

Viersen

# Individuell geplantes Einfamilienhaus mit Garten, Wellness und Flair

Objektnummer: 26475004



KAUFPREIS: 759.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 373 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26475004</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>759.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 162 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>neuwertig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>
<b>Baujahr</b>	<b>2013</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

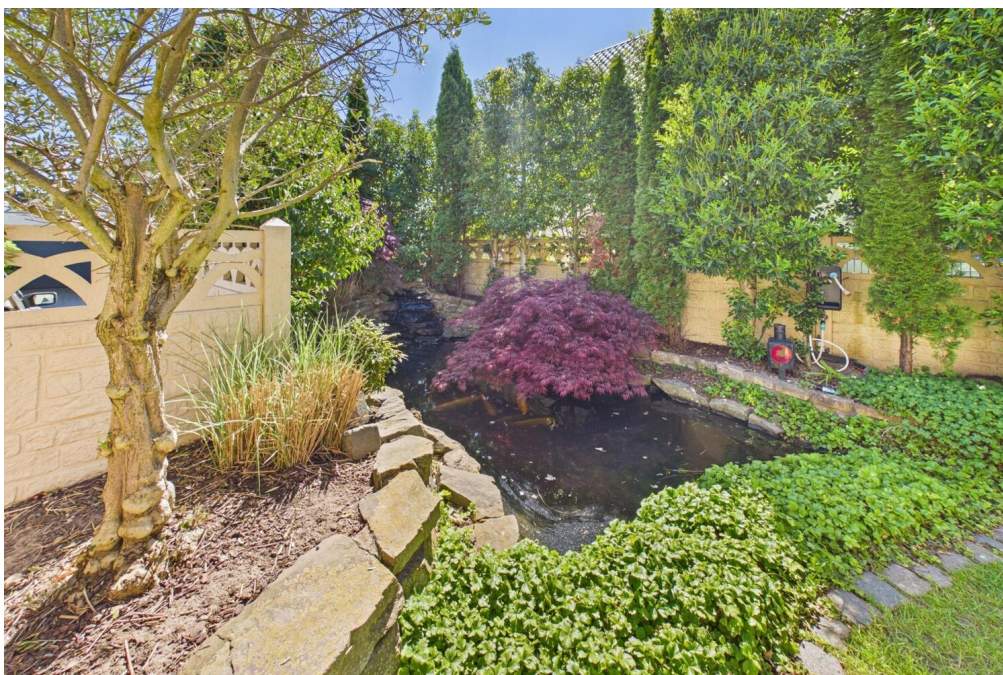
**Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>84.40 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>26.05.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2013</b>

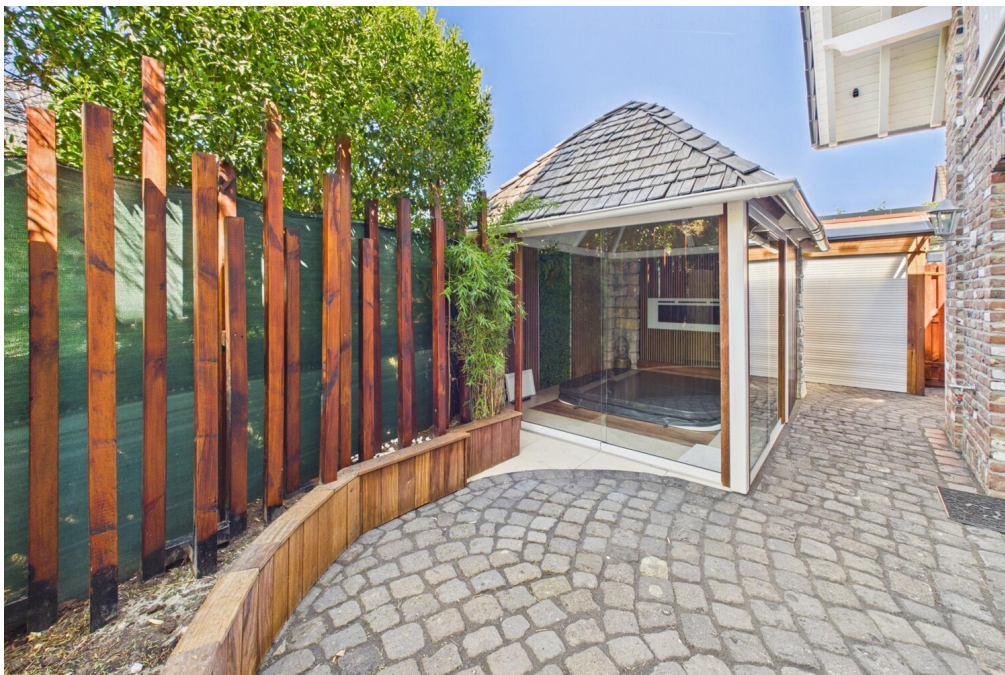
Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



