

Sofort frei! Solide 4-Zimmer-ETW im 3. OG mit überdachtem Balkon in Willich

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 1996



www.nilkens-immo.de

47877 Willich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca: 83,00 m²
Kaufpreis: 239.000,00 EUR

Scout-ID: 166141723
Objekt-Nr.: 15



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>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	3
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1976
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2019
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	109,10 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1972
Bezugsfrei ab:	sofort beziehbar

Provision für Käufer: 3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt.)

3,57 % Käuferprovision (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Immobilien Nilkens hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Sofort frei! Solide 4-Zimmer-ETW im 3. OG mit überdachtem Balkon in Willich



47877 Willich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 239.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Sofort frei - für Selbstnutzer oder Kapitalanleger!

Link zur 360-Grad-Begehung:
<https://nilkens-immo.de/360-grad-bilder/kauf-wohnung-willich/index.html>

Hell und freundlich! Solide Eigentumswohnung mit überdachtem Balkon in Süd-Ausrichtung mit schönem Weitblick.

Die Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss innerhalb eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten, umgeben von einer ebenfalls gepflegten Außenanlage.

Waschmaschine und Trockner können im Badezimmer angeschlossen werden.

Im Dachgeschoss befindet sich eine großzügige Ausbaureserve zur alleinigen Nutzung des Sondereigentums (anstatt des Gäste-WC's wäre der Einbau einer Treppe von der ETW in ein Dachstudio möglich).

Modernisierung:
- Tageslicht-Badezimmer (2019)

Ausstattung:

- klare, übersichtliche Grundrissgestaltung
- insgesamt helle und freundliche Wohnatmosphäre mit viel Tageslicht
- viele Stellflächen, da keine Schrägen
- gemütlicher Wohn-/Essbereich mit Zutritt zur Loggia
- Kunststoff-Fensterelemente (weiß) mit Doppelverglasung (BJ 91)
- Tageslicht-Badezimmer in 2019 erneuert (Fliesen: weiss/terra marmoriert) mit Badewanne
- Holztürelemente und Zargen (Dekor: weiß)
- Böden:
 - Wohn-/Schlaf- und Kinderzimmer: Laminat (Dekor Buche)
 - Küche, Diele, Gäste-WC: Fliesen (grau/weiß)
 - Tageslicht-Badezimmer: Fliesen (grau/terra marmoriert)
- gepflegtes Treppenhaus
- separater Kellerraum
- zusätzlicher, gemeinschaftlicher Fahrradkeller

Lage:

Die solide Eigentumswohnung befindet sich nahe Ortskern innerhalb eines ansprechenden, gewachsenen Wohnviertels mit überwiegendem Einfamilienhauscharakter, ruhig gelegen innerhalb einer verkehrsberuhigten Zone.

Willich gilt als Ortschaft, die sich durch ländliche Ruhe und dennoch günstige Verkehrsanbindung an die nächst größeren Städte Kempen, Viersen, Krefeld, Mönchengladbach und Düsseldorf auszeichnet.

Die Stadtmitte des beliebten Wohnortes mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Restaurants und Cafés,

Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Restaurants und Cafés, Banken, Ärzten etc. ist in Kürze zu erreichen, Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule und Gymnasien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ruhe, Erholung und hohen Freizeitwert mitten im Grünen findet man auf den zahlreichen Rad- und Wanderwegen im Umkreis sowie im Naherholungsgebiet "Krefeld-Forstwald". Diverse Sportvereine und das Freizeitbad "De Bütt" in Willich bieten weitere Freizeitgestaltung.

Regelmäßige kulturelle Veranstaltungen finden u. a. im Schloss Neersen statt, sehr beliebt und überregional bekannt sind im besonderen die Neersener Schlossfestspiele.

Die Nähe zu den Städten bietet ein breitgefächertes Angebot an guten Gastronomieangeboten, Theater und vielfältigen Freizeitangeboten (Schwimmbad, Golf, Tennis, Reitsport u. a.).

Die Anbindungen an die A 61, A 52, A 57 und A 44 Richtung Düsseldorf und Mönchengladbach, ins Ruhrgebiet und die benachbarten Niederlande sind in nur wenigen Minuten, der Flughafen Düsseldorf-International sowie die Düsseldorfer Innenstadt in ca. 25 Autominuten erreicht.

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

Sofort frei! Solide 4-Zimmer-ETW im 3. OG mit überdachtem Balkon in Willich



47877 Willich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 239.000,00 EUR

- 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.

