

Viersen / Süchteln

# Südausgerichtetes Einfamilienhaus mit Gartenidylle

*Codice oggetto: 25475001h*

RESERVIERT



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 264 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25475001h - 41749 Viersen / Süchteln**

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

Codice oggetto: 25475001h - 41749 Viersen / Süchteln

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25475001h	Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Superficie netta	ca. 124 m <sup>2</sup>	Casa	Villa a schiera
Vani	5	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Bagni	1	Stato dell'immobile	Ammodernato
Anno di costruzione	1963		

Codice oggetto: 25475001h - 41749 Viersen / Süchteln

## Dati energetici

Riscaldamento	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>04.09.2035</b>	Consumo energetico	<b>83.40 kWh/m²a</b>
		Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1963</b>

Codice oggetto: 25475001h - 41749 Viersen / Süchteln

## La proprietà



Codice oggetto: 25475001h - 41749 Viersen / Süchteln

## La proprietà



Codice oggetto: 25475001h - 41749 Viersen / Süchteln

## La proprietà



**Codice oggetto: 25475001h - 41749 Viersen / Süchteln**

## Una prima impressione

Dieses modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1963 besticht durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Ausstattung und hochwertiger Substanz. Mit einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 264 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie großzügigen Platz für individuelle Wohnbedürfnisse. Insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, stehen zur Verfügung. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Umgebung und profitiert von einer angenehmen Südausrichtung. Schon beim Betreten des Grundstücks fällt der gepflegte Garten ins Auge, der 2019 umfassend modernisiert wurde. Die neu angelegte Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und ist durch eine große Fensterfront mit Schiebeelement direkt mit dem Wohnbereich verbunden. Der lichtdurchflutete, offene Wohn-Ess-Kochbereich wird durch einen Kaminofen ergänzt, der an kühlen Tagen für behagliche Wärme sorgt. Die offene Küche ist Teil dieses großzügigen Bereichs und eignet sich ideal zum geselligen Kochen und Zusammensein. Das Badezimmer, modernisiert im Jahr 2012, verfügt über eine Badewanne und ist angenehm gestaltet. Zusätzlich wurde im Schlafzimmer ein weiteres Waschbecken integriert, das den Wohnkomfort im Alltag spürbar erhöht. Ein separates Gäste-WC befindet sich im Erdgeschoss, was die Nutzung für Besucher besonders komfortabel macht. Zu den weiteren Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre gehört die Erneuerung der Fenster in 2019/2020, die Sanierung des Daches im Jahr 2015, die Sanierung der Heizungsanlage und der Sanitärinstallationen im Jahr 2012 sowie die Arbeiten an der Fassade im Jahr 2021. Im Untergeschoss des Hauses befindet sich eine finnische Sauna, die entspannte Stunden und Erholung nach einem langen Tag ermöglicht. Für zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzung gibt es einen Fahrrad- und Geräteschuppen, der erst 2023 errichtet wurde. Die Ausstattung des Objekts entspricht einem gehobenen Standard. Besonders hervorzuheben ist der durchgängig verlegte Parkettboden, der den Wohnräumen eine warme und elegante Atmosphäre verleiht. Das Gebäude wird durch eine moderne Wärmepumpe beheizt, was sowohl ökologisch als auch wirtschaftlich sinnvoll ist. Die Immobilie ist real geteilt, was für eine klare Eigentumssituation sorgt. Mit seiner ruhigen Lage, der Südausrichtung und dem gepflegten Außenbereich bietet dieses Einfamilienhaus optimale Bedingungen für ein angenehmes Zuhause. Die Modernisierungen der vergangenen Jahre tragen dazu bei, dass das Haus technisch und optisch auf einem zeitgemäßen Stand ist. Dieser Wohnsitz eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf Komfort, Qualität und eine angenehme Atmosphäre legen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um dieses Haus und seine vielseitigen Möglichkeiten kennenzulernen.

**Codice oggetto: 25475001h - 41749 Viersen / Süchteln**

## **Dettagli dei servizi**

- **Ruhige Lage**
- **Südausrichtung**
- **Gepflegter Garten**
- **Neu angelegte Terrasse**
- **Offene Küche**
- **Kaminofen im Wohnzimmer**
- **Großer Wohn-Ess-Kochbereich**
- **Fensterfront mit Schiebeelement zur Südterrasse**
- **Sanierung Fenster in 2019/2020**
- **Sanierung Dach in 2015**
- **Sanierung Badezimmer 2012**
- **Sanierung Sanitär 2012**
- **Sanierung Heizanlage 2012**
- **Sanierung Fassade 2021**
- **Sanierung Garten in 2019**
- **Fahrrad- und Geräteschuppen aus 2023**
- **Finnische Sauna im Untergeschoss**
- **Parkettboden**
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Zusätzliches Waschbecken im Schlafzimmer**
- **Gäste WC im Erdgeschoss**
- **Real geteilt**

**Codice oggetto: 25475001h - 41749 Viersen / Süchteln**

## **Tutto sulla posizione**

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine einladende Atmosphäre, die besonders Familien anspricht. Hier finden Sie eine Vielzahl an Einrichtungen, die den Alltag erleichtern und bereichern. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie renommierte Schulen wie die Anne-Frank-Gesamtschule und die Remigiusschule, ebenso wie mehrere Kindertagesstätten, die eine liebevolle Betreuung Ihrer Kinder gewährleisten. Die Nähe zu diesen Bildungseinrichtungen, teilweise nur 1 bis 6 Minuten zu Fuß entfernt, ermöglicht kurze und sichere Wege für die ganze Familie. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: So sind der Viersen Busbahnhof in 3 Minuten und der Bahnhof Viersen in etwa 13 Minuten zu Fuß erreichbar, was flexible Mobilität garantiert.

Für das Wohlbefinden der Familie sorgen zahlreiche Gesundheitsangebote in unmittelbarer Nähe. Apotheken und Fachärzte sind innerhalb von 2 bis 6 Gehminuten bequem erreichbar, darunter die Adler-Apotheke und verschiedene Allgemeinmediziner sowie Zahnärzte. Auch das Allgemeine Krankenhaus Viersen ist in nur 11 Minuten zu Fuß erreichbar, was ein beruhigendes Sicherheitsgefühl vermittelt. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Der nahegelegene Casinogarten und der Preyersgarten laden zu entspannten Spaziergängen und Spielmöglichkeiten für Kinder ein, während Sportangebote wie die EMS Lounge und diverse Spielplätze in nur wenigen Minuten erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten, von Reformhaus bis Supermarkt, in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, sodass sich der Familienalltag unkompliziert gestalten lässt.

In Süchteln finden Familien ein behagliches Zuhause in einer sicheren, gut vernetzten Umgebung, die durch ihre Nähe zu Bildung, Gesundheit und Freizeitangeboten besticht. Hier verbinden sich Geborgenheit und Lebensqualität zu einem idealen Lebensraum für die ganze Familie – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**Codice oggetto: 25475001h - 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)**