

Viersen / Süchteln

# Lichtdurchfluteter Bungalow mit Sauna und Wintergarten – Großzügiges Wohnglück für Genießer

**Codice oggetto: 26475001**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 589.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 228 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 965 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln**

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

**Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                   |   |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| Codice oggetto      | 26475001                          | Prezzo d'acquisto                 | 589.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 228 m <sup>2</sup>            | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Modernizzazione / Riqualficazione | 2025  |
| Vani                | 6                                 | Stato dell'immobile               | Curato  |
| Camere da letto     | 3                                 | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Bagni               | 2                                 | Superficie lorda                  | ca. 74 m <sup>2</sup>   |
| Anno di costruzione | 1963                              | Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile                    |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 2 x Garage |                                   |   |

**Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln**

## Dati energetici

|   |             |   |                                  |
|---|-------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | Gas         | Consumo energetico                                    | 267.02 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.03.2036  | Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1963                             |

Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln

## La proprietà



Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln

## La proprietà



Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln

## La proprietà



**Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln**

## La proprietà



Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln

## La proprietà



**Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln**

## La proprietà



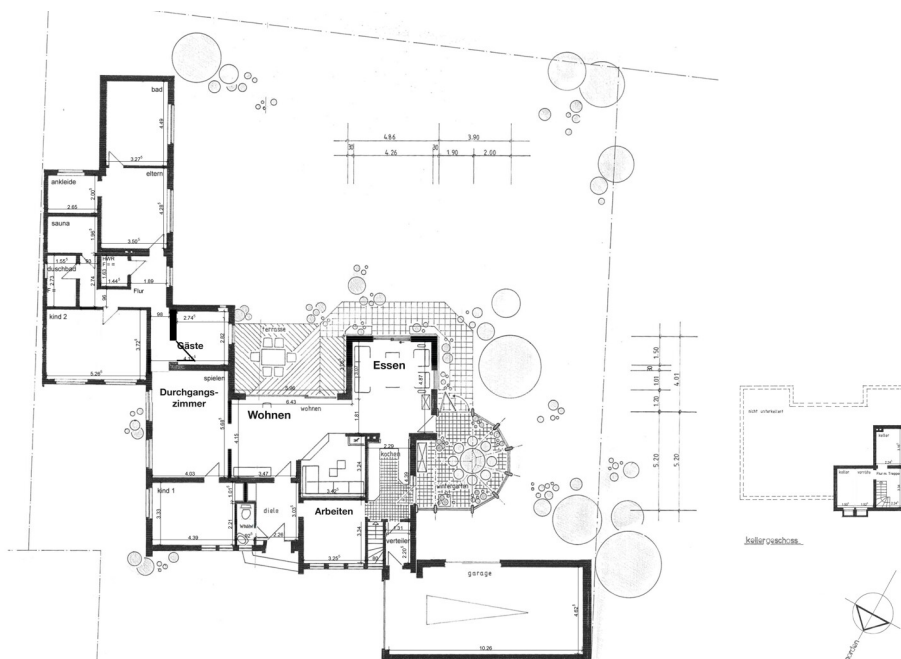
**Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln**

## La proprietà



Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln

## La proprietà



**Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Bungalowbauweise überzeugt durch Großzügigkeit, Substanz und eine hochwertige Ausstattung.

Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 965 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup> und präsentiert sich dank kontinuierlicher Investitionen in einem sehr guten, modernisierten Zustand.

Der Bungalow besticht durch eine angenehm großzügige und zugleich alltagstaugliche Raumaufteilung: Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die sich beispielsweise ideal als Arbeits- und/oder Gästezimmer nutzen lassen. Zwei Badezimmer bieten zusätzlichen Komfort – besonders für Familien oder Haushalte mit höherem Platzbedarf.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf Stauraum und Funktionalität gelegt: In einigen Räumen wurden Einbauschränke integriert, die für Ordnung sorgen und den Wohnraum optimal nutzbar machen. Zum gehobenen Ausstattungsstandard zählen außerdem eine Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärme sowie eine Sauna als privates Wohlfühl-Extra.

Die Immobilie wurde im Jahr 1981 durch einen Anbau erweitert. In diesem Zuge entstanden zudem eine Garage, ein Fensteraustausch sowie die Dacherneuerung inklusive Dämmung – Maßnahmen, die die Werterhaltung und Energieeffizienz nachhaltig unterstützen. Ergänzend verfügen die Fenster über abschließbare Griffe; nahezu alle Fenster sind mit (überwiegend elektrischen) Rollläden ausgestattet.

