seit 2013 aus der Gemeinschaftshauptschule umgewandelt, die jetzt auch Realschul- und Gymnasial-Unterrichtsinhalte anbietet sowie das Gymnasium Liebfrauenschule Mülhausen in privater Trägerschaft.

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Grefrath>
<https://www.grefrath.de>

Sonstiges:

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt?

Nutzen Sie unsere Rundum-Sorglos-Vermarktung:
- ausführliches Beratungsgespräch / Begutachtung Ihrer Immobilie
- Prüfung, Zusammenstellung und ggfs. Einholung aller Verkaufsunterlagen
(Grundbuch / Bauaktenarchiv / Baulistenverzeichnis / Ämter)
- kostenfreie Marktwertermittlung / Zielgruppenanalyse
- Digitalisierung der Finanzierungsunterlagen für Banken
- Energieberatung und Erstellung des rechtlich

vorgeschriebenen,
Ihrer Immobilie entsprechenden Energieausweises
- Erstellung eines auf Sie und Ihre Immobilie abgestimmten Marketingkonzeptes
- Profi-Immobilienfotografie mit hochwertigen Innen- und Außenaufnahmen
- Erstellung eines hochwertigen Videos Ihrer Immobilie als virtueller Besichtigungsrundgang (optional)
- Medienkonforme, aussagekräftige Exposé-Präsentation in verschiedenen Formaten
- Marketing on- und offline
(relevante Immobilienportale / umfangreiche Kundendatenbank / regionale und überregionale Insertion)
- Vorabinformation unserer Kunden / Korrespondenz mit Interessenten
- Organisation der Besichtigungstermine nach Ihren Vorstellungen / Vermeidung von "Besichtigungstourismus"
- Bonitätsprüfung / Einholung der Finanzierungsbestätigung
- Professionelle Verkaufsverhandlungen / Klärung rechtlicher Fragen
- Erstellung eines Kaufvertrags-Entwurfs bei Ihrem oder einem unserer lokalen, verlässlichen Notare
- Beratung bzgl. Formulierungen und Klauseln des Kaufvertrags-Entwurfs
- Begleitung zum Notar und Betreuung zu Fragen nach Vertragsabschluss
- Überabeservice

Natürlich besprechen wir alle Tätigkeiten im Vorfeld mit Ihnen und informieren Sie regelmäßig über den aktuellen Stand und alle weiteren Schritte der Vermittlung!

Für unsere vorgemerkteten Kunden suchen wir

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke und
- Gewerbeobjekte.

Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung ist selbstverständlich!

Nähtere Informationen erhalten Sie über unser Immobilienoffice. Gerne sind wir für Sie da und stehen Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

Büro KREFELD
Camenstr. 71
47807 Krefeld
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(Hauptstelle)

Büro ST. TÖNIS
Blaumeisenweg 37
47918 Tönisvorst
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(unselbständige Zweigstelle)

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage



IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren

Wiesenstraße 12

47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00

Wohnfläche ca.: 113,00 m²

Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete: 1.515,00 EUR

Innenbesichtigung des angebotenen Objektes bitte nur nach vorheriger Anmeldung und Terminvereinbarung über unser Büro. Unser Angebot wurde nach bestem Wissen, aufgrund der Auftraggeberangaben erstellt. Dennoch können für die Richtigkeit weder Gewähr noch Haftung übernommen werden.

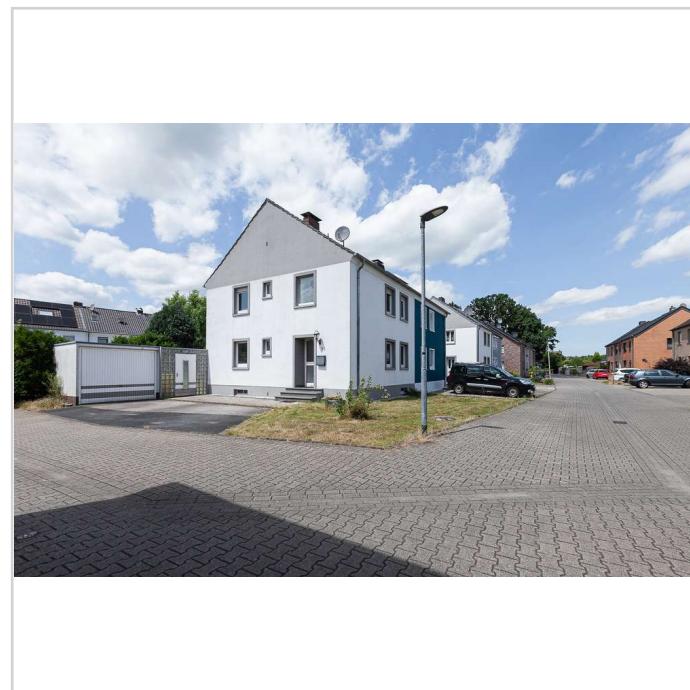
IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren

