

Viersen

Willkommen zu Hause! Geschichte trifft Stil! MFH mit allen Möglichkeiten

Objektnummer: 25038018



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 500 m² • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 400 m²

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Auf einen Blick

Objektnummer	25038018
Wohnfläche	ca. 500 m²
Zimmer	22
Schlafzimmer	11
Badezimmer	6
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 331 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

KEIN

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie

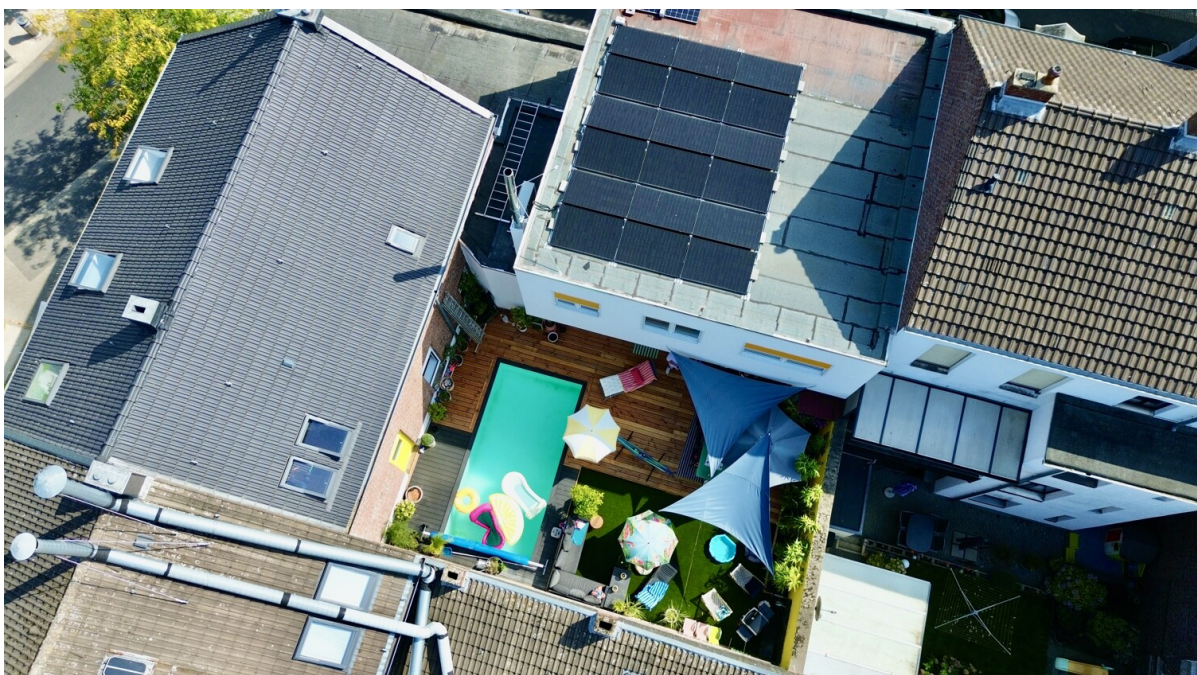


www.von-poll.com



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



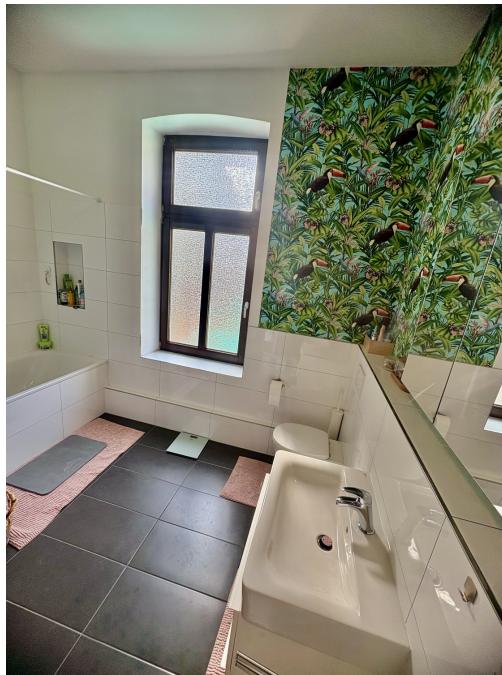
Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie



