Viersen

Modernisiertes Landhaus mit großem Garten und stilvoller Wohnwelt

??????? ????????: 25475001f

???? ??????: 1.250.000 EUR • ?????????: ca. 270 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 1.200 m²

??????? ????????: 25475001f - 41748 Viersen

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

??????? ????????: 25475001f - 41748 Viersen

?? ??? ?????

??????? ????????	25475001f
?????????	ca. 270 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	2007
????? ??????????	4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	1.250.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ??????, ?????, ?????, ???????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25475001f - 41748 Viersen

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

???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	01.09.2031
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	38.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	A
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2021

??????? ????????: 25475001f - 41748 Viersen

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

Dieses modernisierte Landhaus aus dem Baujahr 2007 präsentiert sich auf einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 1.200 m² und vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit großzügigen Räumlichkeiten. Die Wohnfläche von rund 270 m² bietet ausreichend Platz für Familien oder anspruchsvolle Paare, die Wert auf ein gepflegtes und hochwertiges Zuhause legen.Das freistehende Gebäude überzeugt durch eine durchdachte und funktionale Raumaufteilung, die auf insgesamt acht Zimmer verteilt ist. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein repräsentativer Eingangsbereich mit einer lichtdurchfluteten Diele. Von hier aus gelangen Sie in das geräumige Wohnzimmer, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und über großzügige Fensterflächen einen angenehmen Blick ins Grüne eröffnet. Gleich angrenzend befindet sich der offene Essbereich, der direkt in die moderne Küche integriert ist. Letztere ist mit hochwertigen Einbauten und Markengeräten ausgestattet und ermöglicht ein komfortables Kocherlebnis.Vier geräumige Schlafzimmer bieten für jeden Bewohner Rückzugsorte mit ausreichend Privatsphäre. Auch Gästezimmer oder ein separates Arbeitszimmer lassen sich problemlos einrichten. Drei moderne Badezimmer, davon eins als En-Suite-Bad gestaltet, verfügen über ausgewählte Sanitärobjekte und ebenerdige Duschen. Die Verwendung formschöner Materialien und eine durchgängige Design-Sprache unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität. Ein zusätzliches Gäste-WC erhöht den Komfort im Alltag.Sowohl innen als auch außen ist das Objekt in einem modernisierten Zustand. Die letzte umfassende Renovierung erfolgte im Jahr 2021. Im Zuge dessen wurden unter anderem Böden, Wandbeläge sowie die technische Ausstattung, darunter eine zeitgemäße Wärmepumpen-Heizung, erneuert. Diese sorgt für energieeffiziente und umweltbewusste Wärmeversorgung im gesamten Haus. Kunststofffenster mit Isolierverglasung und elektrische Rollläden komplettieren das Gebäudekonzept.Abgerundet wird das Angebot durch zahlreiche Ausstattungsdetails: Ein Hauswirtschaftsraum mit praktischen Einbaumöglichkeiten, ein Abstellraum sowie eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus bieten zusätzlichen Stauraum und ermöglichen ein bequemes Ankommen zu jeder Tageszeit. Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen im Freien ein und lässt individuelle Gestaltungsideen zu.Die Lage des Landhauses vereint die Vorteile ländlichen Wohnens mit einer guten Anbindung an Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind mit dem Auto oder dem Fahrrad bequem erreichbar.Dieses Landhaus eignet sich hervorragend für Interessenten, die Wert auf Großzügigkeit, moderne Technik und gehobene Ausstattung legen. Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieses Anwesens zu überzeugen.

??????? ????????: 25475001f - 41748 Viersen

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

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.

??????? ????????: 25475001f - 41748 Viersen

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

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.

??????? ????????: 25475001f - 41748 Viersen

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

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

Fabian Doetsch

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

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

www.von-poll.com