www.nilkens-immo.de

Vorderansicht



Vorderansicht



Seitenansicht

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage



Wiesenstraße 12

47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00

Wohnfläche ca.: 113,00 m²

Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

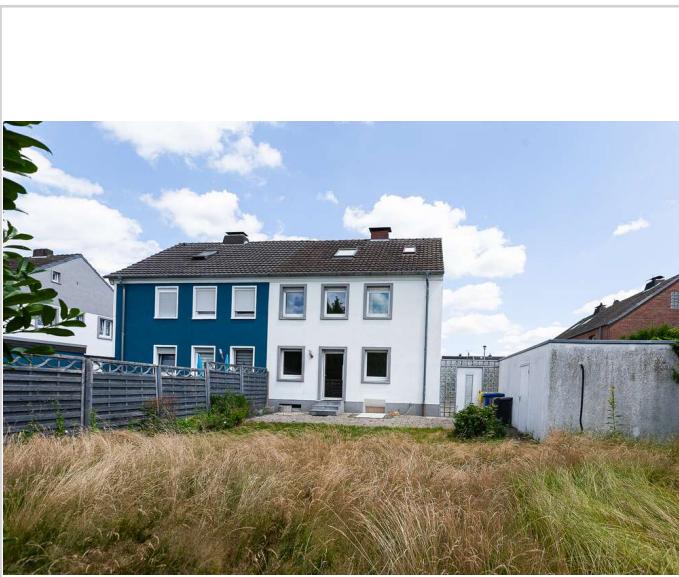
Gesamtmiete: 1.515,00 EUR



Straßenansicht



Rückansicht



Rückansicht



Gartenansicht

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage



IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren

Wiesenstraße 12

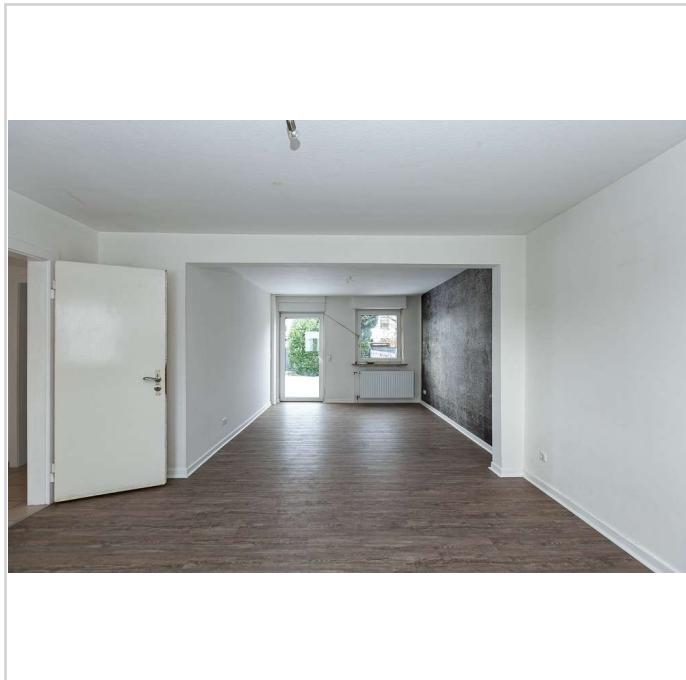
47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00

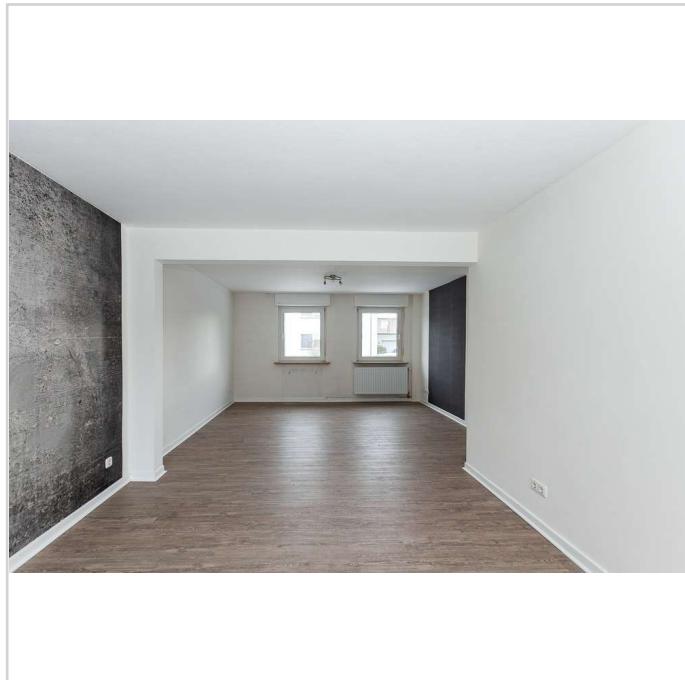
Wohnfläche ca.: 113,00 m²

Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

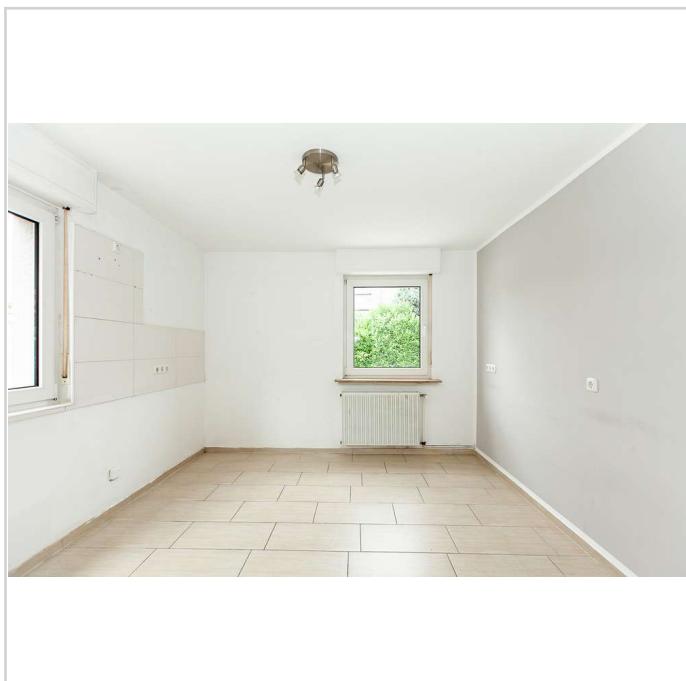
Gesamt miete: 1.515,00 EUR



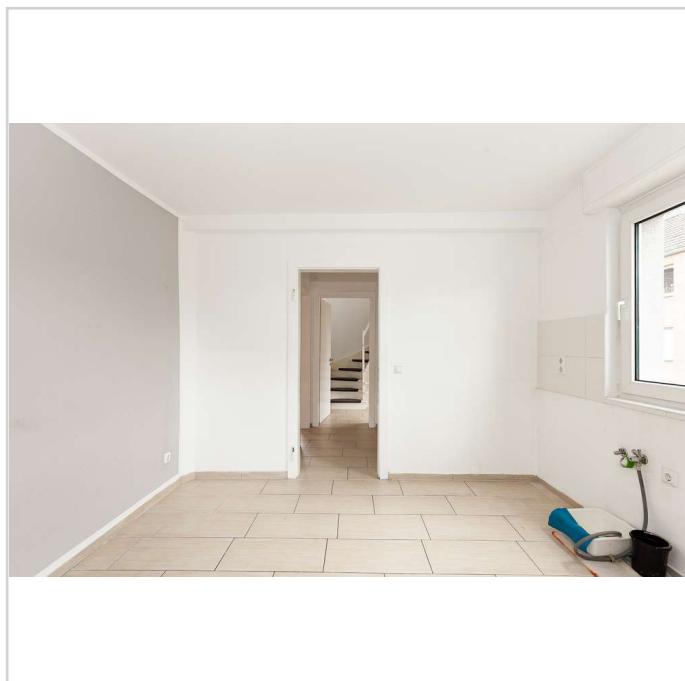
Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Küchenbereich