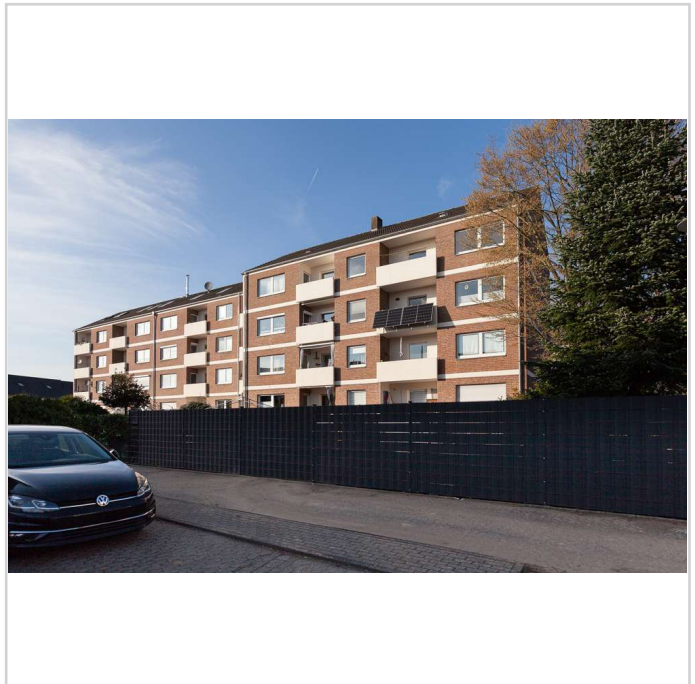
Büro KREFELD
Camensstr. 71
47807 Krefeld
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(Hauptstelle)

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

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.



Rückansicht



Rückansicht

Sofort frei! Solide 4-Zimmer-ETW im 3. OG mit überdachtem Balkon in Willich



47877 Willich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



Vorderansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Sofort frei! Solide 4-Zimmer-ETW im 3. OG mit überdachtem Balkon in Willich



47877 Willich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



überdachter Balkon



Balkonaussicht



Diele



Schlafzimmer

Sofort frei! Solide 4-Zimmer-ETW im 3. OG mit überdachtem Balkon in Willich



47877 Willich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Sofort frei! Solide 4-Zimmer-ETW im 3. OG mit überdachtem Balkon in Willich



