

Viersen

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

Property ID: 25038018



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.250.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 500 m² • ROOMS: 22 • LAND AREA: 400 m²

Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

At a glance

Property ID	25038018	Purchase Price	1.250.000 EUR
Living Space	ca. 500 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	22	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	11	Condition of property	Completely renovated
Bathrooms	6	Construction method	Solid
Year of construction	1900	Usable Space	ca. 331 m ²
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

Energy Data

Energy Certificate

Legally not required

Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property

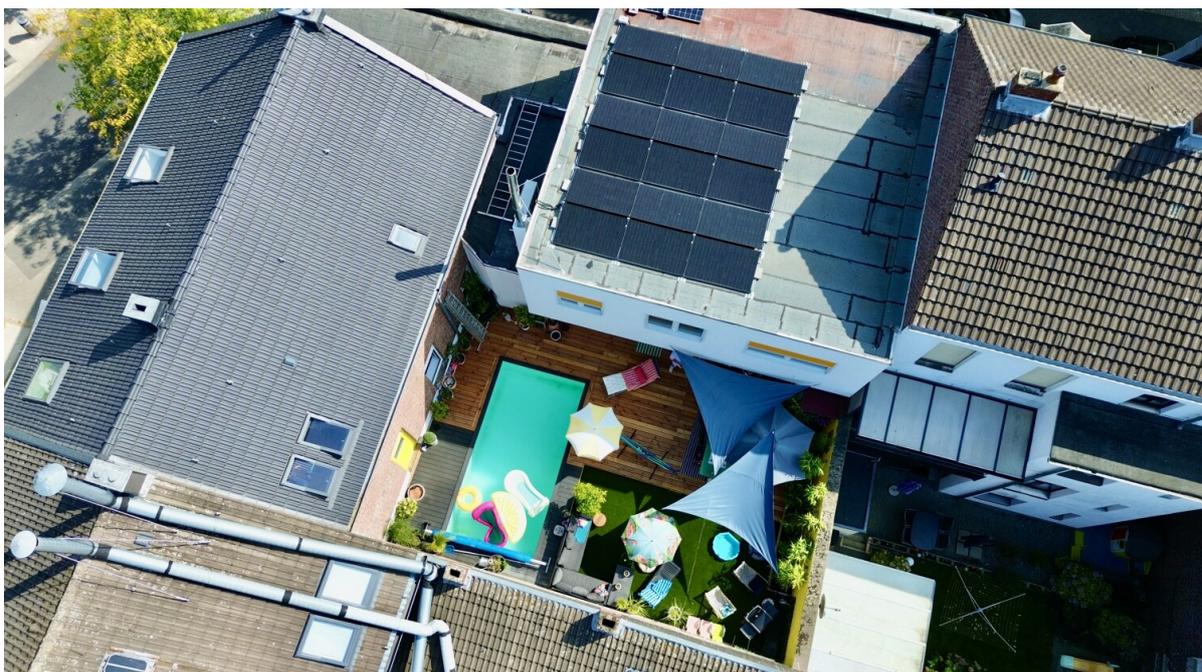


www.von-poll.com



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



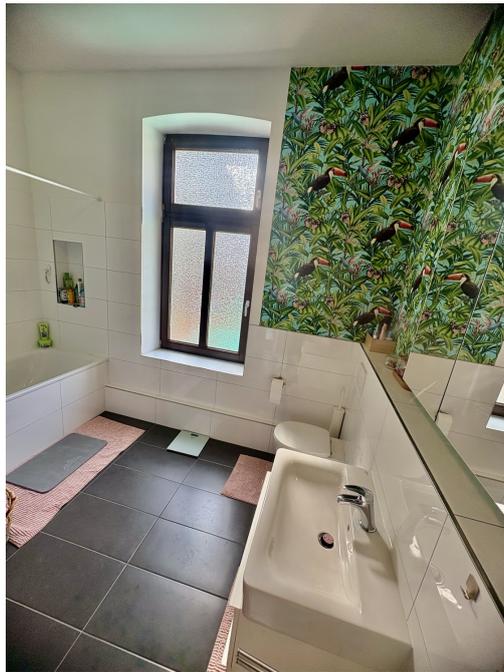
Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property