Küchenbereich

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage



Wiesenstraße 12

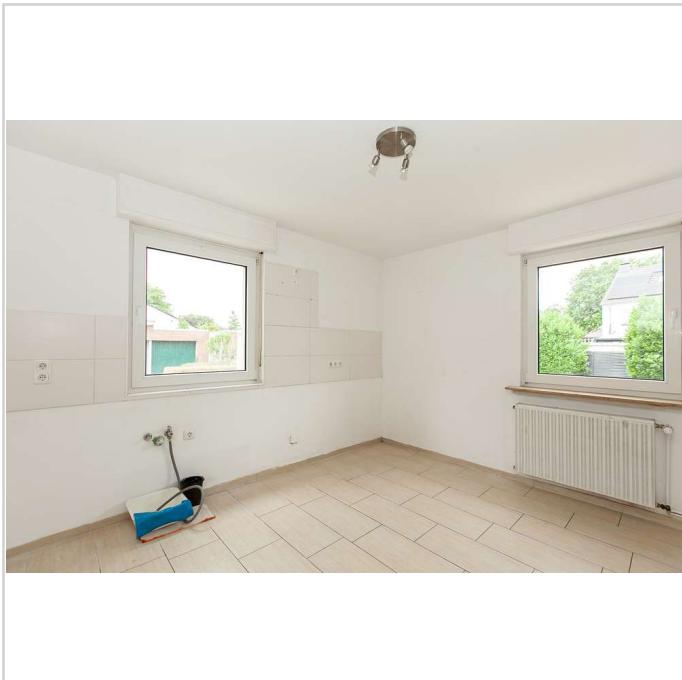
47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00