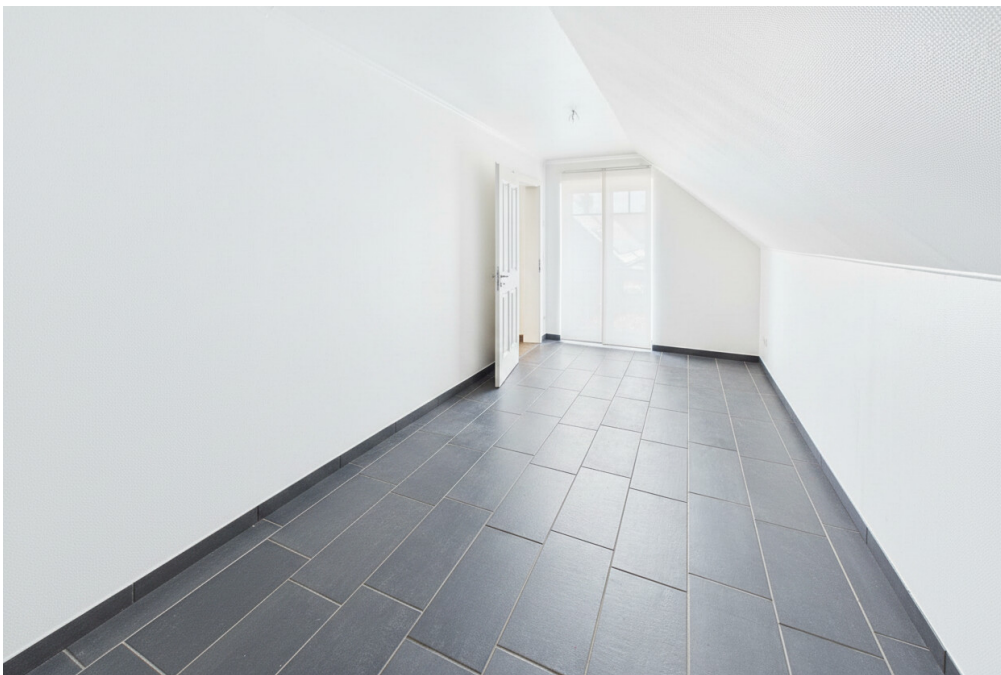
Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



