

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

## IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren



[www.nilkens-immo.de](http://www.nilkens-immo.de)

### Wiesenstraße 12

47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
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](mailto: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 <sup>2</sup>          |
| 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 <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:           | H                              |
| Baujahr laut Energieausweis:      | 1952                           |
| Bezugsfrei ab:                    | 01.02.2026                     |
| Haustiere:                        | Nach Vereinbarung              |
| Garage/Stellplatz:                | Garage                         |
| Anzahl Garage/Stellplatz:         | 1                              |

Nebenkosten: 146,00 EUR

Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Nein

Kautions- oder Genossenschaftsanteile: Euro 3900,-

# 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) |
| Gesamtmieta:    | 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 Stellplätzen

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 getätigt:

- 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
- Dohlengitter 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, begehbare 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) |
| Gesamtmieta:    | 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 Eislaufohalle 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 Freizeiterebnis).

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 Verkehrsnnbindungen, 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 Liebfrauensschule 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 / Baulastenverzeichnis / 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
- Übergabeservice

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 vorgemerkten Kunden suchen wir

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke und
- Gewerbeobjekte.

Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung ist selbstverständlich!

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

Büro KREFELD  
Camensstr. 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



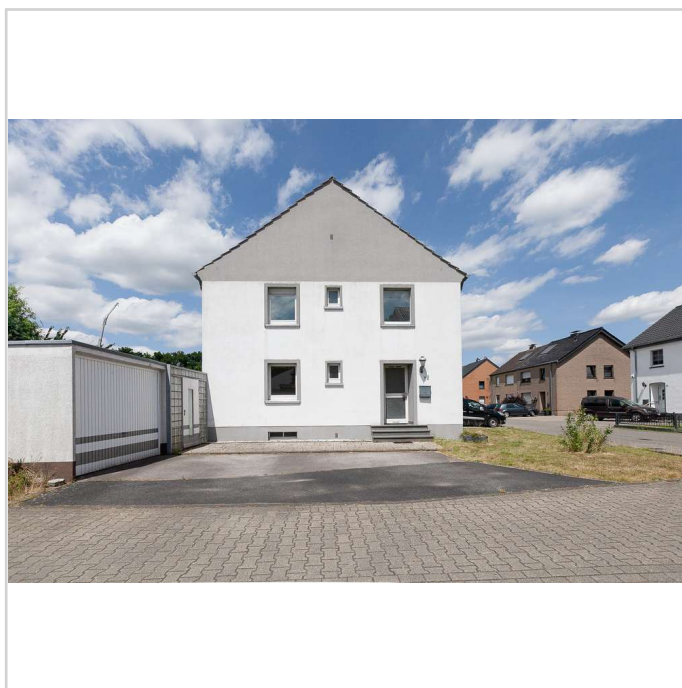
**Wiesenstraße 12**  
47929 Viersen Grefrath

|                 |                                  |
|-----------------|----------------------------------|
| Zimmer:         | 4,00                             |
| Wohnfläche ca.: | 113,00 m <sup>2</sup>            |
| Kaltmiete:      | 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:    | 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.



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 m <sup>2</sup>            |
| Kaltmiete:     | 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten) |
| Gesamtmieta:   | 1.515,00 EUR                     |



Straßenansicht



Rückansicht



Rückansicht



Gartenansicht

## 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<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 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 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 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 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 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



**Wiesenstraße 12**  
47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 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



**Wiesenstraße 12**  
47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 113,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 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 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.369,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.515,00 EUR