47877 Willich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



Kinderzimmer 2



Badezimmer



Küchenbereich



Küchenbereich

Sofort frei! Solide 4-Zimmer-ETW im 3. OG mit überdachtem Balkon in Willich



47877 Willich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



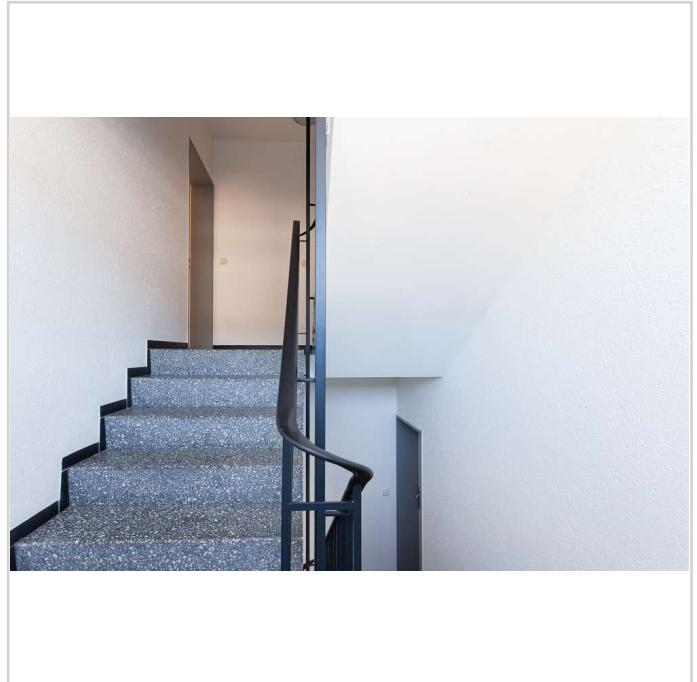
Diele



Stromkasten



Gäste-WC



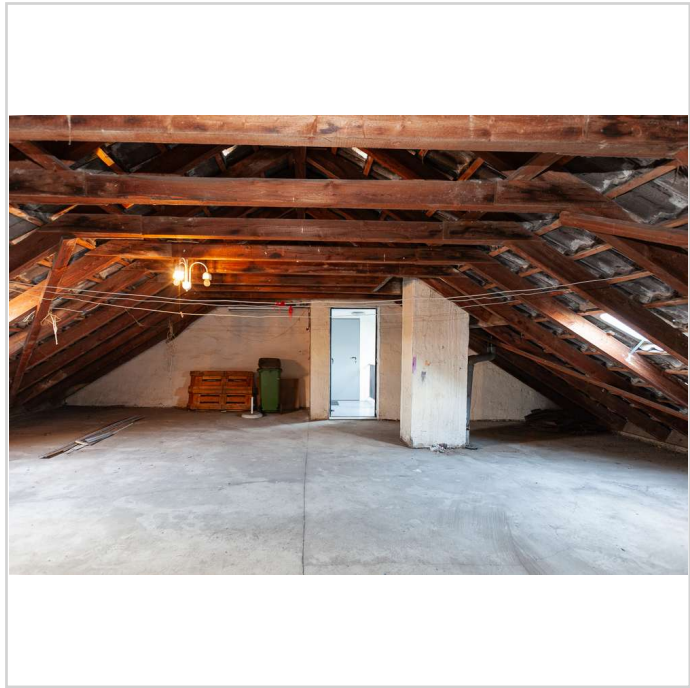
Treppenhaus

Sofort frei! Solide 4-Zimmer-ETW im 3. OG mit überdachtem Balkon in Willich

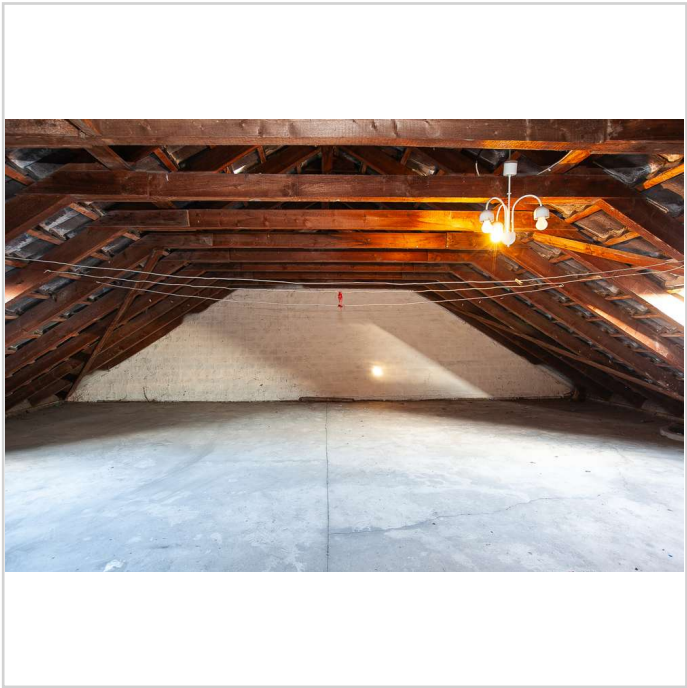


47877 Willich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



Dachstudio (Ausbaureserve)



Dachstudio (Ausbaureserve)

Bad	1,73 x 3,37	=	5,83 m²	
	- 0,36 x 0,92	=	0,33 m²	= 5,50 m²
Küche	2,49 x 3,37	=		8,39 m²
Eltern	3,26 x 4,41	=	14,38 m²	
	+ 0,51 x 0,92	=	0,47 m²	= 14,85 m²
Diele	3,97 x 2,17	=	8,61 m²	
	+ 0,98 x 0,97	=	0,95 m²	= 9,56 m²
WC	1,24 x 0,96	=		1,19 m²
Wohnraum	3,74 x 5,24	=		19,60 m²
Kind 1	3,74 x 2,98	=		11,15 m²
Kind 2	2,50 x 4,15	=		10,38 m²
Loggia	3,60 x 1,50 x 0,5	=		2,70 m²
insgesamt				83,32 m²

Wohnfläche

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 15 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer¹ NW-2019-002750280 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
109,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
120,0 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 109,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energiegrade ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2016	31.12.2016	Ergebnis LL	1,10	203584	87600	145884	1,22	

Vergleichswerte Endenergie

Die nachfolgend ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmegewinns und des anfallenden Nutzenergieverlusts vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Tabelle 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandsauslastung, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh EPH: Erdkesselhaus, MFK: Mischkesselhaus