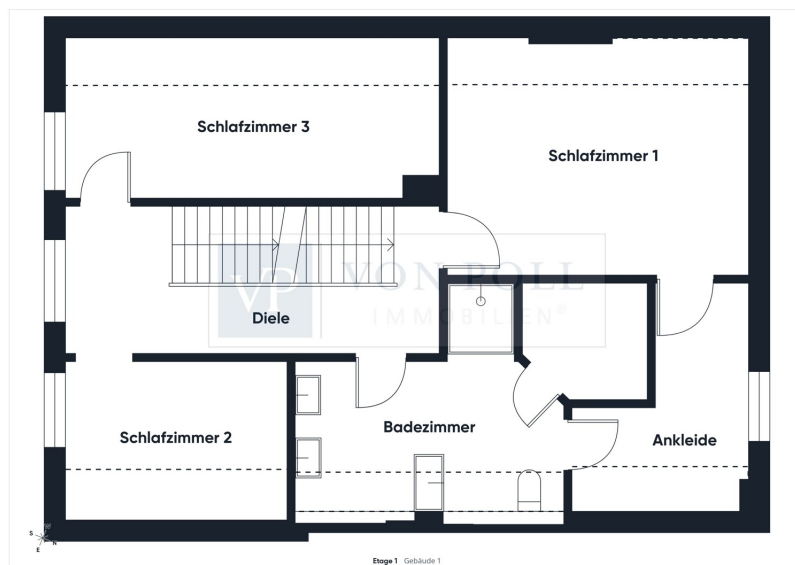
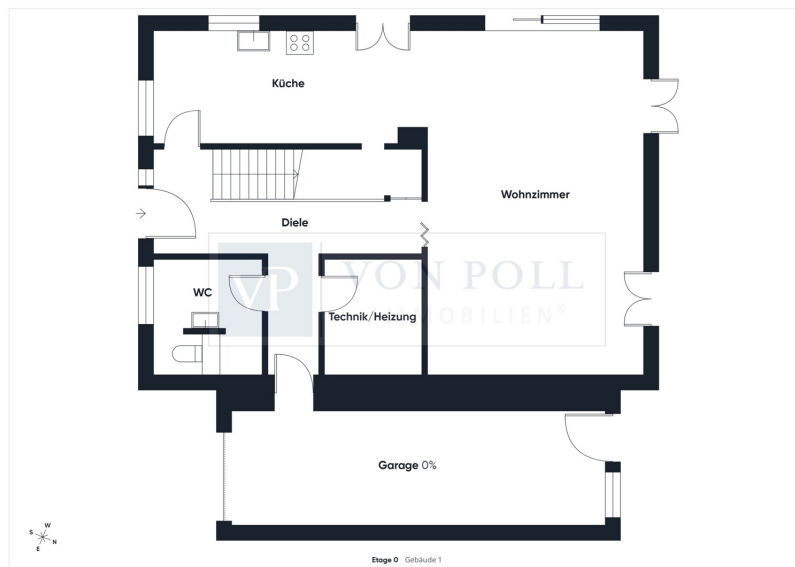
Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen

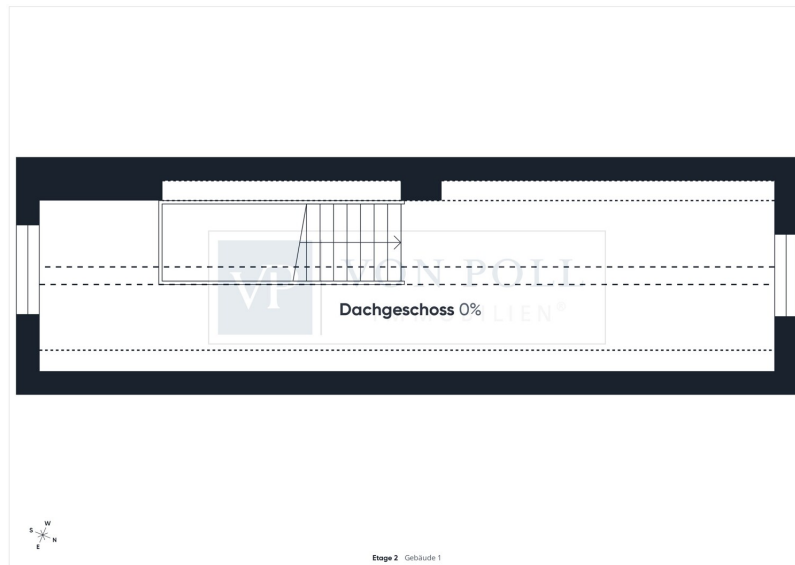
## Die Immobilie



Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlage von Viersen, präsentiert sich dieses individuell geplante, freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 2013 mit einer Wohnfläche von etwa 162 m<sup>2</sup> auf einem ca. 373 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das Haus bietet insgesamt 4 Zimmer und daneben noch ein hochwertiges Badezimmer sowie ein Gäste-WC, in dem man eine Dusche realisieren könnte. Die besonders massive Bauausführung zeigt sich unter anderem im Porotonstein-Mauerwerk, gegossenen Stürzen, massiven Deckenkonstruktionen sowie einer Klinkerfassade aus historischen Mühlengklinkern. Sämtliche Details der Fassadengestaltung, wie die aufwendig ausgeführten Liesenelemente, unterstreichen das hohe handwerkliche Niveau. Die Dämmung und der bauliche Standard sind für Baujahr und Objektklasse überdurchschnittlich.