Hobbyraum KG



Vorratsraum KG



Vorratsraum KG



Heizungsanlage KG

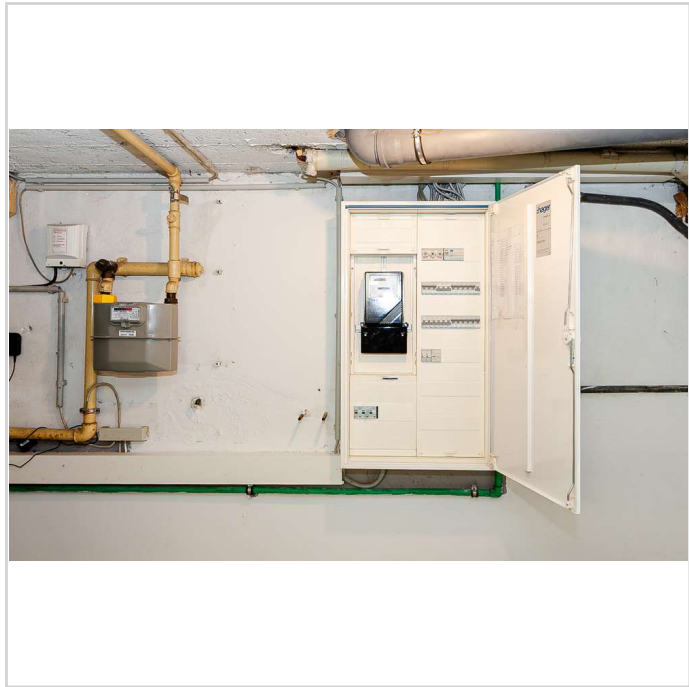


Hell und freundlich! Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage

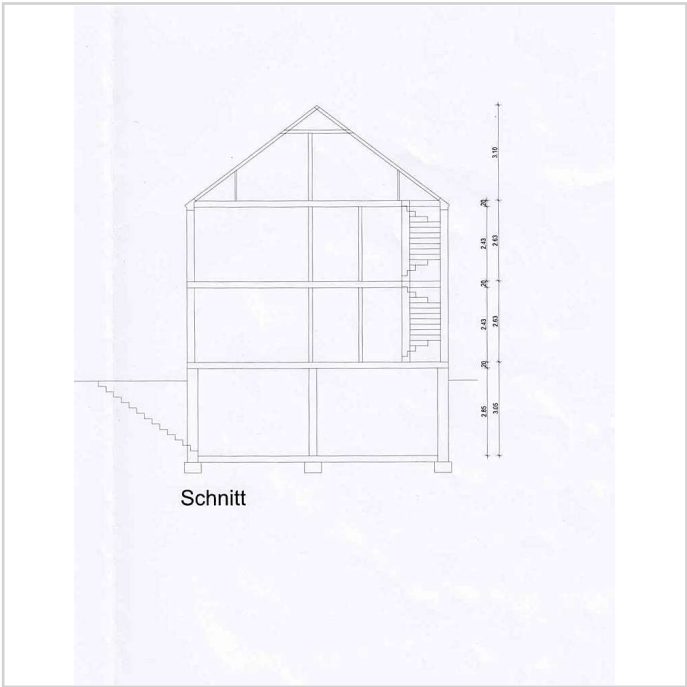


Wiesenstraße 12  
47929 Viersen Grefrath

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



Elektroverteiler KG



Querschnitt

| Wohnflächenberechnung nach DIN 277 |                 |   |           |  |
|------------------------------------|-----------------|---|-----------|--|
| EG - Küche                         | 3,11 x 3,72     | = | 11,57 m²  |  |
| Esszimmer                          | 3,34 x 3,98     | = | 13,29 m²  |  |
| Wohnzimmer                         | 4,10 x 3,90     | = | 16,00 m²  |  |
| WC                                 | 1,12 x 1,50     | = | 1,68 m²   |  |
| Flur                               | 1,12 x 1,50     | = | 1,68 m²   |  |
| OG - Bad                           | 3,11 x 3,72     | = | 11,57 m²  |  |
| Schlafzimmer                       | 3,34 x 3,98     | = | 13,29 m²  |  |
| Kinderzimmer                       | 4,10 x 3,90     | = | 16,00 m²  |  |
| Abstellraum                        | 1,12 x 1,50     | = | 1,68 m²   |  |
| Flur                               | 1,12 x 1,50     | = | 1,68 m²   |  |
| DG - Bad                           | 1,90 x 1,33 / 2 | = | 1,27 m²   |  |
| Abstellraum                        | 1,40 x 1,01     | = | 1,41 m²   |  |
| Flur                               | 1,10 x 1,33 / 2 | = | 0,73 m²   |  |
| Kinderzimmer                       | 1,60 x 1,01     | = | 1,62 m²   |  |
| Flur                               | 3,48 x 1,33 / 2 | = | 2,33 m²   |  |
| Flur                               | 4,10 x 1,33 / 2 | = | 2,73 m²   |  |
| Flur                               | 2,35 x 1,45     | = | 3,41 m²   |  |
| Flur                               | 2,35 x 1,33 / 2 | = | 1,56 m²   |  |
| Wohnfläche gesamt                  |                 |   | 113,20 m² |  |

DIN 277 WFL-Berechnung mit DG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2025-005875192

Energiebedarf

Heizungsemissionen 75,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m²·a)

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

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

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Beheizung des Gebäudes mit erneuerbaren Energien

Erfüllung der 65% EE-Regel durch passive Erfüllungsmassnahmen nach § 71 Absatz 1.3.3 und 1.3.4 Verbleibende EE nach § 71 Absatz 1.3.3

Erfüllung der 65% EE-Regel durch aktive Erfüllungsmassnahmen nach § 71 Absatz 1.3.3

Erfüllung der 65% EE-Regel durch Kombination von passiven und aktiven Erfüllungsmassnahmen nach § 71 Absatz 1.3.3

Vergleichswerte Endenergie

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

Endenergiebedarf des Referenzgebäudes 294,0 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf des Referenzgebäudes 294,0 kWh/(m²·a)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG beschreibt die Berechnung des Energiebedarfs unter Verwendung des Verfahrens zu, die im Einzelfall aus unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen auf der Basis der angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die Angaben sind nur für die Berechnung des Energiebedarfs zu verwenden und dürfen nicht zur Bewertung der Energieeffizienz eines Gebäudes herangezogen werden.