Integriert: Software, VDI 6093/Anhang 3.1.0

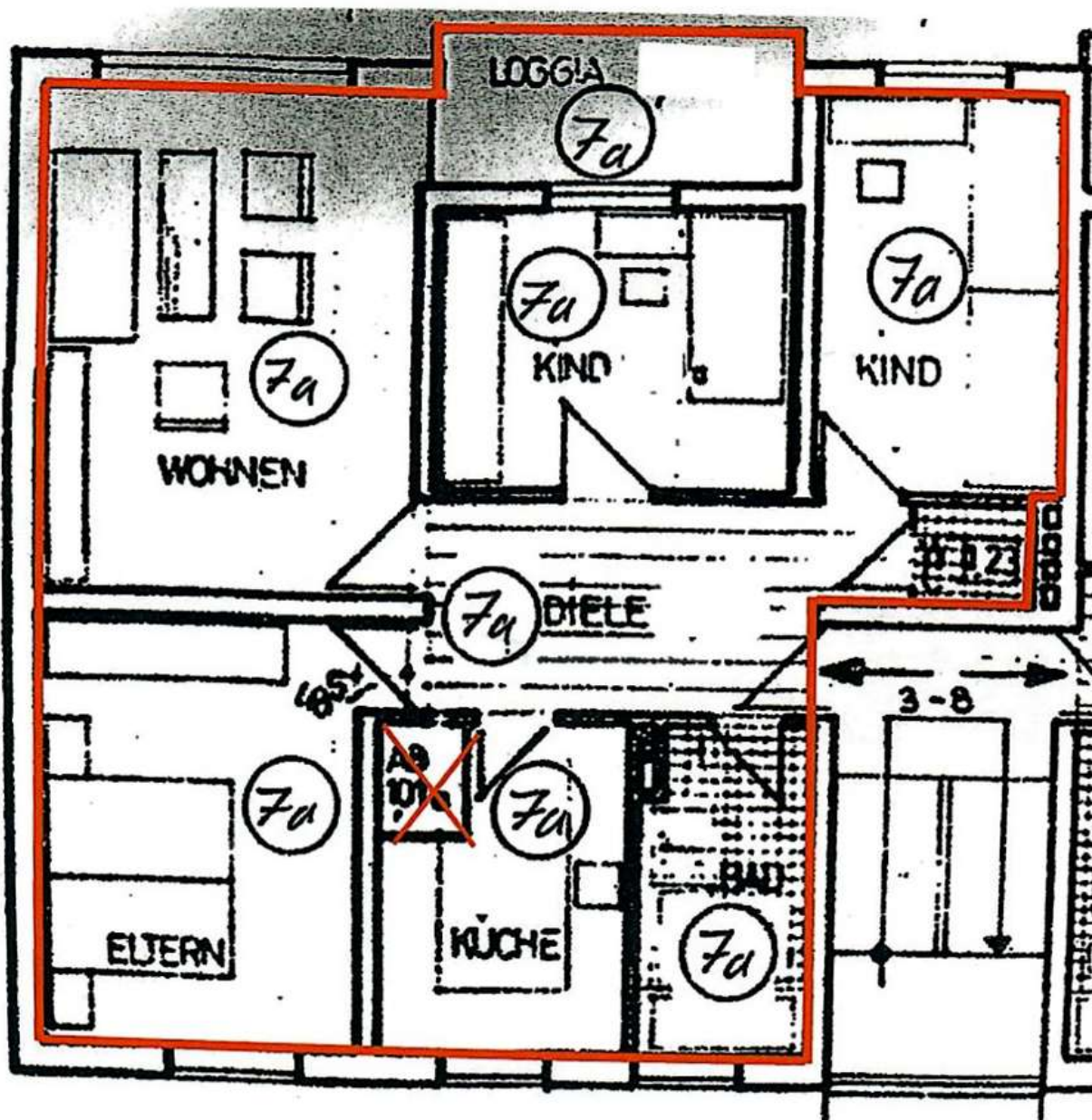
EnEV

Sofort frei! Solide 4-Zimmer-ETW im 3. OG mit überdachtem Balkon in Willich



47877 Willich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 239.000,00 EUR



Grundrissplan

Sofort frei! Solide 4-Zimmer-ETW im 3. OG mit überdachtem Balkon in Willich



47877 Willich

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 83,00 m²
Kaufpreis: 239.000,00 EUR

