Viersen

Casa de campo modernizada con un gran jardín y un elegante espacio habitable.

Número de propiedad: 25475001f

PRECIO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 270 m^2 • **HABITACIONES:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.200 m^2

Número de propiedad: 25475001f - 41748 Viersen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25475001f - 41748 Viersen

De un vistazo

Número de propiedad	25475001f
Superficie habitable	ca. 270 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	8
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	2007
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.250.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25475001f - 41748 Viersen

Datos energéticos

Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua
Certificado energético válido hasta	01.09.2031
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	38.60 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A
Año de construcción según el certificado energético	2021

Número de propiedad: 25475001f - 41748 Viersen

Una primera impresión

Esta casa de campo modernizada, construida en 2007, se asienta sobre una generosa parcela de aproximadamente 1200 m² y combina la comodidad de una vivienda contemporánea con amplios espacios. La superficie habitable de unos 270 m² ofrece amplio espacio para familias o parejas exigentes que valoran una vivienda bien cuidada y de alta calidad. La casa unifamiliar presume de una distribución bien diseñada y funcional, distribuida en un total de ocho habitaciones. En la planta baja, le da la bienvenida un gran recibidor con un luminoso recibidor. Desde aquí, se accede al espacioso salón, que ofrece una variedad de opciones de mobiliario y cuenta con grandes ventanales con agradables vistas a la vegetación circundante. Junto al salón se encuentra el comedor de planta abierta, que se integra a la perfección con la moderna cocina. Esta está equipada con muebles empotrados de alta calidad y electrodomésticos de marca, lo que garantiza una experiencia culinaria confortable. Cuatro amplios dormitorios ofrecen a cada residente un rincón privado. También se pueden incorporar fácilmente habitaciones de invitados o un estudio independiente. Tres modernos baños, uno de ellos en suite, cuentan con sanitarios selectos y duchas a ras de suelo. El uso de materiales elegantes y un diseño coherente realzan la alta calidad de los acabados. Un aseo adicional para invitados mejora la comodidad diaria. Tanto el interior como el exterior de la propiedad se encuentran en excelentes condiciones. La última reforma integral se completó en 2021. Esta incluyó la renovación de suelos, revestimientos de paredes y sistemas técnicos, incluyendo un sistema de calefacción con bomba de calor de última generación. Este sistema garantiza una calefacción energéticamente eficiente y respetuosa con el medio ambiente en toda la casa. Las ventanas de PVC con doble acristalamiento y las persianas eléctricas completan el diseño de la casa. Numerosas características adicionales completan la oferta: un lavadero con prácticos trasteros, un trastero y un garaje doble con acceso directo a la casa ofrecen espacio de almacenamiento adicional y permiten un acceso cómodo en cualquier momento del día. El amplio jardín invita a relajarse al aire libre y permite ideas de diseño personalizadas. La ubicación de la casa de campo combina las ventajas de la vida rural con un excelente acceso a infraestructuras, tiendas y transporte público. Se puede llegar fácilmente a escuelas, guarderías e instalaciones médicas en coche o bicicleta. Esta casa de campo es ideal para quienes valoran la amplitud, la tecnología moderna y las comodidades de alta gama. Con gusto le organizaremos una visita personal para que conozca de primera mano las ventajas de esta propiedad.

Número de propiedad: 25475001f - 41748 Viersen

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25475001f - 41748 Viersen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25475001f - 41748 Viersen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Fabian Doetsch

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com