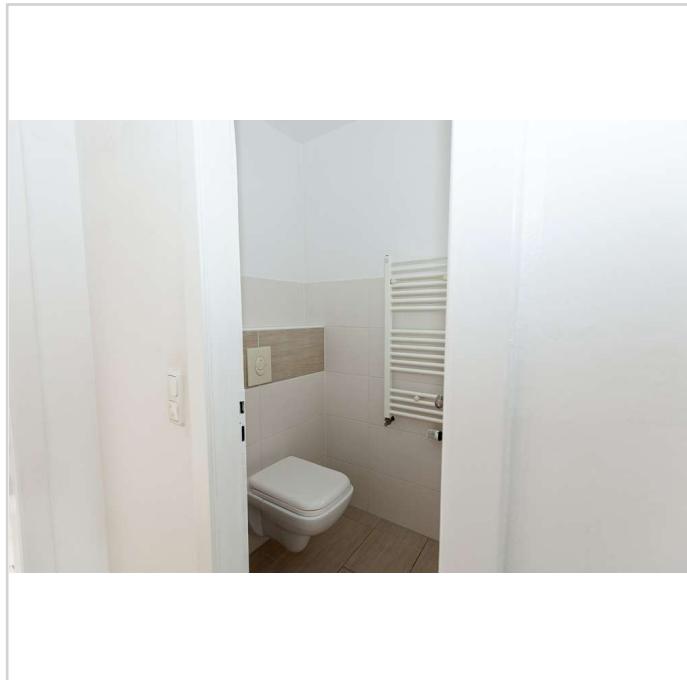
Wohnfläche ca.: 113,00 m²

Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

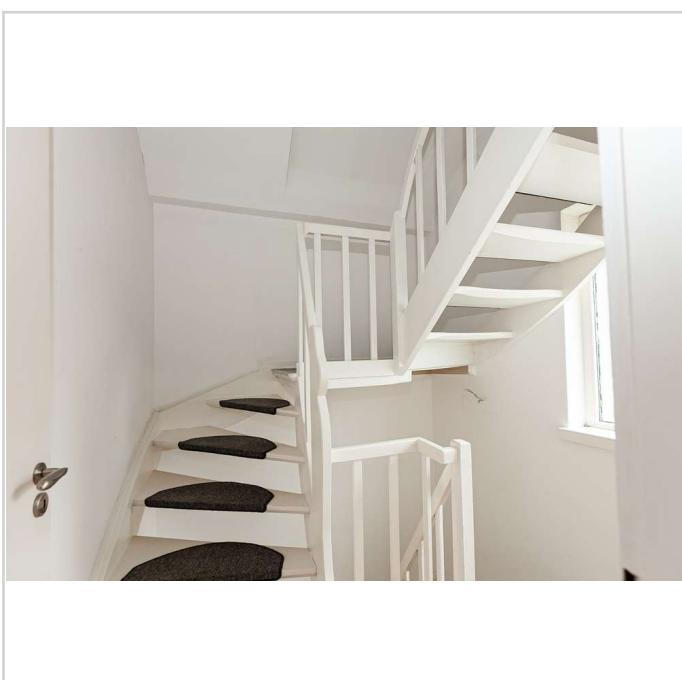
Gesamtmiete: 1.515,00 EUR



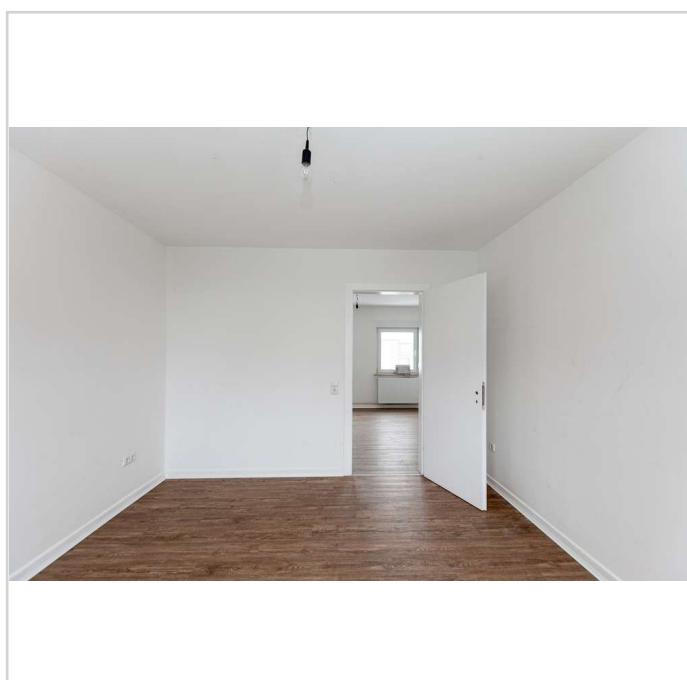
Küchenbereich



Tageslicht-Gäste-WC



Diele 1. OG



Schlafzimmer

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage



Wiesenstraße 12

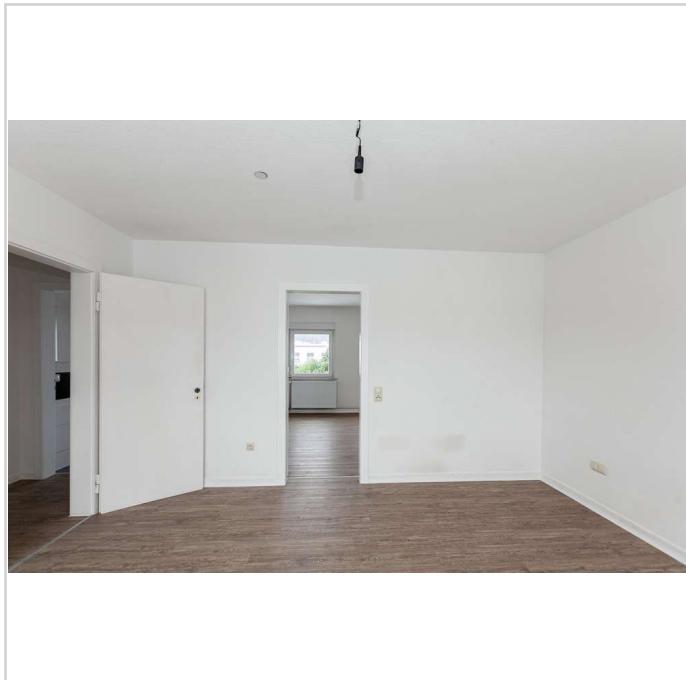
47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00

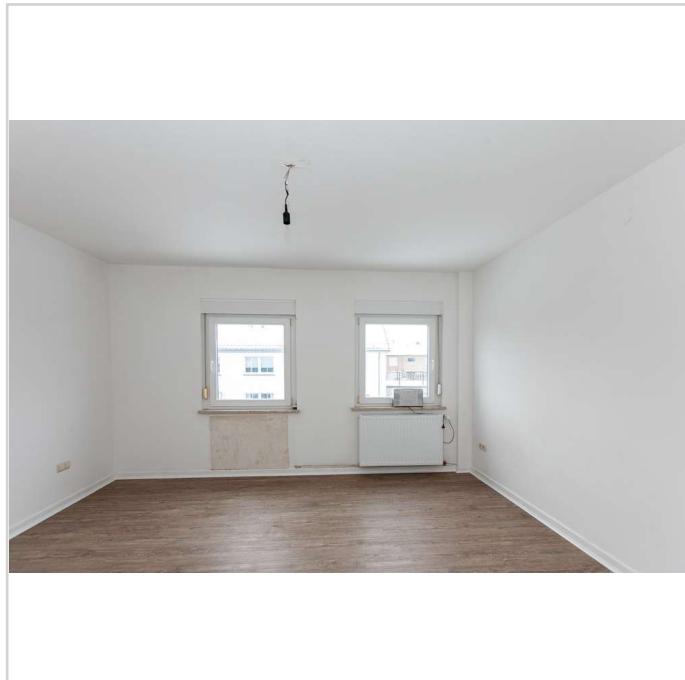
Wohnfläche ca.: 113,00 m²

Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

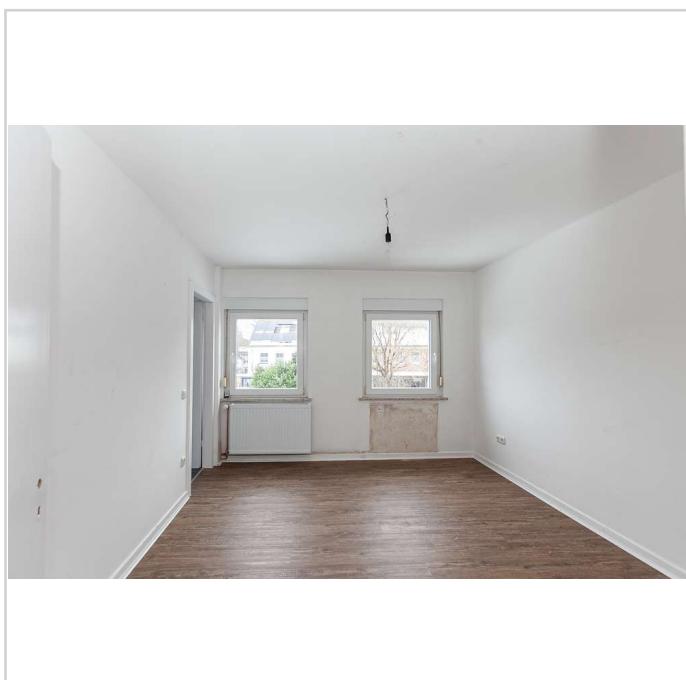
Gesamtmiete: 1.515,00 EUR



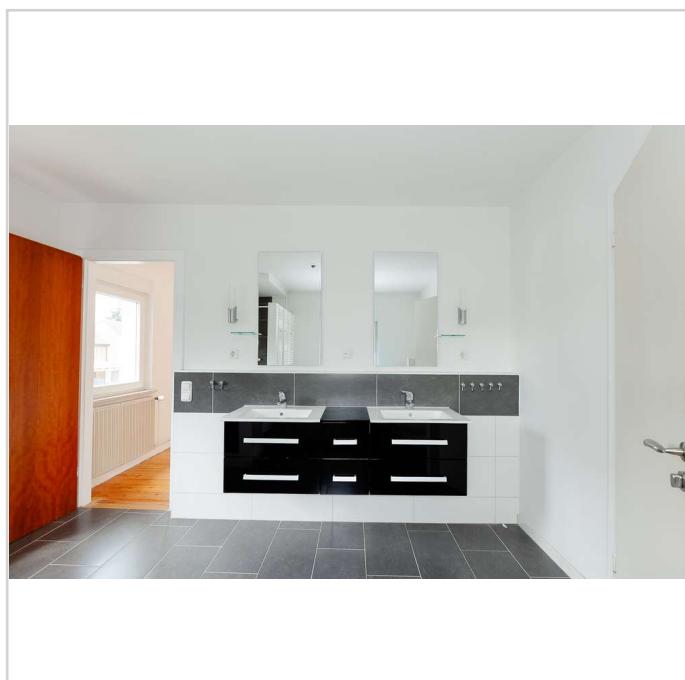
Zimmer 1



Zimmer 1



Schlafzimmer



Tageslicht-Bad 1. OG

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage



IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren

Wiesenstraße 12

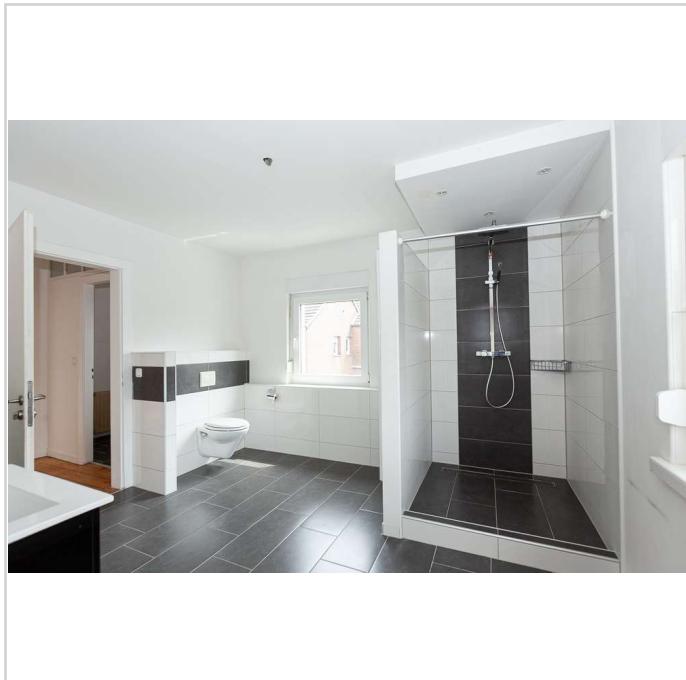
47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00

