Viersen

Modernized country house with a large garden and stylish living space

Property ID: 25475001f

PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 270 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 1.200 m^2

Property ID: 25475001f - 41748 Viersen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25475001f - 41748 Viersen

At a glance

Property ID	25475001f
Living Space	ca. 270 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2007
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.250.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25475001f - 41748 Viersen

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	01.09.2031
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	38.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 25475001f - 41748 Viersen

A first impression

This modernized country house, built in 2007, sits on a generous plot of approximately 1,200 m² and combines contemporary living comfort with spacious rooms. The living area of around 270 m² offers ample space for families or discerning couples who value a well-maintained and high-quality home. The detached building boasts a well-designed and functional layout distributed across a total of eight rooms. On the ground floor, you are welcomed by a grand entrance hall with a light-filled foyer. From here, you enter the spacious living room, which offers a variety of furnishing options and features large windows with pleasant views of the surrounding greenery. Adjacent to the living room is the open-plan dining area, which flows seamlessly into the modern kitchen. The kitchen is equipped with high-quality built-in units and brand-name appliances, ensuring a comfortable cooking experience. Four spacious bedrooms provide each resident with a private retreat. Guest rooms or a separate study can also be easily incorporated. Three modern bathrooms, one of which is an en-suite, feature select sanitary ware and walk-in showers. The use of elegant materials and a consistent design language underscore the high-quality finishes. An additional guest WC enhances everyday convenience. Both the interior and exterior of the property are in excellent condition. The last comprehensive renovation was completed in 2021. This included the renewal of flooring, wall coverings, and technical systems, including a state-of-the-art heat pump heating system. This system ensures energy-efficient and environmentally friendly heating throughout the house. Double-glazed PVC windows and electric roller shutters complete the building's design. Numerous additional features round out the offering: a utility room with practical built-in storage options, a storage room, and a double garage with direct access to the house provide extra storage space and allow for convenient access at any time of day. The expansive garden invites you to linger outdoors and allows for individual design ideas. The country house's location combines the advantages of rural living with excellent access to infrastructure, shopping facilities, and public transport. Schools, kindergartens, and medical facilities are easily reachable by car or bicycle. This country house is ideally suited for those who value spaciousness, modern technology, and high-end amenities. We would be pleased to arrange a personal viewing appointment to experience the advantages of this property firsthand.

Property ID: 25475001f - 41748 Viersen

All about the location

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 Versorgungen 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.

Property ID: 25475001f - 41748 Viersen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 38.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Property ID: 25475001f - 41748 Viersen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Fabian Doetsch

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich
Tel.: +49 2153 - 95 75 901
E-Mail: nettetal@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com