

Viersen

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten und Wohnkomfort

Objektnummer: 25475001f

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

*Secret Sale*

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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 790 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25475001f - 41748 Viersen**

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

**Objektnummer: 25475001f - 41748 Viersen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25475001f                 |
| Wohnfläche   | ca. 163 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1992                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 495.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Landhaus                                                                           |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2021                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Einbauküche,<br>Balkon                               |

**Objektnummer: 25475001f - 41748 Viersen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         |
| Energieausweis gültig bis  | 01.09.2031 |
| Befuerung                  | Öl         |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Endenergie-verbrauch        | 176.20 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1992           |

**Objektnummer: 25475001f - 41748 Viersen**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern viel Raum zur individuellen Entfaltung. Das im Jahr 1992 erbaute und 2021 zuletzt modernisierte Haus präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt mit einer durchdachten Einteilung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zulässt. Das freistehende Haus besticht durch seine ansprechende verklinkerte Fassade, die nicht nur optisch begeistert, sondern auch langfristigen Werterhalt garantiert. Der großzügige Garten auf dem ca. 790 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstück lädt dazu ein, Freiräume zu genießen, sei es beim Entspannen, beim Spielen oder bei geselligen Stunden im Freien. Die zentrale Ölheizung sorgt auch an kalten Tagen für eine angenehme Wärme und unterstreicht die zuverlässige Ausstattung dieser Immobilie. Die Ausstattungsqualität ist als normal einzustufen und bietet eine solide Grundlage für verschiedene Wohnkonzepte. Mit drei komfortablen Schlafzimmern stehen vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung – sei es für die Familie, für Gäste oder zur individuellen Gestaltung als Arbeits- oder Hobbyräume. Zwei Badezimmer bieten ausreichend Komfort für das tägliche Leben und erleichtern den Alltag, auch wenn mehrere Personen das Haus gleichzeitig nutzen. Die helle und freundliche Atmosphäre des Hauses wird durch große Fenster unterstrichen, die in allen Räumen für viel Tageslicht sorgen. Hier finden Sie Platz für gesellige Abende, entspannte Rückzugsorte und kreatives Arbeiten gleichermaßen. Die Raumaufteilung ist flexibel und eröffnet individuelle Gestaltungsoptionen. Treffpunkt für Familie und Freunde ist der weitläufige Wohnbereich, der sich harmonisch an die weiteren Räume anschließt. Die Immobilie überzeugt dabei durch ein Gesamtbild, das Wert auf Funktionalität und Wohnkomfort legt. Das großzügige Grundstück ist pflegeleicht angelegt und bietet ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenbau oder die individuelle Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen. Auch die Realisierung eines Spielbereichs, eines Grillplatzes oder kleinerer Projekte ist auf dem weitläufigen Areal möglich. Die Lage der Immobilie bietet Ihnen alle Vorteile eines freistehenden Einfamilienhauses: Ruhe, Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Einrichtungen finden Sie in der näheren Umgebung (genaue Lage bitte bei Interesse erfragen). Der Zustand der Immobilie zeigt, dass sie über die Jahre hinweg regelmäßig gepflegt und 2021 modernisiert wurde. Dadurch profitieren Sie sowohl von der Qualität des ursprünglichen Baujahres als auch von einer zeitgemäßen Anpassung an heutige Ansprüche. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem Einfamilienhaus mit verklinkerter Fassade. Es bietet Ihnen ein gepflegtes neues Zuhause mit großzügigem Grundstück, das vielfältige Möglichkeiten eröffnet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Objektnummer: 25475001f - 41748 Viersen**

## Alles zum Standort

Viersen besticht durch seine ausgewogene Verbindung aus sicherer Wohnqualität, solider Infrastruktur und einer familienfreundlichen Atmosphäre. Die Stadt profitiert von einer stabilen Bevölkerungsentwicklung und bietet mit ihrer Nähe zu Düsseldorf und Mönchengladbach eine attraktive Lage, die zugleich Ruhe und urbanen Komfort vereint. Viersen überzeugt durch vielfältige Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie eine gute Anbindung an Autobahnen, Regionalverkehr und den Flughafen Düsseldorf, was den Alltag für Familien besonders angenehm gestaltet.

Die Umgebung präsentiert sich als ein Ort, der Familien ein behagliches und sicheres Zuhause bietet. In Viersen finden Sie eine lebendige Gemeinschaft, in der Kinder sorglos aufwachsen können und Eltern auf eine verlässliche Infrastruktur vertrauen dürfen. Die zahlreichen Grünflächen und Sportmöglichkeiten laden zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und fördern eine gesunde, aktive Lebensweise.

Bildungseinrichtungen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar: Grundschulen und Kindergärten wie die Agnes-van-Brakel-Schule und KiTas befinden sich in einem Umkreis von etwa 8 bis 14 Minuten zu Fuß und sind bequem über nahegelegene Bushaltestellen wie Omperter Weg (2 Minuten Fußweg) erreichbar. Für die Gesundheit Ihrer Familie stehen renommierte Kliniken und Fachärzte in kurzer Distanz bereit, darunter das Kliniken Maria Hilf GmbH, nur 22 Minuten zu Fuß entfernt. Auch Apotheken und weitere medizinische Versorgung sind in angenehmer Nähe vorhanden. Freizeit und Erholung finden Sie in den zahlreichen Parks und Spielplätzen, die sich innerhalb von 3 bis 11 Minuten zu Fuß erreichen lassen, ergänzt durch vielfältige Sportangebote, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe sowie der Bahnhof Viersen in etwa 30 Minuten Fußweg ermöglichen flexible Mobilität für die ganze Familie. So verbinden sich hier Lebensqualität, Sicherheit und eine lebendige Nachbarschaft zu einem idealen Umfeld für Familien, die Wert auf eine zukunftsorientierte und geborgene Wohnlage legen.

Insgesamt bietet Viersen Familien eine harmonische Kombination aus Geborgenheit, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**Objektnummer: 25475001f - 41748 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25475001f - 41748 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)**