Energieausweis Wiesenstr.12,47

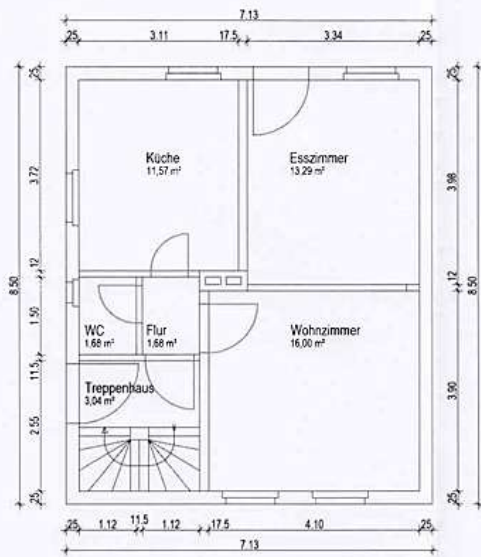
Powered by ImmobilienScout24

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

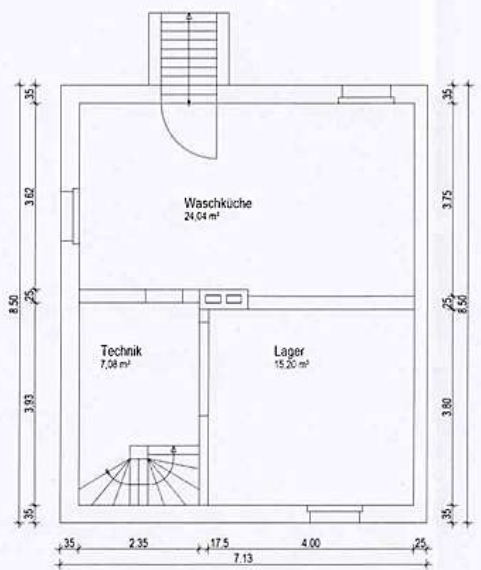


Wiesenstraße 12  
47929 Viersen Grefrath

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



Erdgeschoss



Kellergeschoss

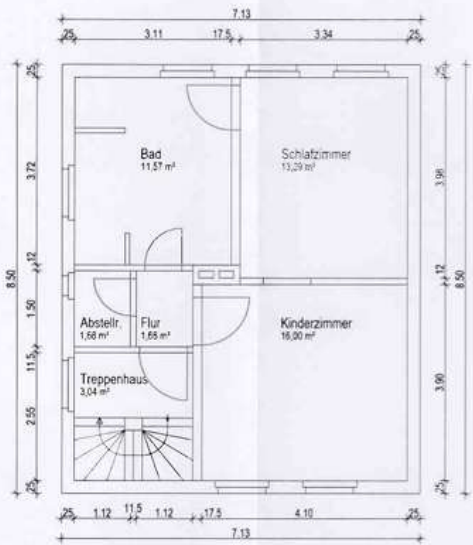
EG und KG

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

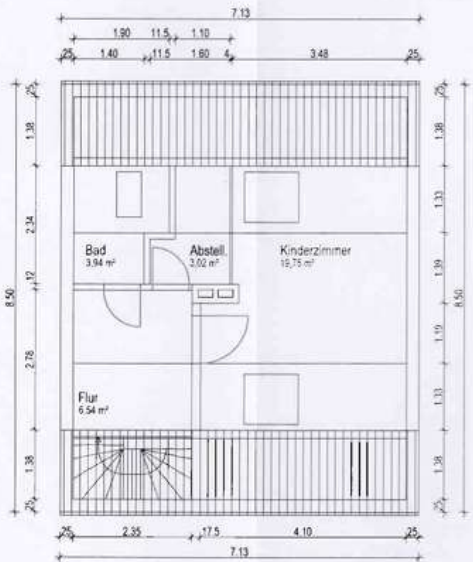


Wiesenstraße 12  
47929 Viersen Grefrath

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



Obergeschoss



Dachgeschoss

OG und DG



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) |
| Gesamtmieta:    | 1.515,00 EUR                     |