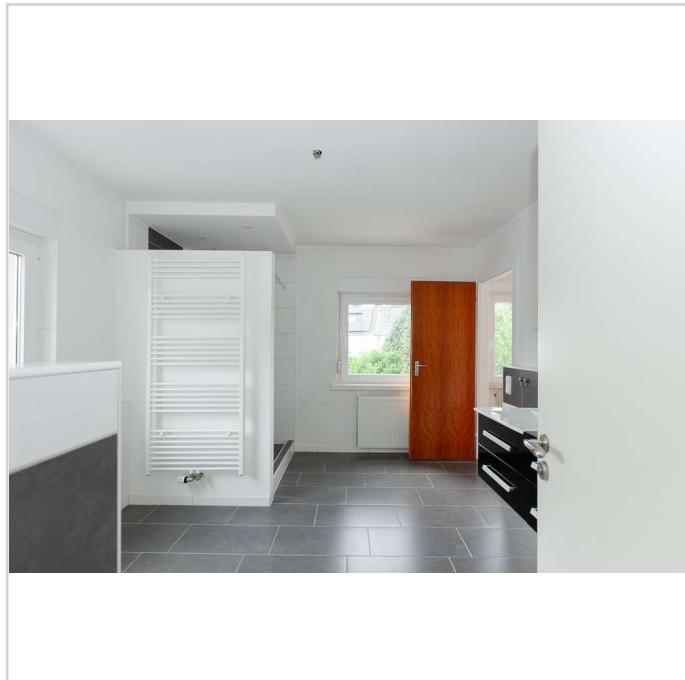
Wohnfläche ca.: 113,00 m²

Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

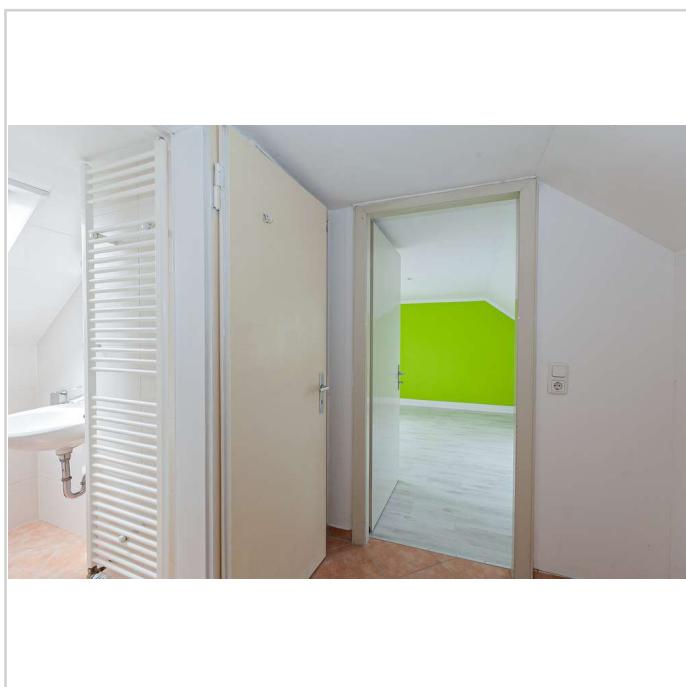
Gesamtmiete: 1.515,00 EUR



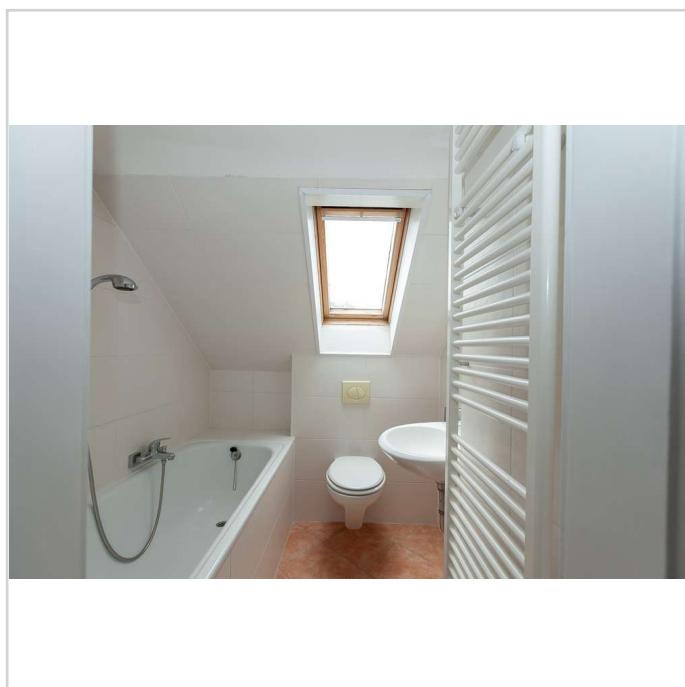
Tageslicht-Bad 1. OG



Tageslicht-Bad 1. OG



Diele DG



Tageslicht-Bad DG

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage



IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren

Wiesenstraße 12

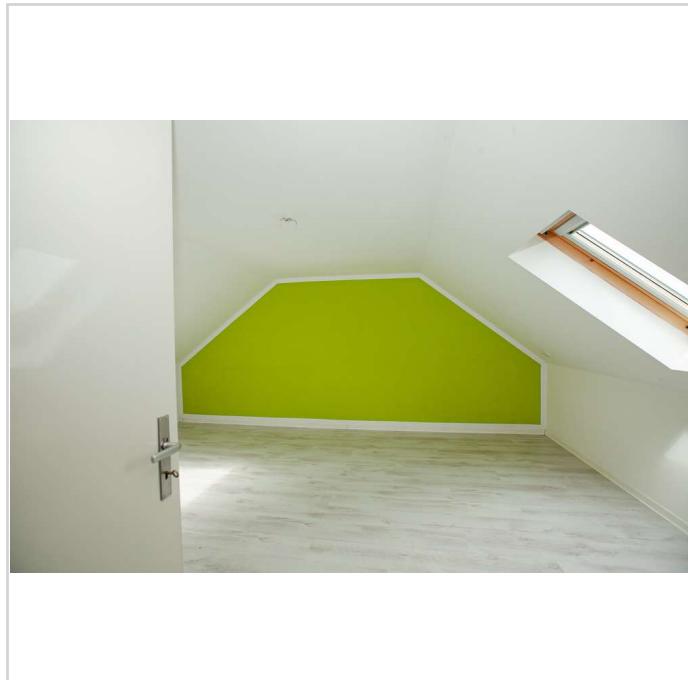
47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00

