

Viersen / Süchteln

# Weitläufiges Einfamilienhaus mit großem Garten zum Familienleben

*Codice oggetto: 26475001c*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 959 m<sup>2</sup>**

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

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

Codice oggetto: 26475001c - 41749 Viersen / Süchteln

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26475001c	Prezzo d'acquisto	689.000 EUR
Superficie netta	ca. 189 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1982	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 26475001c - 41749 Viersen / Süchteln

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	119.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	04.02.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 26475001c - 41749 Viersen / Süchteln

## La proprietà



Codice oggetto: 26475001c - 41749 Viersen / Süchteln

## La proprietà



Codice oggetto: 26475001c - 41749 Viersen / Süchteln

## La proprietà



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

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1982 präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 189 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Paare, die Wert auf ausreichend Platz legen. Auf einem rund 959 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine Ausstattung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität miteinander verbindet.

Das Haus verfügt insgesamt über sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten, sei es als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer. Hinzu kommen zwei Badezimmer, die den täglichen Ablauf auch bei einer größeren Haushaltsgröße angenehm gestalten. Die normale Ausstattungsqualität sorgt für eine solide Basis zur Umsetzung persönlicher Wohnideen. Im Jahr 2018 wurde die Fassade der Immobilie modernisiert. Diese Sanierungsmaßnahme trägt ebenso zur Werterhaltung wie zum zeitgemäßen Erscheinungsbild des Gebäudes bei. Der Gesamtzustand des Hauses ist gepflegt, sodass sich die neue Eigentümerin oder der neue Eigentümer auf eine Immobilie mit überschaubarem Modernisierungsbedarf freuen kann.

Die Zentralheizung sorgt für eine gleichmäßige Beheizung aller Wohnbereiche und schafft ein behagliches Raumklima während der kälteren Monate. Das großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten: Ob entspannte Stunden im Freien, ausreichend Spielfläche für Kinder oder die Anlage von Beeten und Gartenflächen – hier lässt sich das Leben im eigenen Zuhause individuell gestalten.

Die Größe der Wohnfläche ermöglicht flexible Wohnkonzepte. Die sechs Zimmer verteilen sich so, dass sich sowohl gemeinschaftliche Bereiche als auch private Rückzugsorte realisieren lassen. Damit eignet sich das Angebot sowohl für

Familien, die ein neues Zuhause mit viel Freiraum suchen, als auch für Paare, die Platz für Hobbys oder ein Homeoffice einplanen möchten.

Die solide Bausubstanz und die kontinuierliche Pflege spiegeln sich im Gesamteindruck der Immobilie wider. Die 2018 erfolgte Fassadensanierung ist ein weiterer Pluspunkt, der zukünftigen Eigentümerinnen und Eigentümern eine wertige Grundlage bietet. Die normale Ausstattungsqualität erlaubt Spielräume für eigene Gestaltungsideen, ohne auf grundlegende Komfortmerkmale verzichten zu müssen.

Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über weitere Details und vereinbaren für Sie einen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses, das einen gelungenen Mix aus Wohnfläche, Grundstücksgröße und gepflegtem Zustand bietet. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Haus kennenzulernen und Ihren Wunsch nach einem neuen Lebensmittelpunkt Wirklichkeit werden zu lassen.

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

## Tutto sulla posizione

Viersen präsentiert sich als lebendige Mittelstadt mit rund 78.200 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene Infrastruktur und stabile wirtschaftliche Basis besticht. Die Stadt vereint urbanen Komfort mit einem angenehmen Wohnraumangebot und bietet dank eines moderaten Bevölkerungswachstums langfristig attraktive Perspektiven für Familien, die Wert auf ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld legen. Viersen überzeugt durch seine Rolle als regionales Beschäftigungszentrum und eine gut ausgebaute Infrastruktur, die ein harmonisches Zusammenleben und vielfältige Freizeitmöglichkeiten ermöglicht.

Im Herzen von Viersen finden Familien ein besonders einladendes Umfeld vor, das durch eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen und Naherholungsflächen geprägt ist. Die Nähe zu zahlreichen Schulen und Kindergärten schafft ideale Voraussetzungen für eine behütete und fördernde Erziehung der Kinder. Gleichzeitig laden gepflegte Parks und Spielplätze zu gemeinsamen Stunden im Freien ein und fördern eine lebendige Gemeinschaft. Die fußläufig erreichbaren Busbahnhöfe sowie der Bahnhof Viersen, nur etwa 13 Minuten zu Fuß entfernt, gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und erleichtern den Alltag spürbar.

Das vielfältige Angebot an Bildungseinrichtungen reicht von der Anne-Frank-Gesamtschule, die in nur einer Minute zu Fuß erreichbar ist, über mehrere Grund- und weiterführende Schulen bis hin zu Kindertagesstätten wie der Evangelischen KiTa Arche Noah, die in etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für die Gesundheit der Familie stehen zahlreiche Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe bereit, darunter die Adler-Apotheke und verschiedene Facharztpraxen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die nahegelegenen Parks wie der Casinogarten und der Rathauspark bieten nicht nur Erholung, sondern auch sichere

Spielmöglichkeiten für Kinder, während ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot mit gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants zu genussvollen Momenten einlädt.

Für Familien, die ein sicheres, gut angebundenes und lebendiges Umfeld suchen, das Bildung, Gesundheit und Freizeit harmonisch vereint, ist Viersen ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Gemeinschaft auf höchstem Niveau verbinden. Hier finden Sie den idealen Lebensmittelpunkt für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

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

## Ulteriori informazioni

Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

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

Immobilienpezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 26475001c - 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)