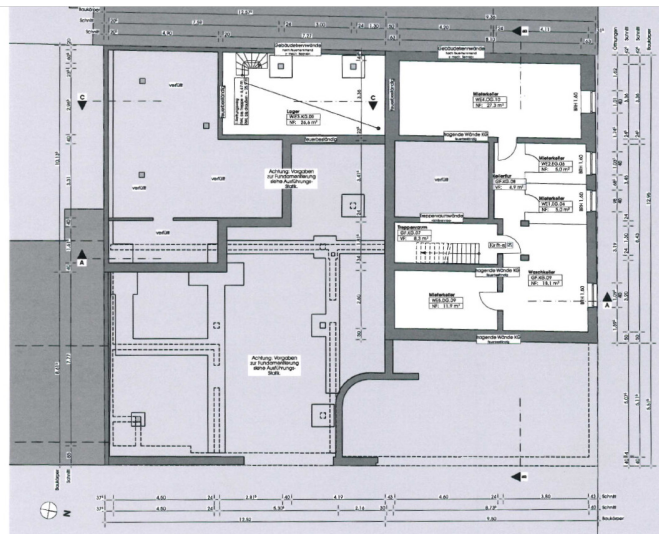
Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Die Immobilie

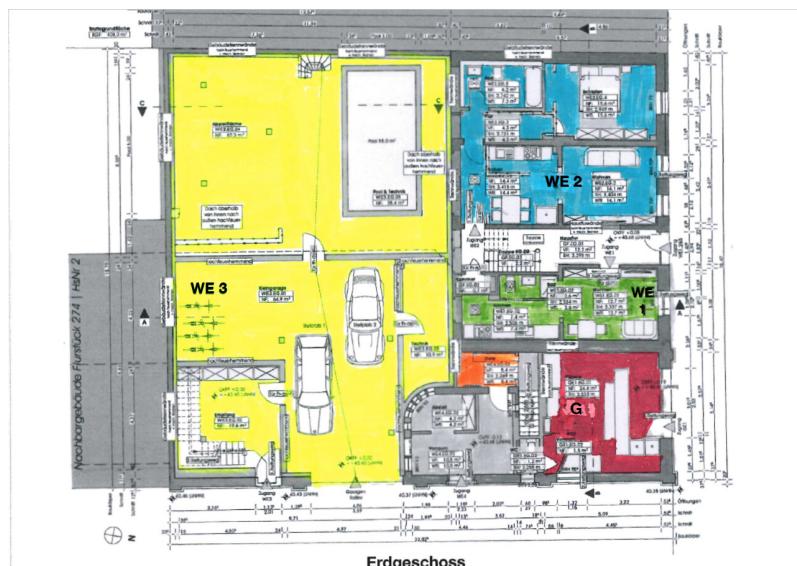


Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

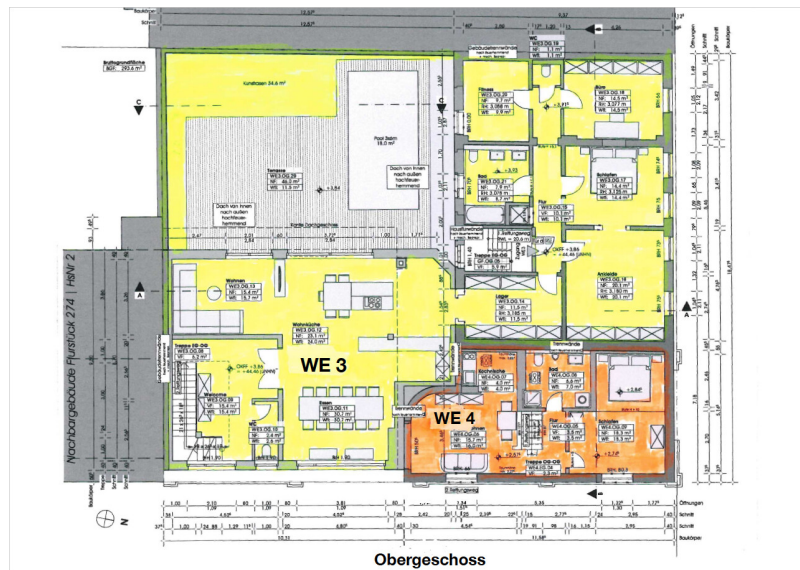
Grundrisse

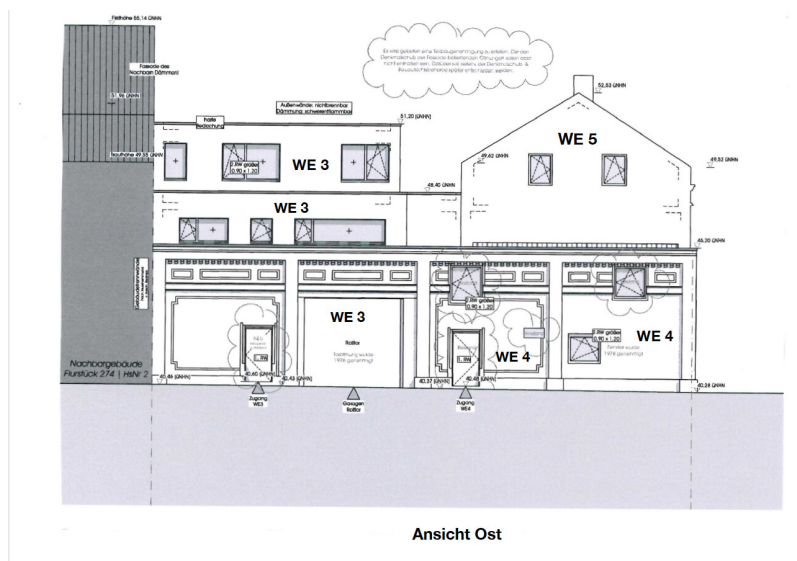
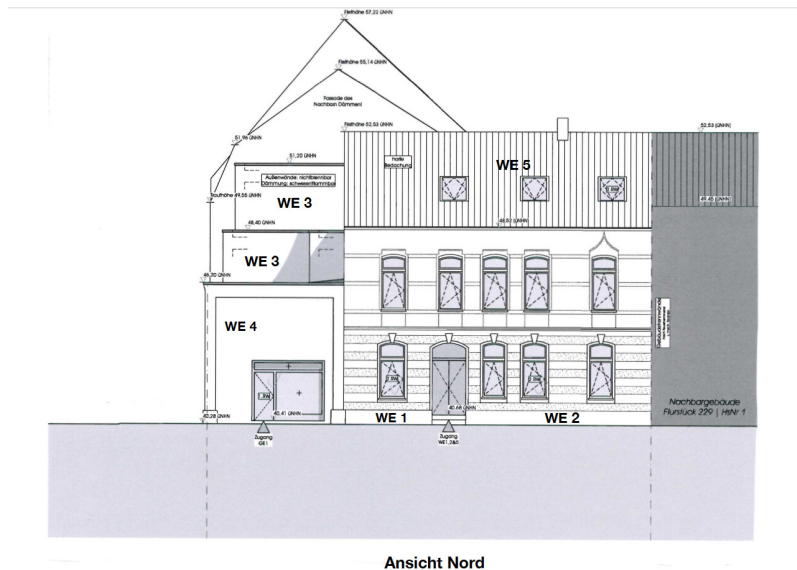


Kellergeschoss



Erdgeschoss





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im Herzen von Viersen. Trotz der zentralen Position in der Stadtmitte bietet die Umgebung eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Die Straße ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, was zu einem hohen Wohnkomfort beiträgt.

Dank der zentralen Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleister bequem zu Fuß erreichbar. Auch kulturelle Einrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, schnell und unkompliziert in andere Stadtteile oder umliegende Städte zu gelangen.

Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen. Zudem laden nahegelegene Parks und Grünanlagen zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen – ideal für alle, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten, ohne auf eine entspannte Wohnumgebung verzichten zu müssen.

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Ausstattung und Details

Altbau: Dach / Heizung inkl. Rohren und Heizkörpern/ Alle Badezimmer + Zu und Abwasserleitungen / Gesamte Elektrik / Fassade Wurden 2013 erneuert. (alles mit Zustimmung/ Rücksprache Denkmalschutz)