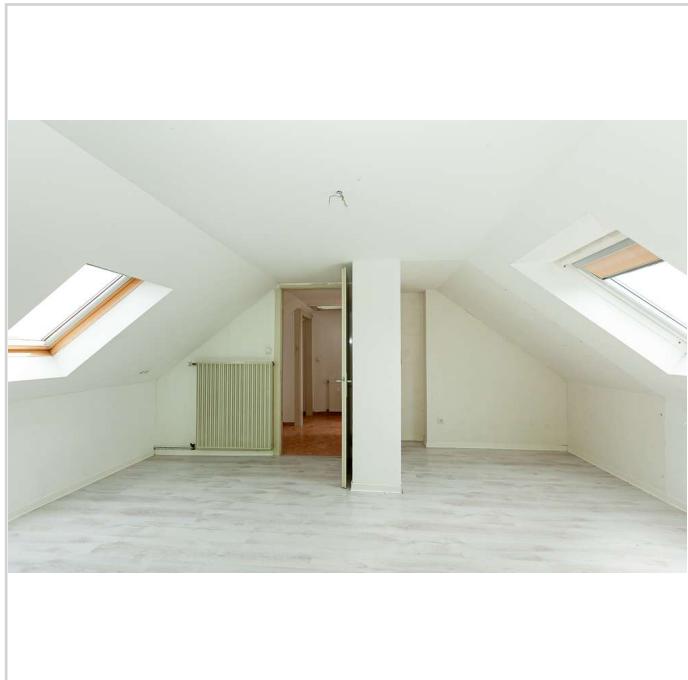
Wohnfläche ca.: 113,00 m²

Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamt miete: 1.515,00 EUR



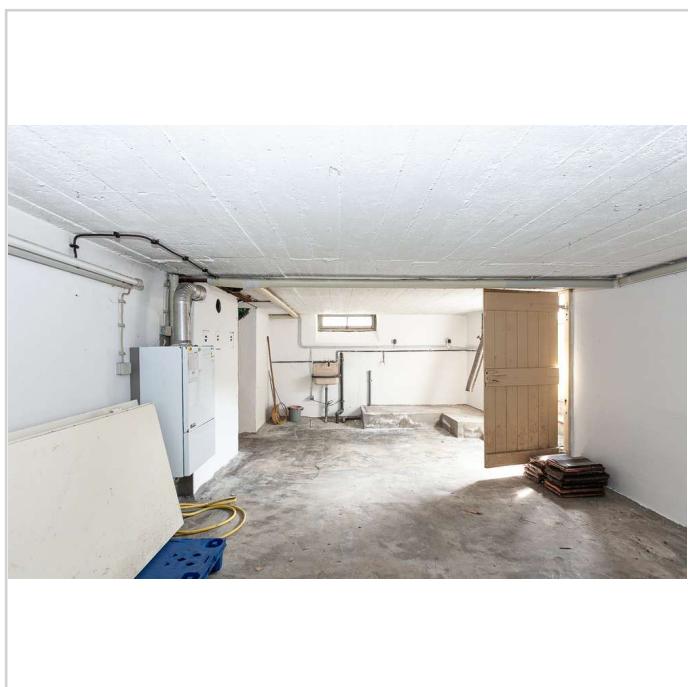
Dachstudio



Dachstudio



Hobbyraum mit Gartenzugang



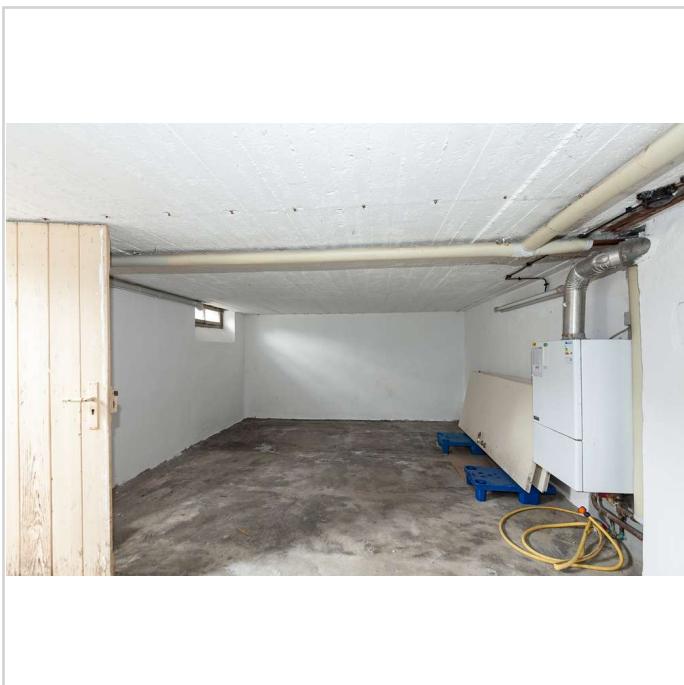
Hobbyraum KG

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage



Wiesenstraße 12
47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 113,00 m²
Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.515,00 EUR



