

Viersen

# Maison de campagne modernisée avec un grand jardin et un espace de vie élégant

---

**CODE DU BIEN: 25475001f**

---

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



---

**PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR** • **SURFACE HABITABLE: ca. 270 m<sup>2</sup>** • **PIÈCES: 8** • **SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.200 m<sup>2</sup>**

---

CODE DU BIEN: 25475001f - 41748 Viersen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25475001f - 41748 Viersen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25475001f	Prix d'achat	1.250.000 EUR
Surface habitable	ca. 270 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison rurale
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2021
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	2007	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 25475001f - 41748 Viersen

## Informations énergétiques

Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	01.09.2031	Consommation finale d'énergie	38.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2021

**CODE DU BIEN: 25475001f - 41748 Viersen**

## Une première impression

Cette maison de campagne modernisée, construite en 2007, se dresse sur un terrain généreux d'environ 1 200 m<sup>2</sup> et allie confort contemporain et pièces spacieuses. La surface habitable d'environ 270 m<sup>2</sup> offre un espace confortable pour les familles ou les couples exigeants qui apprécient une maison bien entretenue et de grande qualité. Cette maison individuelle bénéficie d'une distribution fonctionnelle et bien pensée, répartie sur huit pièces. Au rez-de-chaussée, un hall d'entrée majestueux et lumineux vous accueille. De là, vous accédez au vaste séjour, qui offre de nombreuses possibilités d'aménagement et bénéficie de grandes fenêtres offrant une vue agréable sur la verdure environnante. Attenante au séjour se trouve la salle à manger ouverte, qui se prolonge harmonieusement vers la cuisine moderne. Cette dernière est équipée d'éléments intégrés haut de gamme et d'électroménagers de marque, pour une expérience culinaire optimale. Quatre chambres spacieuses offrent à chaque occupant un havre de paix. Il est également possible d'y aménager facilement des chambres d'amis ou un bureau séparé. Trois salles de bains modernes, dont une attenante, sont équipées d'appareils sanitaires de qualité et de douches à l'italienne. L'utilisation de matériaux élégants et une esthétique harmonieuse soulignent la qualité des finitions. Un WC supplémentaire pour les invités améliore le confort au quotidien. L'intérieur et l'extérieur de la propriété sont en excellent état. La dernière rénovation complète a été achevée en 2021. Elle a inclus le renouvellement des sols, des revêtements muraux et des systèmes techniques, notamment un système de chauffage par pompe à chaleur de pointe. Ce système garantit un chauffage écoénergétique et respectueux de l'environnement dans toute la maison. Des fenêtres en PVC à double vitrage et des volets roulants électriques complètent l'architecture du bâtiment. De nombreux atouts supplémentaires complètent l'offre : une buanderie avec des rangements intégrés pratiques, un cellier et un garage double avec accès direct à la maison offrent un espace de rangement supplémentaire et permettent un accès facile à tout moment de la journée. Le vaste jardin invite à la détente en plein air et offre de nombreuses possibilités d'aménagement. L'emplacement de cette maison de campagne allie les avantages de la vie rurale à un excellent accès aux infrastructures, aux commerces et aux transports en commun. Écoles, crèches et centres médicaux sont facilement accessibles en voiture ou à vélo. Cette maison de campagne est idéale pour ceux qui apprécient les grands espaces, la technologie moderne et les prestations haut de gamme. Nous serions ravis d'organiser une visite privée afin que vous puissiez découvrir par vous-même les atouts de cette propriété.

**CODE DU BIEN: 25475001f - 41748 Viersen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25475001f - 41748 Viersen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.9.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 38.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25475001f - 41748 Viersen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Fabian Doetsch

---

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich

Tel.: +49 2153 - 95 75 901

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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