Zur Energieversorgung stehen eine Fußbodenheizung im gesamten Haus, eine Klimaanlage mit etwa 7 kW Leistung zum Heizen und Kühlen, zwei Vakuumröhrenkollektoren sowie ein Holzkamin bereit. Zudem verfügt das Haus über eine moderne Gasheizung. Die dreifach verglasten Kunststofffenster sorgen mit Schallschutzverglasung für zusätzlichen Wohnkomfort und Energieeffizienz.

Durch die breite und barrierearme Grundkonzeption sind die Räume komfortabel erschlossen. Smart Home Komponenten inklusive Shelly Pro System, Home Assistant Integration sowie ein professionelles Unifi-Netzwerk schaffen ein außergewöhnlich hohes technisches Ausstattungsniveau. Kamerasysteme, Video-Klingelanlage, Fingerprint-Zugang, Alarm- und Sicherheitskomponenten bieten zusätzliche Sicherheit und Komfort im Alltag.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch eine individuelle Raumwirkung und hochwertige Gestaltungselemente. Im Wohn- und Essbereich fällt der Blick auf großformatige, dunkel gehaltene Fliesenböden, die zusammen mit modernen Deckenleuchten und bodentiefen Fenstern eine besonders lichtdurchflutete Atmosphäre schaffen. Die offene Raumaufteilung verbindet Wohn- und Essbereich harmonisch miteinander. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine hochwertige Einbauküche, die sich mit grifflosen, weißen Fronten, schwarzer Arbeitsfläche und hochwertigen Einbaugeräten äußerst modern präsentiert.

Das Badezimmer besticht durch seine hochwertige Ausstattung mit Doppelwaschbecken, bodengleicher Dusche, Badewanne und eigener Sauna. Im Bad dominieren großformatige Fliesen und Glasabtrennungen, während die Sauna stilvoll integriert ist. Ein separates Ankleidezimmer bietet zusätzlichen Stauraum und Komfortaspekt.

**Im Außenbereich setzt sich die hochwertige Gestaltung fort. Das Grundstück ist eingezäunt mit Kirschlorbeer und verfügt über eine professionelle Bewässerung mittels eines ca. 7,5 m tiefen Brunnens. Die überdachte Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung ist mit Katzenkopf- und Natursteinpflaster belegt und geht in einen ansprechend gestalteten Gartenbereich mit gepflegtem Rasen über. Ein kleiner, mit Naturstein eingefasster Teich und ein hochwertiger Whirlpool für bis zu fünf Personen bilden weitere Highlights.**

**Weitere Besonderheiten sind die B&O-Soundanlage sowie zahlreiche technisch hochwertige Sonderausstattungen, die dem Haus einen individuell geplanten, hochwertigen Charakter verleihen, der im lokalen Markt selten zu finden ist.**

**Ebenfalls vorhanden ist eine großzügige Garage mit modernem Torantrieb, die das großzügige Raumangebot abrundet.**

**Das Angebot richtet sich an Käufer, die Wert auf eine gelungene Kombination aus Handwerkskunst, technischer Innovation, Wohnkomfort und Lifestyle legen.**

**Die starke Ausstattungsdichte, bietet sowohl Familien als auch technikaffinen Personen den passenden Rahmen für modernes Wohnen.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Termin, um sich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie persönlich zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen**