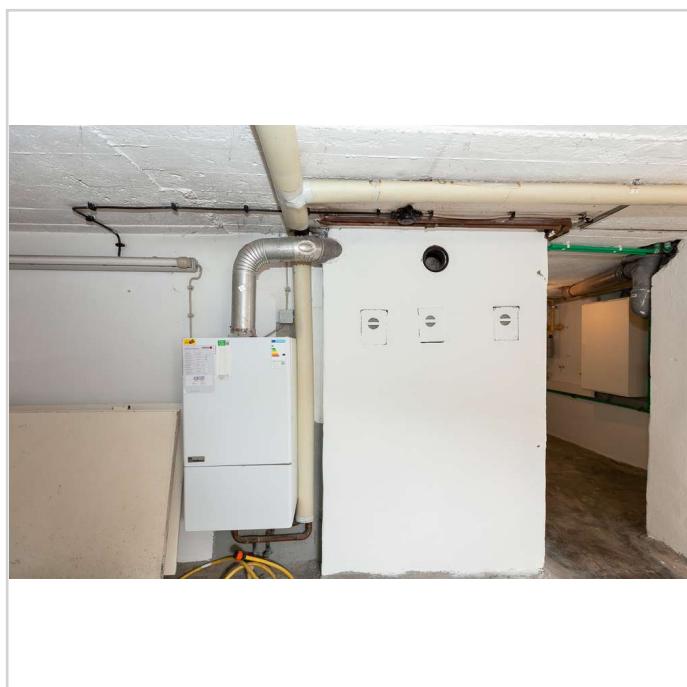
Hobbyraum KG



Vorratsraum KG



Vorratsraum KG



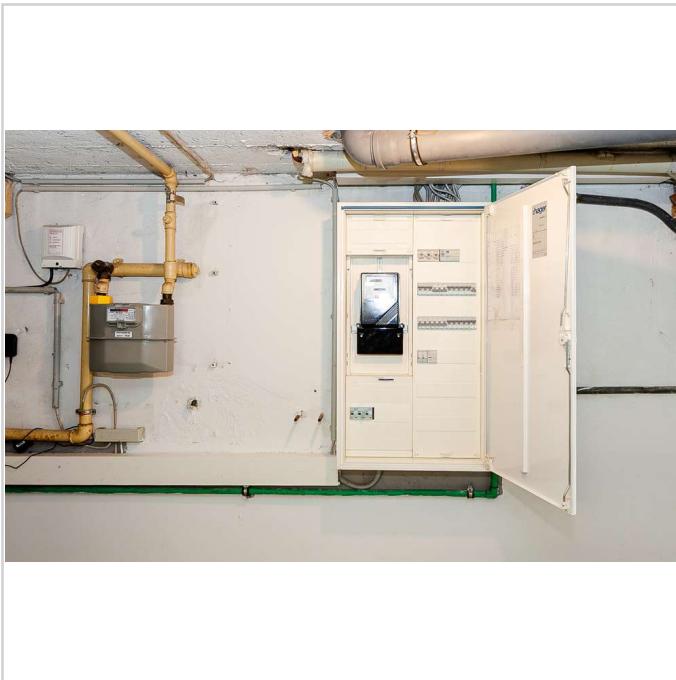
Heizungsanlage KG

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage

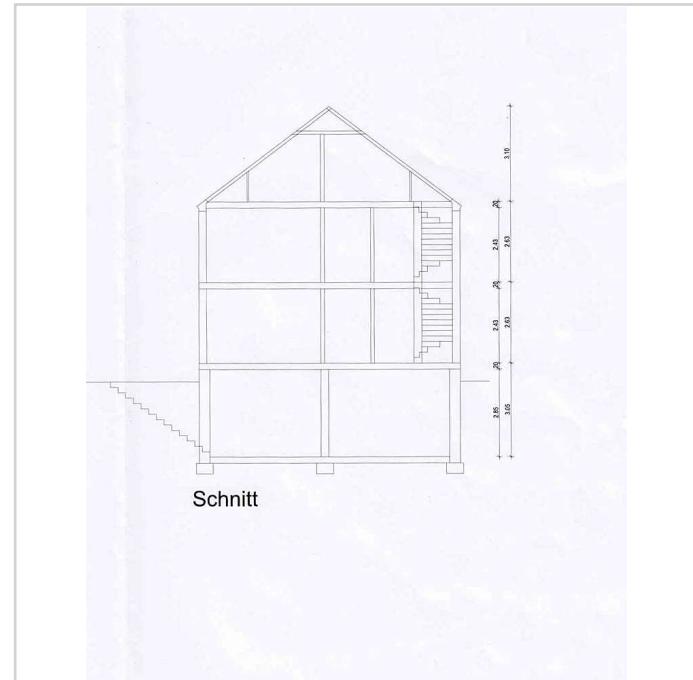


Wiesenstraße 12
47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 113,00 m²
Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.515,00 EUR



Elektroverteiler KG



Querschnitt

Wohnflächenberechnung nach DIN 277

EG - Küche	3,11 x 3,72	=	11,57 m ²
Esszimmer	3,34 x 3,98	=	13,29 m ²
Wohnzimmer	4,10 x 3,90	=	16,00 m ²
WC	1,12 x 1,50	=	1,68 m ²
Flur	1,12 x 1,50	=	1,68 m ²
OG - Bad	3,11 x 3,72	=	11,57 m ²
Schlafzimmer	3,34 x 3,98	=	13,29 m ²
Kinderzimmer	4,10 x 3,90	=	16,00 m ²
Abstellraum	1,12 x 1,50	=	1,68 m ²
Flur	1,12 x 1,50	=	1,68 m ²
DG - Bad	1,90 x 1,33 / 2		
	1,40 x 1,01	=	2,68 m ²
Abstellraum	1,10 x 1,33 / 2		
	1,60 x 1,01	=	2,35 m ²
Kinderzimmer	3,48 x 1,33 / 2		
	3,48 x 1,39		
	4,10 x 1,19		
	4,10 x 1,33 / 2 =		14,76 m ²
Flur	2,35 x 1,45		
	2,35 x 1,33 / 2 =		4,97 m ²
Wohnfläche gesamt			113,20 m ²

113,20 m²

DIN 277 WFL-Berechnung mit DG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005875192

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 78,5 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 294,0 kWh(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 334,1 kWh(m²·a)

Anforderungen gemäß § 71

Primärenergiebedarf bei Wert 334,1 Anforderungswert 122,7 kWh(m²·a)

Endenergiebedarf des Gebäudes bei Wert 294,0 Anforderungswert 98,0 kWh(m²·a)

Sommerlicher Wärmebedarf (bei Niedrig) □ erreichbar

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 294,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien □ für Heizung □ für Warmwasser

□ Nutzung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 2 in Verbindung mit § 71 Absatz 1 Satz 1

□ Erfüllung der 60%-EE-Regel durch passivisierte Erdgasheizungsanlagen, § 71 Absatz 2 Satz 1, § 71 Absatz 3, § 71 Absatz 4, § 71 Absatz 5

□ Erdgasheizungsanlagen (Wärmetauscher) § 71a)

□ Sonderheizungsanlagen (§ 71a)

□ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserkraft (§ 71g)

□ Wasserkraft (§ 71g)

□ Dezentrale, elektrische Wärmeversorgungsanlagen (§ 71 Absatz 5)

□ Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage von Bewertungswerten der Energieaufnahme (§ 71 Absatz 2)

