

Viersen

# Modernes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung

????????? ??????????: 25038027

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 198 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 226 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25038027 - 41747 Viersen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ?????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25038027 - 41747 Viersen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25038027	????? ???????	695.000 EUR
????????????	ca. 198 m²	??????	????????????
????????	5	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	????????????	Käuferprovision
????????			beträgt 2,38 % (inkl.
????????	1		MwSt.) des
????? ?????????????	2023		beurkundeten
????? ?????????????	1 x ??????	????????	Kaufpreises
		????????	??????
		????????????	
		????????????????????	ca. 140 m²
		??????	
		??????	???????, WC
			????????????,
			??????, ?????,
			????????????????
			???????

??????? ????????: 25038027 - 41747 Viersen

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

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

KEIN



??????? ???????? : 25038027 - 41747 Viersen

?? ????????



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



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

??????? ???????? : 25038027 - 41747 Viersen

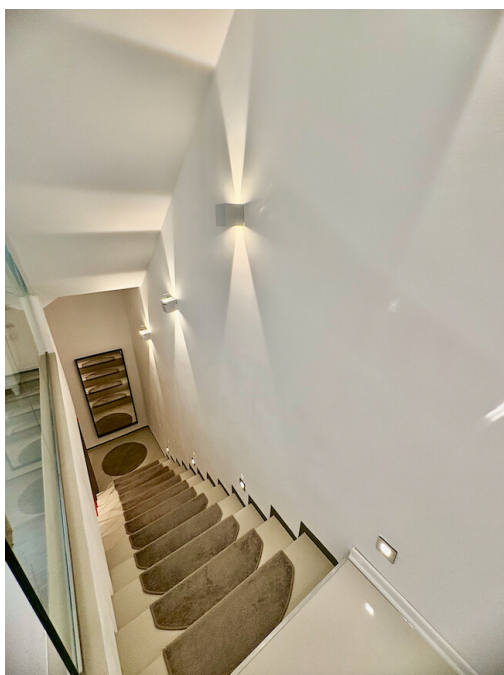
?? ????????





??????? ???????: 25038027 - 41747 Viersen

?? ????????



??????? ???????: 25038027 - 41747 Viersen

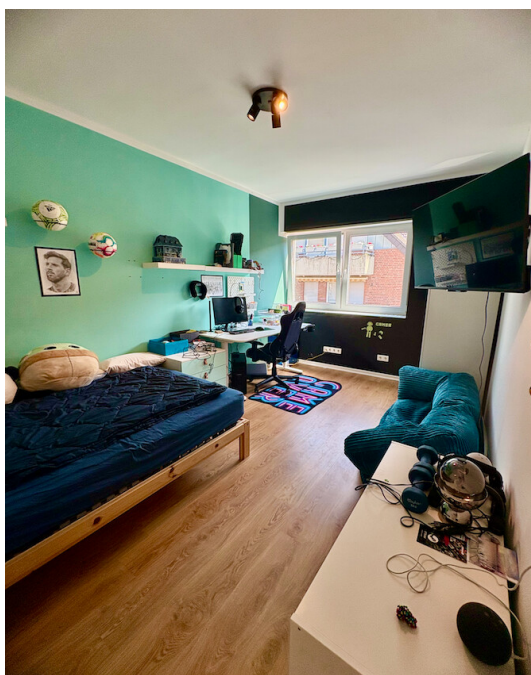
?? ????????





??????? ???????? : 25038027 - 41747 Viersen

?? ????????



