Viersen

# Casa di campagna modernizzata con ampio giardino ed elegante spazio abitativo

***Codice oggetto: 25475001f***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 1.250.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 270 $m^2$ • **VANI:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.200 $m^2$

**Codice oggetto: 25475001f - 41748 Viersen**


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

**Codice oggetto: 25475001f - 41748 Viersen**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25475001f |
| Superficie netta | ca. 270 m² |
| Tipologia tetto | a padiglione |
| Vani | 8 |
| Camere da letto | 4 |
| Bagni | 3 |
| Anno di costruzione | 2007 |
| Garage/Posto auto | 4 x superficie libera, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.250.000 EUR |
| Casa | Casa rurale |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021 |
| Stato dell'immobile | Ammodernato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

**Codice oggetto: 25475001f - 41748 Viersen**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Riscaldamento | Pompa di calore idraulica/pneumatica |
| Certificazione energetica valido fino a | 01.09.2031 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 38.60 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | A |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021 |

**Codice oggetto: 25475001f - 41748 Viersen**

# Una prima impressione

Questa casa di campagna ristrutturata, costruita nel 2007, sorge su un ampio terreno di circa 1.200 m² e coniuga comfort abitativo contemporaneo con ampi spazi. La superficie abitabile di circa 270 m² offre ampio spazio per famiglie o coppie esigenti che apprezzano una casa ben tenuta e di alta qualità. L'edificio indipendente vanta una disposizione ben progettata e funzionale, distribuita su un totale di otto stanze. Al piano terra, si viene accolti da un ampio ingresso con un luminoso foyer. Da qui si accede all'ampio soggiorno, che offre una varietà di opzioni di arredamento e dispone di ampie finestre con una piacevole vista sul verde circostante. Adiacente al soggiorno si trova la zona pranzo a pianta aperta, che si fonde perfettamente con la moderna cucina. La cucina è dotata di mobili da incasso di alta qualità ed elettrodomestici di marca, garantendo un'esperienza culinaria confortevole. Quattro ampie camere da letto offrono a ogni residente un rifugio privato. È possibile anche ricavare facilmente camere per gli ospiti o uno studio separato. Tre bagni moderni, di cui uno en-suite, dispongono di sanitari selezionati e docce walk-in. L'utilizzo di materiali pregiati e un linguaggio formale coerente sottolineano le finiture di alta qualità. Un ulteriore bagno per gli ospiti aumenta la comodità quotidiana. Sia gli interni che gli esterni della proprietà sono in ottime condizioni. L'ultima ristrutturazione completa è stata completata nel 2021. Questa ha incluso il rinnovo di pavimenti, rivestimenti murali e impianti tecnici, tra cui un sistema di riscaldamento a pompa di calore all'avanguardia. Questo sistema garantisce un riscaldamento efficiente dal punto di vista energetico ed ecologico in tutta la casa. Finestre in PVC con doppi vetri e tapparelle elettriche completano il design dell'edificio. Numerose caratteristiche aggiuntive completano l'offerta: un ripostiglio con pratici vani portaoggetti integrati, un ripostiglio e un garage doppio con accesso diretto alla casa offrono ulteriore spazio di stoccaggio e consentono un comodo accesso in qualsiasi momento della giornata. L'ampio giardino invita a soffermarsi all'aperto e consente di realizzare idee di design personalizzate. La posizione della casa di campagna combina i vantaggi della vita rurale con un ottimo accesso a infrastrutture, negozi e trasporti pubblici. Scuole, asili e strutture mediche sono facilmente raggiungibili in auto o in bicicletta. Questa casa di campagna è ideale per chi apprezza spazi ampi, tecnologie moderne e comfort di lusso. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata per scoprire in prima persona i vantaggi di questa proprietà.

**Codice oggetto: 25475001f - 41748 Viersen**

# Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25475001f - 41748 Viersen**

# Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25475001f - 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

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

www.von-poll.com