Art der erneuerbaren Energie

Summe %

□ Nutzung der 60%-EE-Regel

Anzahl EE %

□ weitere Erklärung und Erläuterungen in der Anlage

Summe %

□ weitere Erklärung und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie

1 A 2 B 3 C 4 D 5 E 6 F 7 G 8 H

Erreichbarkeit der Endenergie

Erklärungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG bestimmt die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Vorfälle, zu dem im Einzelfall unterschiedliche Ergebnisse führen können. Die Angaben im Energieausweis basieren auf den tatsächlichen Vorfällen. Die tatsächlichen Vorfälle bestimmen die tatsächlichen Werte. Die angegebenen Werte kann Rückgriffsliste auf den tatsächlichen Vorfällen bestimmen. Die tatsächlichen Werte sind höher als die tatsächlichen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Integrosoft Software AG, Energieberater Wohnen 13,24

Energieausweis Wiesenstr.12,47

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage

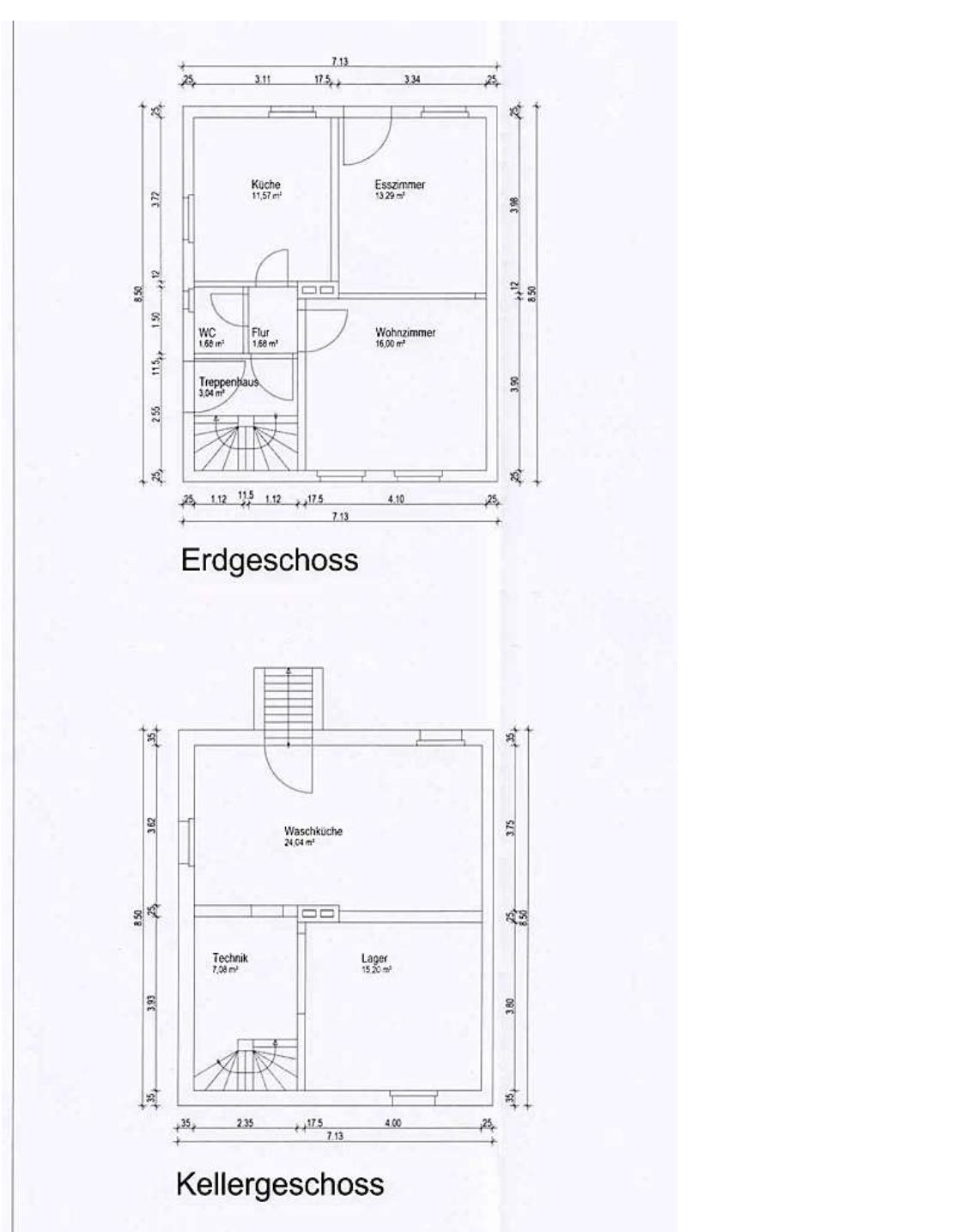


IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren

Wiesenstraße 12

47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 113,00 m²
Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.515,00 EUR



EG und KG

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage

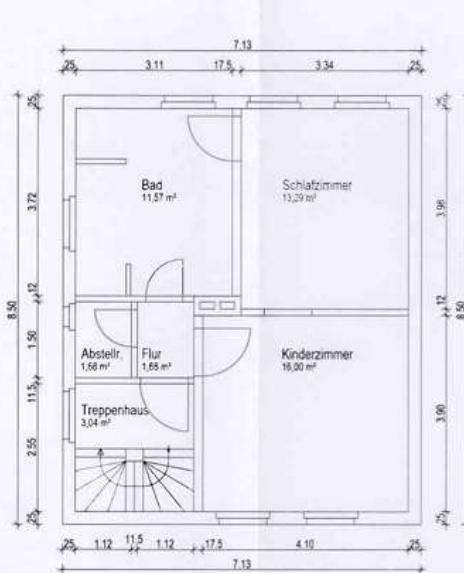


IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren

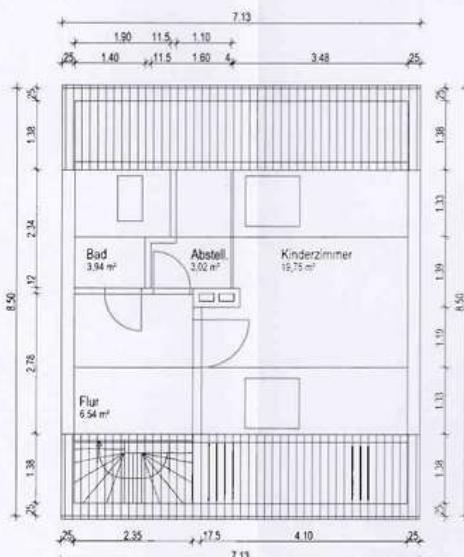
Wiesenstraße 12

47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 113,00 m²
Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 1.515,00 EUR



Obergeschoss



Dachgeschoß

OG und DG

Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage



IMMOBILIEN NILKENNS - Seit 29 Jahren

Wiesenstraße 12

47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00

Wohnfläche ca.: 113,00 m²

Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Gesamtmiete: 1.515,00 EUR