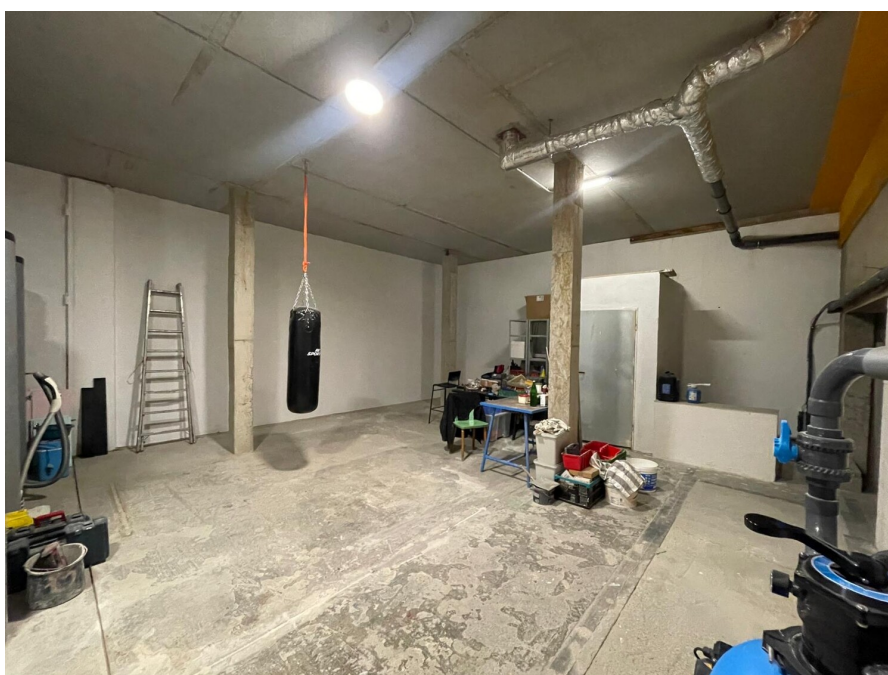
??????? ???????: 25038027 - 41747 Viersen

?? ????????



???????? ??????????: 25038027 - 41747 Viersen

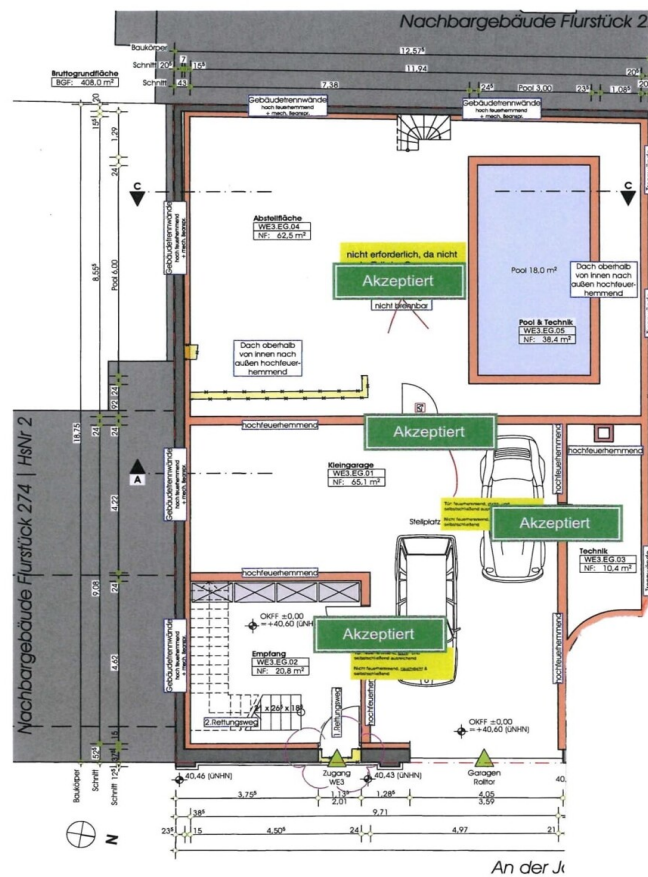
?? ?????????





