

Viersen

Modernizált vidéki ház nagy kerttel és stílusos lakótérrel

VP azonosító: 25475001f

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 163 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 790 m²

VP azonosító: 25475001f - 41748 Viersen

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25475001f - 41748 Viersen

Áttekintés

VP azonosító	25475001f
Hasznos lakótér	ca. 163 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1992
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	495.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25475001f - 41748 Viersen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	01.09.2031	Végso energiafogyasztás	176.20 kWh/m²a
Energiaforrás	Olaj	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

VP azonosító: 25475001f - 41748 Viersen

Az első benyomás

Ez a 2007-ben épült modernizált vidéki ház egy nagyjából 1200 m²-es nagyméretű telken fekszik, és a modern lakhatási kényelmet tágas szobákkal ötvözi. A körülbelül 270 m²-es lakóterület bőséges helyet kínál családok vagy igényes párok számára, akik értékelik a jól karbantartott és minőségi otthont. A különálló épület jól megtervezett és funkcionális elrendezéssel büszkélkedhet, összesen nyolc szobában. A földszinten egy nagy eloszoba fogadja a vendégeket, világos eloszobával. Innen léphetünk be a tágas nappaliba, amely változatos berendezési lehetőségeket kínál, és nagy ablakaiból kellemes kilátás nyílik a környező zöldterületre. A nappali mellett található a nyitott terasz étkező, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a modern konyhához. A konyha kiváló minőségű beépített egységekkel és márkás gépekkel van felszerelve, biztosítva a kényelmes főzési élményt. Négy tágas hálószoba minden lakónak privát pihenőhelyet biztosít. Vendégszobák vagy egy külön dolgozószoba is könnyen beépíthető. Három modern fürdőszoba, amelyek közül az egyik saját fürdőszobával rendelkezik, válogatott szaniterekkel és zuhanykabinokkal felszerelt. Az elegáns anyagok használata és az egységes formatervezési nyelv kiemeli a magas minőségű kidolgozást. Egy további vendég-WC fokozza a mindennapi kényelmet. Az ingatlan belső és külső állapota egyaránt kiváló. Az utolsó átfogó felújítás 2021-ben történt. Ez magában foglalta a padlóburkolatok, a falburkolatok és a műszaki rendszerek megújítását, beleértve egy korszerű szivattyús fűtési rendszert is. Ez a rendszer energiahatékony és környezetbarát fűtést biztosít az egész házban. A dupla üvegezésű PVC ablakok és az elektromos redőnyök teszik teljessé az épület formavilágát. Számos további funkció teszi teljessé a kínálatot: egy praktikus beépített tárolási lehetőségekkel ellátott háztartási helyiség, egy tárolóhelyiség és egy dupla garázs, közvetlen bejárattal a házba, extra tárolóhelyet biztosít, és kényelmes hozzáférést biztosít a nap bármely szakában. A tágas kert csábít a szabadban tartózkodásra, és lehetőséget ad az egyéni tervezési ötletekre. A vidéki ház elhelyezkedése ötvözi a vidéki élet előnyeit a kiváló infrastruktúrához, bevásárlási lehetőségekhez és tömegközlekedéshez való hozzáféréssel. Az iskolák, óvodák és orvosi rendelők könnyen megközelíthetők autóval vagy kerékpárral. Ez a vidéki ház ideális azok számára, akik értékelik a tágasságot, a modern technológiát és a magas színvonalú szolgáltatásokat. Örömmel szervezünk személyes megtekintési időpontot, hogy első kézből tapasztalhatta meg az ingatlan előnyeit.

VP azonosító: 25475001f - 41748 Viersen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25475001f - 41748 Viersen

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25475001f - 41748 Viersen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Fabian Doetsch

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich

Tel.: +49 2153 - 95 75 901

E-Mail: nettetal@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com