Anbau Alt: (Pizza) + Wohnung 2a : Alle Rohre Badezimmer + Elektrik wurde 2013 erneuert.

Haustür Bj. 2017

Die obere Wohnung (mit eigenem Eingang) ist mit Datenkabeln für die Nutzung als Büro vorbereitet.

Anbau : Alle Räume sind mit Datenkabeln ausgestattet / Photovoltaik Anlage 8kw mit Speicher 9,6 Kw sowie Notstrom Funktion Baujahr 2025

Wärmepumpe Vaillant zur Warmwasserversorgung +

Wärmepumpe 12 Kw zum beheizen des Hauses und des Pool.

Biomasse Anlage zum beheizen/ optional kann das Gesamte Gebäude Altbau + Anbau hiermit beheizt werden.

Glasfaser Anschluss im Haus vorhanden : Anbau + 2 Wohnungen Altbau bereits angeschlossen/ Rest vorbereitet.

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im Herzen von Viersen. Trotz der zentralen Position in der Stadtmitte bietet die Umgebung eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Die Straße ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, was zu einem hohen Wohnkomfort beiträgt.

Dank der zentralen Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleister bequem zu Fuß erreichbar. Auch kulturelle Einrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, schnell und unkompliziert in andere Stadtteile oder umliegende Städte zu gelangen.

Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen. Zudem laden nahegelegene Parks und Grünanlagen zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen – ideal für alle, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten, ohne auf eine entspannte Wohnumgebung verzichten zu müssen.

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com