??????? ???????: 25038027 - 41747 Viersen

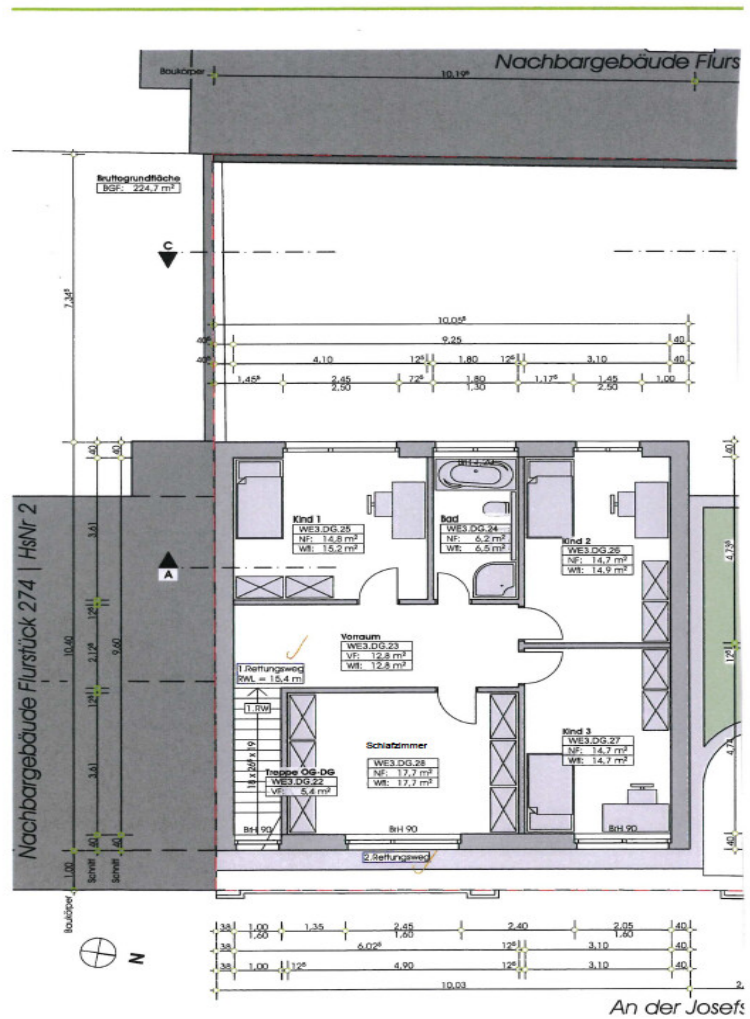
??????

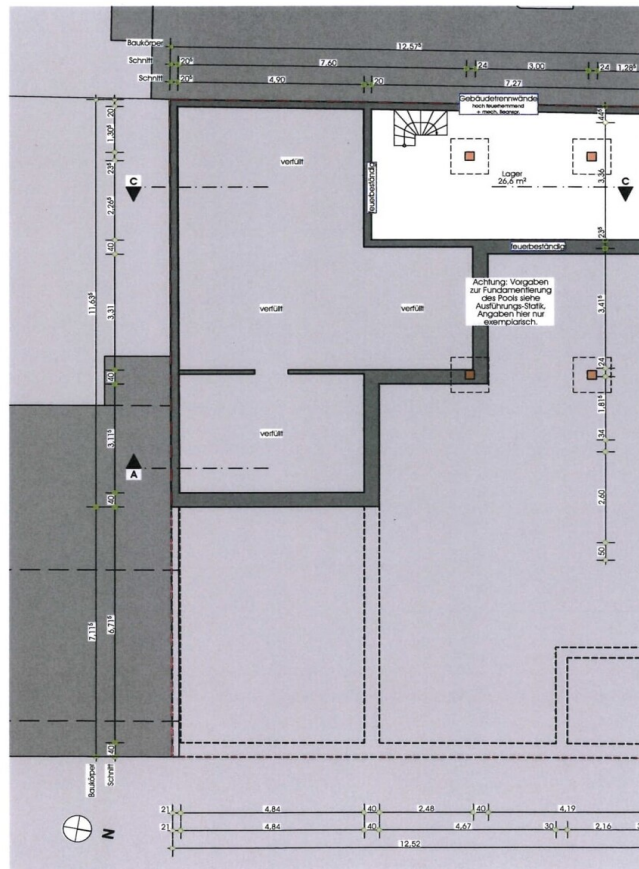


C:\Users\dorfin\Dropbox\bau.gün | architekten2208.gewon.viersen2208.10.zeichnungen2208.10.4.genehmigung2208.10.4.230530.pin | Dienstag, 30. Mai 2023









