

Viersen

????????????????? ???? ?????????????? ?? ???? ??????  
????????????? ???????????!

????????? ??????????: 24038011



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 140 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 24038011 - 41748 Viersen

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ?????????? ????????
- ??? ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????? ??????????????

????????? ??????????: 24038011 - 41748 Viersen

## ?? ??? ????

????????? ??????????	24038011	????? ???????	299.000 EUR
???????????	ca. 155 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	8	???????????	2003
?????????? ???	4	???????????	???????
???????????		???????	?????????, WC ???????????, ????, ???????????????, ???????????
???????????	1	???????????	
????? ??????????????	1922		

????????? ??????????: 24038011 - 41748 Viersen

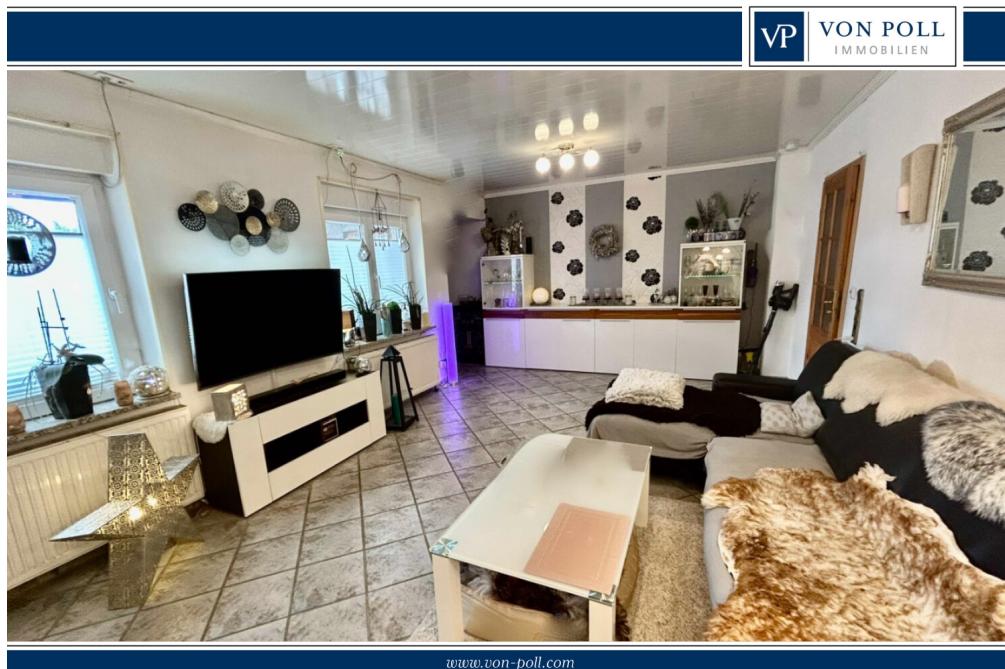
## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	28.04.2034
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	78.80 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ????????????	93
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

????????? ??????????: 24038011 - 41748 Viersen

?? ????????



????????? ??????????: 24038011 - 41748 Viersen

?? ????????



???????? ?????: 24038011 - 41748 Viersen

?? ??????



???????? ?????: 24038011 - 41748 Viersen

?? ??????



???????? ?????: 24038011 - 41748 Viersen

?? ??????



???????? ?????: 24038011 - 41748 Viersen

?? ??????



???????? ?????: 24038011 - 41748 Viersen

## ??? ????? ????????

Dieses charmante Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Viersen und bietet eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Gäste-WC.

Im Erdgeschoss, des 1922 erbauten und 2003 sanierten Hauses, befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, mit Ausblick auf den schönen Garten. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den charmanten Garten, mit kleinem Teich, der zum Entspannen einlädt. Eine große Terrasse sorgt für gemütliche Stunden im Freien, in welcher man die Sonne genießen kann. Desweiteren finden Sie im Erdgeschoss eine große Einbauküche, welche Ihnen genügend Platz bietet um mit Ihrer Familie zu speisen. Zusätzlich finden Sie hier eine Gäste Toilette.

Das Bad im 1. OG ist im Jahr 2003 erneuert worden. Die Immobilie ist denkmalgeschützt und besticht durch ein zeittypisches Treppenhaus mit Holzgeländern. Im 1. OG befindet sich ein Hauptbadzimmer mit Whirlpool. Zudem finden Sie hier ein großes Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer.

Das 2.OG verfügt über zwei weitere geräumige Zimmer, die als Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden können und somit Ihrem Komfort dienen.

Die Heizungsanlage ist eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme, in den kalten Monaten sorgt. Die Immobilie ist in einem sehr guten Zustand und bietet ein gemütliches Zuhause für eine Familie oder eine kreative Einzelperson.

Dieses Reihenhaus bietet viel Platz und Komfort für seine Bewohner und ist ideal für Menschen, die das Besondere schätzen und ein historisches Haus mit modernem Komfort suchen.

Falls Sie näheres Interesse oder den Wunsch zu einem Besichtigungstermin haben, können Sie sich jederzeit gerne bei uns melden.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

???????? ?????: 24038011 - 41748 Viersen

??? ??? ??? ????????

Die angebotene Immobilie genießt eine ausgezeichnete Lage, nur zehn Autominuten von den Autobahnen A44 und A52 entfernt. Diese günstige Anbindung ermöglicht eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des Fernverkehrs.

In unmittelbarer Nähe finden sich alle Dienstleister des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte und Friseursalons, die den Lebensalltag erleichtern. Zusätzlich bieten weitere Geschäfte wie Fitnessstudios, ein Kino, eine Apotheke sowie verschiedene Arztpraxen eine breite Palette an Annehmlichkeiten und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die öffentliche Verkehrsinfrastruktur ist solide ausgebaut, was das Pendeln und die Mobilität erleichtert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur etwa 20 Meter entfernt und bietet eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Für längere Strecken ist der nächstgelegene Bahnhof nur etwa einen Kilometer entfernt, was eine einfache Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr gewährleistet.

Diese günstige Lage kombiniert die Ruhe einer Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsanbindungen, was einen hohen Wohnkomfort und eine erstklassige Lebensqualität bietet.

???????? ?????: 24038011 - 41748 Viersen

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 78.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 93.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 24038011 - 41748 Viersen

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Fabian Doetsch

---

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich

Tel.: +49 2153 - 95 75 901

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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