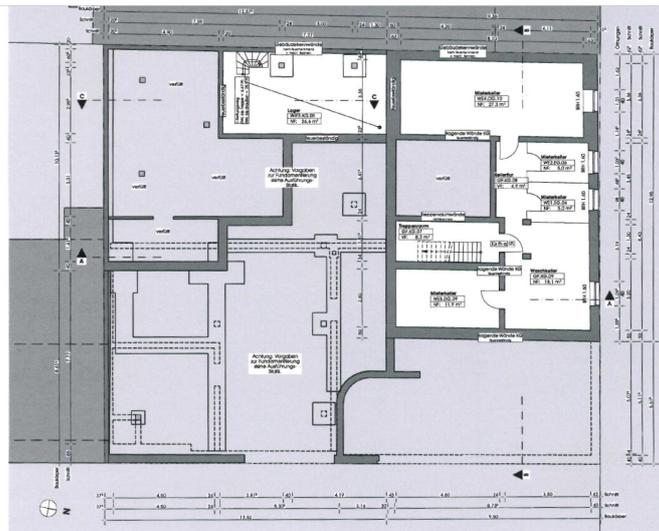
Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

The property

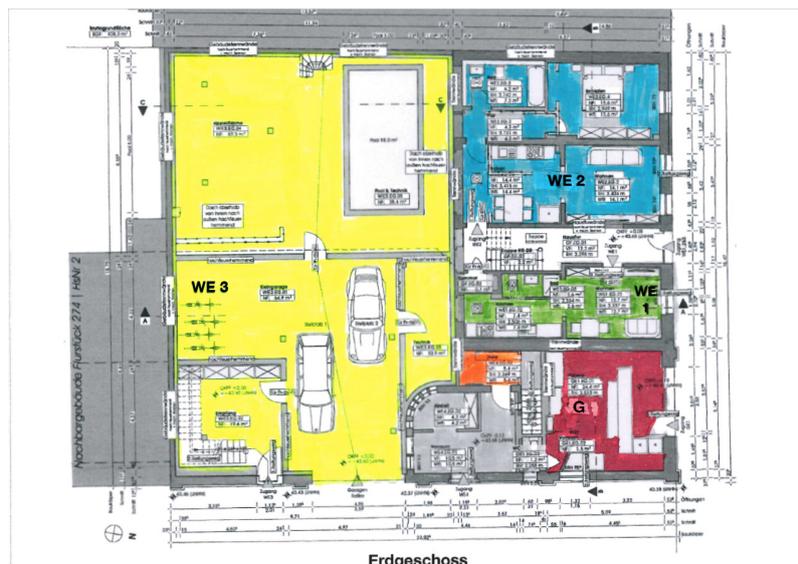


Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

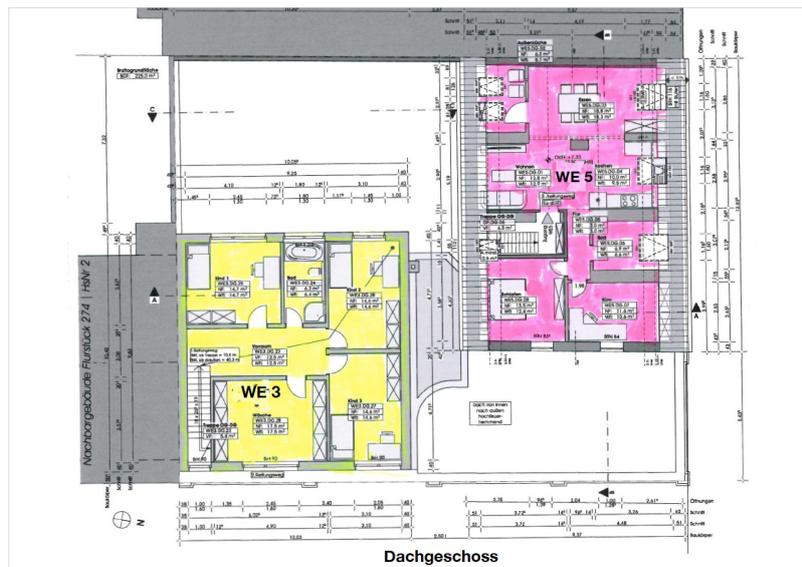
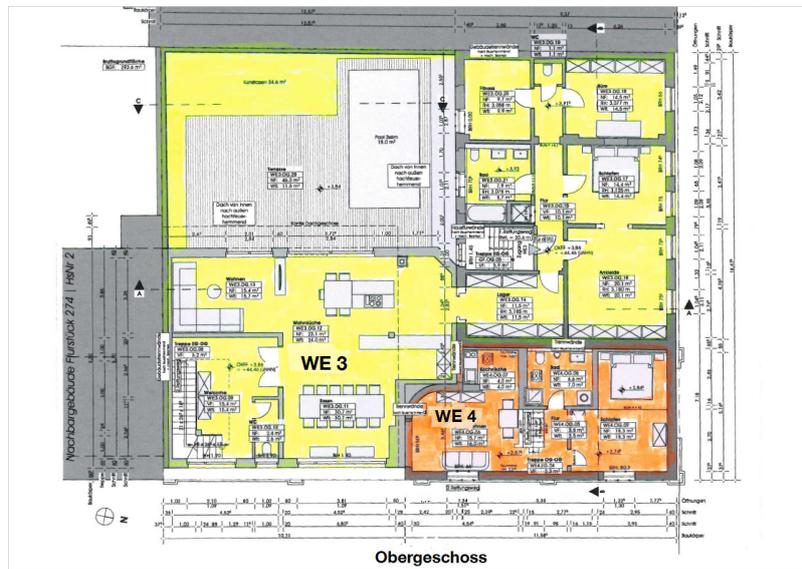
Floor plans

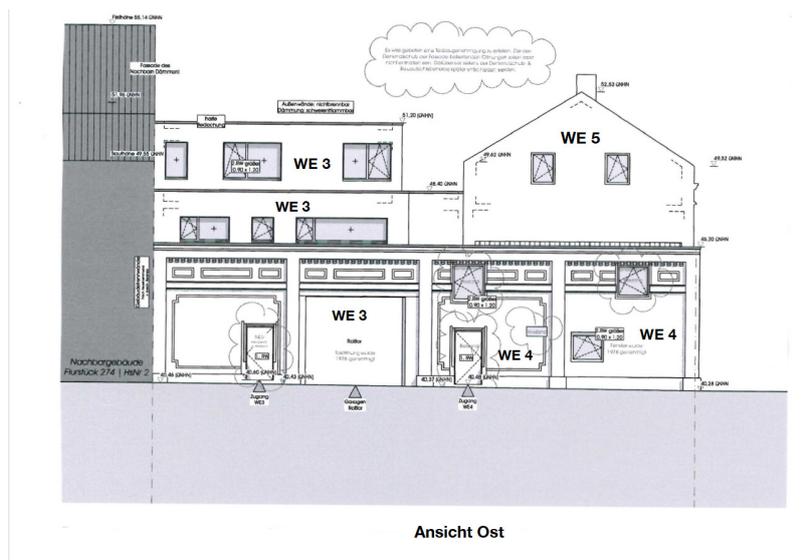


Kellergeschoss



Erdgeschoss





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

A first impression

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im Herzen von Viersen. Trotz der zentralen Position in der Stadtmittle 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.

Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

Details of amenities

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.

Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

All about the location

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im Herzen von Viersen. Trotz der zentralen Position in der Stadtmittle 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.

Property ID: 25038018 - 41747 Viersen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com