## **Ausstattung und Details**

### **Garage**

**Eigentümerhaus / individuell geplant und gebaut**

**überdurchschnittlich massive Bauausführung**

**Mauerwerk aus Porotonstein**

**gegossene Stürze**

**gegossene Zwischendecken / massive Deckenkonstruktion**

**Drempel in Beton ausgeführt**

**Giebel in massiver Bauweise**

**Fundament mit 10 cm Stufenfalz-XPS**

**16 cm Dämmung bis Estrich**

**Dach mit 200 mm Dämmung**

**hochwertige Dachpfannen**

**außen gegossene Fensterbänke**

**Klinkerfassade aus historischen Mühlenklinkern**

**aufwendig ausgeführte Fassadengestaltung mit Liesene**

**Fußbodenheizung im gesamten Haus**

**Klimaanlage mit ca. 7 kW zum Heizen und Kühlen**

**2 Vakuumröhrenkollektoren**

**Holzkamin**

**Gasheizung**

**3-fach verglaste Kunststofffenster, warme Kante, Schallschutzverglasung**

**Fingerprint-Zugang zum Haus**

**barrierearme Grundkonzeption im Erdgeschoss**

**breite Durchgänge / komfortable Erschließung**

**hochwertige Innenwirkung durch individuelle Planung und großzügige Raumstruktur**

**Smart Home / Netzwerk / Sicherheit**

**Shelly Pro System**

**Home Assistant Integration**

**Smart-Home-Steuerung**

**Kamerasystem**

**Video-/Klingelanlage**

**Fingerprint-Zugang**

**Alarm-/Sicherheitskomponenten**

**AJAX / Bewegungs- bzw. Vorhangmelder**

**Unifi / professionelle Netzwerkinfrastruktur**

**strukturierte LAN-/Netzwerktechnik**

**Starlink-Anbindung auf dem Dach**

**teilweise Sonderlösungen und individuelle Ausbauten**

**hochwertige Materialien und Gestaltungselemente**

**Sauna**

**hochwertige Badbereiche**

**wertig gestalteter Außenbereich**

**Terrassenüberdachung**

**Terrasse mit Katzenkopf-/Natursteinpflasterung**

**Cumaru-Holzelemente im Garten**

**Garten eingefriedet mit Kirschlorbeer**

**Teich**

**Whirlpool für 5 Personen auf Betonfundament / hochwertig integriert**

**Brunnen mit ca. 7,5 m Tiefe zur Gartenbewässerung**

**B&O-Soundanlage**

**hochwertige technische Sonderausstattung**

**Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich in einer begehrten und familienfreundlichen Lage in Viersen, am Ende eines Sackgasse.

Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen, von integrativen Kindertageseinrichtungen bis hin zu weiterführenden Schulen, ermöglicht kurze Wege im Alltag und fördert eine vertrauensvolle und fördernde Lernatmosphäre.

Die zahlreichen Parks und Spielplätze in unmittelbarer Nähe laden zu unbeschwerten Stunden im Freien ein und schaffen Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten und Erholung.

Die fußläufig erreichbaren Busstationen wie Elkanweg (3 Minuten) und Robend/Mitte (5 Minuten) sowie der Bahnhof Viersen (6 Minuten) gewährleisten eine unkomplizierte Mobilität für die ganze Familie.

Das Umfeld überzeugt durch eine Vielzahl an hochwertigen Bildungsangeboten: Kindergärten wie die Integrative Kindertageseinrichtung Am Steinkreis sind in nur 3 Minuten zu Fuß erreichbar, während Grundschulen und weiterführende Schulen wie die Gemeinschaftsgrundschule Rahser oder die Realschule an der Josefskirche innerhalb von 4 bis 15 Minuten bequem zu erreichen sind.

Für die Gesundheit der Familie sorgen nahegelegene Arztpraxen und Apotheken, darunter die Paracelsus-Apotheke in 8 Minuten Fußweg und die Hausarztpraxis Viersen in 14 Minuten, die eine umfassende medizinische Versorgung garantieren.

Freizeit und Erholung finden Familien in den zahlreichen Parks und Sportmöglichkeiten, die nur wenige Gehminuten entfernt liegen, wie etwa der Limburgweg oder das Fitness Gym.

Auch das gastronomische Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants rundet das attraktive Wohnumfeld harmonisch ab.

Für Familien, die ein sicheres, gut angebundenes und lebendiges Zuhause suchen, bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Gemeinschaft und urbaner Lebensqualität – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Familien gemeinsam Zukunft gestalten können.

**Objektnummer: 26475004 - 41748 Viersen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26475004 - 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)**