

Viersen

# Maisonette mit Loftcharakter und großzügigem Wohngefühl - Erstbezug nach Komplettanierung

Objektnummer: 26475001b



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 519.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26475001b - 41747 Viersen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26475001b - 41747 Viersen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26475001b	Kaufpreis	519.000 EUR
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2026
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1959	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26475001b - 41747 Viersen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	73.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.02.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1959

Objektnummer: 26475001b - 41747 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475001b - 41747 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475001b - 41747 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475001b - 41747 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475001b - 41747 Viersen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26475001b - 41747 Viersen**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive Maisonette-Wohnung bietet mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Wohnambiente in einer zeitgemäßen Umgebung. Die gepflegte Wohnanlage vereint modernen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung, die optimal auf die Bedürfnisse von Eigennutzern oder Paaren zugeschnitten ist. Mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, bietet die Wohnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügigen Zimmer schaffen ein angenehmes Raumgefühl und ermöglichen individuelle Gestaltungsideen. Dank der Maisonette-Bauweise erstrecken sich die Wohnräume über zwei Ebenen, wodurch ein besonderer Wohncharakter entsteht. Die Raumaufteilung unterstützt Flexibilität und harmonisches Zusammenleben. Zwei Badezimmer sorgen für einen hohen Komfort im Alltag und bieten ausreichend Platz, um den verschiedenen Anforderungen einer modernen Lebensweise gerecht zu werden. Ob für Gäste oder den persönlichen Gebrauch – diese Aufteilung fördert ein entspanntes Lebensgefühl, auch bei mehreren Bewohnern. Die Maisonette-Wohnung befindet sich in einer ansprechenden Lage, die sowohl Ruhe als auch eine gute Anbindung an das städtische Leben verspricht.

Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie Freizeitangebote sind gut erreichbar, sodass sich kurze Wege bestens in den Alltag integrieren lassen. Gleichzeitig lädt das Wohnumfeld zu entspannten Stunden nach einem arbeitsreichen Tag ein. Die gepflegte Ausstattung des Objekts bietet solide Voraussetzungen für verschiedene Wohnideen. Große Fenster lassen viel natürliches Licht in die Räume und unterstreichen die angenehme Atmosphäre. Die Maisonette-Architektur schafft zusätzliche Privatsphäre, da die Aufteilung auf zwei Ebenen mehr Rückzugsmöglichkeiten gewährt und zugleich ein offenes Wohngefühl vermittelt. Die beiden Schlafzimmer bieten ausreichend Platz, um individuelle Rückzugsorte zu schaffen. Durch die kluge Verteilung der Zimmer ist es beispielsweise möglich, eines als Arbeits- oder Gästezimmer zu nutzen. Dies ist insbesondere für Paare oder kleine Familien interessant, die Wert auf Flexibilität legen. Mit zwei Badezimmern wird der morgendliche Ablauf erleichtert und sorgt auch bei mehreren Bewohnern für reibungslose Abläufe. Die bauliche Struktur des Maisonette-Typs überzeugt durch ein angenehmes Verhältnis von privater und gemeinschaftlicher Nutzung der Räume. Die ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bieten vielfältige Möglichkeiten, um eigene Wohnideen umzusetzen. Die großzügigen Proportionen erlauben es, die Räume individuell zu nutzen und zu gestalten. Die Gesamtarchitektur zeichnet sich durch Funktionalität und zeitgemäßen Wohnkomfort aus. Weitere Highlights sind die lichtdurchfluteten Bereiche, die das Ambiente der Wohnung positiv unterstreichen. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Objekt näher kennenzulernen. Die Maisonette-Wohnung bietet nicht nur ausreichend Platz und Komfort, sondern überzeugt auch durch eine gelungene Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu machen.

**Objektnummer: 26475001b - 41747 Viersen**

## **Alles zum Standort**

Viersen besticht als eine lebenswerte Stadt mit rund 78.000 Einwohnern, die durch ihre stabile Entwicklung und die ruhige, grüne Lage besonders Familien anspricht. Die ausgezeichnete Anbindung an die Metropolregionen Düsseldorf und Köln schafft eine ideale Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur. Viersen überzeugt mit einem familienorientierten Umfeld, das Sicherheit und eine hohe Lebensqualität vereint, während die wirtschaftliche Stabilität der Region für eine verlässliche Zukunftsperspektive sorgt.

Das Stadtzentrum von Viersen bietet eine harmonische Mischung aus traditionellem Charme und modernem Komfort, die Familien ein behagliches und zugleich abwechslungsreiches Lebensumfeld garantiert. Die Nähe zu großzügigen Grünflächen und Parks lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördert eine lebendige Gemeinschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl hochwertiger Bildungseinrichtungen, darunter die Anne-Frank-Gesamtschule und mehrere Grundschulen sowie Kindertagesstätten, die alle in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Gesundheitsversorgung wird durch zahlreiche Arztpraxen und Apotheken in fußläufiger Entfernung gewährleistet, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Für die Freizeitgestaltung bieten der Casinogarten und der Preyersgarten mit ihren Spielplätzen und Sportmöglichkeiten ideale Rückzugsorte für aktive Stunden im Grünen. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches Angebot, das von gemütlichen Cafés bis hin zu familienfreundlichen Restaurants reicht und zum entspannten Verweilen einlädt. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, etwa durch die Busstation Casinogarten in nur zwei Minuten Fußweg, erleichtert zudem die Mobilität innerhalb der Stadt und in die umliegenden Regionen.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, umfassender Infrastruktur und einem sicheren, kinderfreundlichen Umfeld macht Viersen zu einem idealen Standort für Familien, die Wert auf eine harmonische Balance zwischen Geborgenheit und Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Objektnummer: 26475001b - 41747 Viersen**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26475001b - 41747 Viersen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Fabian Doetsch**

---

**Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich**

**Tel.: +49 2153 - 95 75 901**

**E-Mail: [nettetal@von-poll.com](mailto:nettetal@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**