

Viersen

## Casa a schiera ben tenuta in una posizione storica per famiglie!

Codice oggetto: 24038011



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

PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 140 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24038011
Superficie netta	ca. 155 m²
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1922

Prezzo d'acquisto	299.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2003
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	78.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.04.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	93



Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen

## La proprietà



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



Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen

## La proprietà





Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen

## La proprietà



Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen

## La proprietà





Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen

## La proprietà



Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen

## La proprietà



**Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen**

## Una prima impressione

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 Hauptbadezimmer 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!



**Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24038011 - 41748 Viersen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Fabian Doetsch

---

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich

Tel.: +49 2153 - 95 75 901

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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