C:\user\dafn\Dropballbau.gün | architekten\2208\_gewinn\_versen\2208\_10\_zeichnungen\2208\_10\_4\_genehmigung\2208\_10\_4\_230530\_pin | Dienstag, 30. Mai 2023

??????? ????????: 25038027 - 41747 Viersen

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

Willkommen zu einem außergewöhnlichen Angebot: Dieses im Jahr 2023 fertiggestellte Einfamilienhaus präsentiert sich in einem vollständig renovierten Zustand und vereint moderne Architektur mit zukunftsweisender technischer Ausstattung. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 199 m<sup>2</sup> und insgesamt fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und zwei hochwertige Badezimmer, bietet das Haus flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Familien oder anspruchsvolle Paare.

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie die durchdachte Raumaufteilung. Der offene Wohn- und Essbereich ist klar strukturiert und überzeugt durch viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Die moderne Einbauküche integriert sich harmonisch in den Hauptbereich und ermöglicht einen angenehmen Austausch mit Familie und Gästen. Großflächige Fensterfronten schaffen einen fließenden Übergang in den gepflegten Garten.

Ein besonderes Highlight ist die großzügig gestaltete Poolanlage, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Hier verbringen Sie an warmen Tagen unbeschwerte Stunden mit Freunden oder der Familie. Die zugehörige Terrasse erweitert den Wohnraum nach außen und verbindet Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise.

Die technische Ausstattung des Hauses erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Effizienz. Alle Räume sind mit Datenkabeln versehen. Für beste Internetverbindung sorgt ein Glasfaser-Anschluss direkt im Haus.

Die Energieversorgung ist zukunftsorientiert gestaltet: Eine Photovoltaikanlage mit 8 kW Leistung, installiert im Jahr 2025, versorgt zusammen mit einem Speicher von 9,6 kWh sowie Notstromfunktion das gesamte Haus zuverlässig und umweltschonend. Die Warmwasserversorgung und das Heizen des Wohnraums sowie des Pools erfolgen über moderne Wärmepumpen von Vaillant (Warmwasserversorgung+) und einer weiteren mit 12 kW Leistung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, das gesamte Gebäude über eine Biomasseheizung zu versorgen, die als nachhaltige Alternative überzeugt.

Praxisorientiert und großzügig bemessen ist die Garage, welche als Lagerhalle genutzt werden kann und dadurch vielfältige Nutzungsoptionen bietet – ein echtes Highlight für Hobby, Beruf oder das sichere Abstellen von Fahrzeugen. Alle Ausstattungsdetails zeugen von hoher Qualität und einem durchgängigen Anspruch auf gehobenes Wohnen.



Dank der durchdachten Innenarchitektur, der energieeffizienten Technik und der ansprechenden Außenanlagen mit Poolanlage und Garten ist dieses Einfamilienhaus besonders für Menschen interessant, die Wert auf Modernität, nachhaltige Technik und eine flexible Raumnutzung legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie.

??????? ?????????: 25038027 - 41747 Viersen

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

Alle Räume sind mit Datenkabeln ausgestattet / Photovoltaik Anlage 8kw mit Speicher  
9,6 Kw sowie Notstrom Funktion Baujahr 2025  
Wärmepumpe Vaillant zur Warmwasserversorgung +  
Wärmepumpe 12 Kw zum beheizen des Hauses und des Pool.  
Biomasse Anlage zum beheizen/ optional kann das Gesamte Gebäude hiermit beheizt  
werden.  
Glasfaser Anschluss im Haus vorhanden

??????? ????????: 25038027 - 41747 Viersen

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

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im Herzen von Viersen. Trotz der zentralen Position in der Stadtmitte bietet die Umgebung eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Die Straße ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, was zu einem hohen Wohnkomfort beiträgt. Dank der zentralen Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleister bequem zu Fuß erreichbar. Auch kulturelle Einrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, schnell und unkompliziert in andere Stadtteile oder umliegende Städte zu gelangen.

Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen. Zudem laden nahegelegene Parks und Grünanlagen zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen – ideal für alle, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten, ohne auf eine entspannte Wohnumgebung verzichten zu müssen.

??????? ???????: 25038027 - 41747 Viersen

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

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

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

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

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

---

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