Ein weiteres Highlight ist der Wintergarten (Baujahr 1991), der den Wohnbereich

sinnvoll erweitert. Die Abdichtung wurde 2020 erneuert, eine weitere Überarbeitung erfolgte 2025. Ebenfalls 2025 wurden die Fenster außenseitig gestrichen – ein sichtbares Zeichen der laufenden Pflege.

Auch im Innenbereich wurde fortlaufend modernisiert: Die Bodenbeläge wurden teilweise erneuert, u. a. mit Eichenparkett (2016); in einem Raum wurde 2026 zusätzlich der Schiffsboden erneuert. Eine der wohl wichtigsten Modernisierungen ist die moderne Gas-Brennwert-Heizung, die im Jahr 2024 eingebaut wurde.

Der Garten bietet nicht nur Größe, sondern auch Qualität: Durch den gewachsenen Baumbestand entstehen sowohl sonnige Bereiche als auch angenehm beschattete Rückzugsorte – besonders wertvoll im Hochsommer. Drei Terrassen-/Sitzbereiche, davon eine überdacht, ermöglichen flexible Plätze für unterschiedliche Tageszeiten. Ein Brunnen unterstützt zudem die Gartenbewässerung. Der Außenbereich wirkt insgesamt grün und geschützt, mit einem hohen Maß an Privatsphäre.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause mit durchdachter Aufteilung, gehobener Ausstattung und nachvollziehbarer Modernisierung legen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin, damit Sie sich persönlich von der Qualität und Atmosphäre dieser besonderen Immobilie überzeugen können.

**Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln**

## Dettagli dei servizi

- 1981 BJ. Anbau/Erweiterung
- 1981 BJ. Garage
- 1981 neue Fenster, 2-fach verglast
- 1981 Dach komplett neu inkl. Dämmung
- 1991 BJ. Wintergarten
- 2016 teilweise neue Böden
- 2020 Abdichtung Wintergarten
- 2025 neuer Anstrich Wintergarten
- 2024 neue Gas-Brennwert-Heizung
- 2024 neuer Frischwasseranschluss
- 2025 Kontrolle und Sanierung der Abwasserrohre

**Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln**

## Tutto sulla posizione

Im beliebten Viersener Stadtteil Süchteln wohnen Sie in einer gewachsenen, angenehm ruhigen Umgebung am Niederrhein – bekannt als „Wohnstadt im Grünen“ und geschätzt für die seltene Kombination aus Naturnähe, gepflegtem Ortsbild und alltagstauglicher Infrastruktur.

Der Ortskern ist schnell erreichbar und bietet alles, was anspruchsvolle Paare und Familien im Alltag erwarten: ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen sowie eine lebendige Wochenstruktur – inklusive Wochenmarkt dienstags und freitags mit frischen Produkten aus der Region.

Gleichzeitig profitieren Familien von einem etablierten Umfeld mit kurzen Wegen zu Betreuung, Schulen und Freizeitangeboten im Stadtteil und im Stadtgebiet Viersen.

Ein echtes Plus ist die Naherholung direkt vor der Tür: Die Süchtelner Höhen laden mit Waldwegen, Sport- und Ausflugszielen zu Spaziergängen, Lauf- und Fahrradrunden ein; auch ein frei zugängliches Wildgehege macht das Gebiet besonders familienfreundlich. Darüber hinaus liegt Süchteln in Reichweite des Naturparks Schwalm-Nette, der für seine wasser- und waldreiche Landschaft sowie ein dichtes Rad- und Wanderwegenetz bekannt ist – ideal für alle, die Freizeitqualität bewusst einplanen.

Für Berufspendler und Vielreisende ist die Anbindung komfortabel: Über den Bahnhof Viersen bestehen sehr gute Zugverbindungen Richtung Düsseldorf. Auch die Autobahnen A61/A52 sind über die umliegenden Anschlussstellen gut erreichbar – damit bleiben die Zentren der Region und die Niederlande bequem angebunden.

Die Wohnlage ist ruhig und grün, gleichzeitig urban und gut versorgt – mit spürbarer Lebensqualität für Paare und Familien, die Wert auf Alltagseffizienz, Freizeitwert und ein gepflegtes Umfeld legen.

**Codice oggetto: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln**

## Ulteriori informazioni

**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 vorbehalten 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: 26475001 - 41749 Viersen / Süchteln**

## 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)