

Viersen

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

CODE DU BIEN: 25038018



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

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 500 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 22 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25038018	Prix d'achat	1.250.000 EUR
Surface habitable	ca. 500 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Pièces	22	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	11	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	6	État de la propriété	Entièrement rénové
Année de construction	1900	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 331 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété

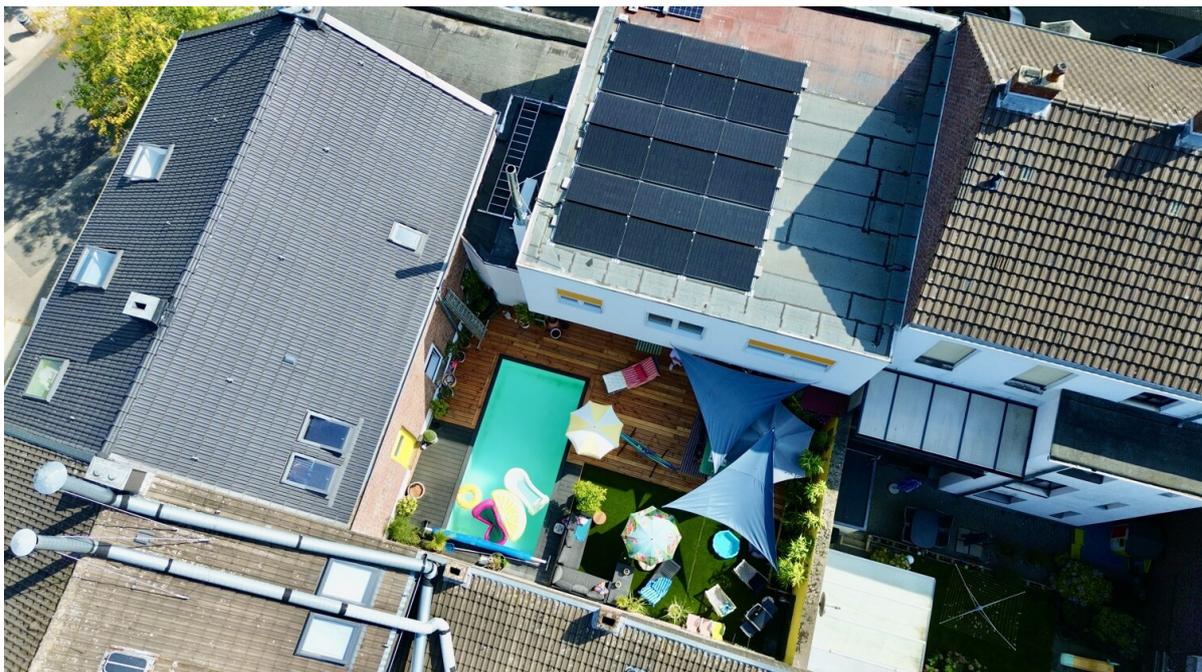


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



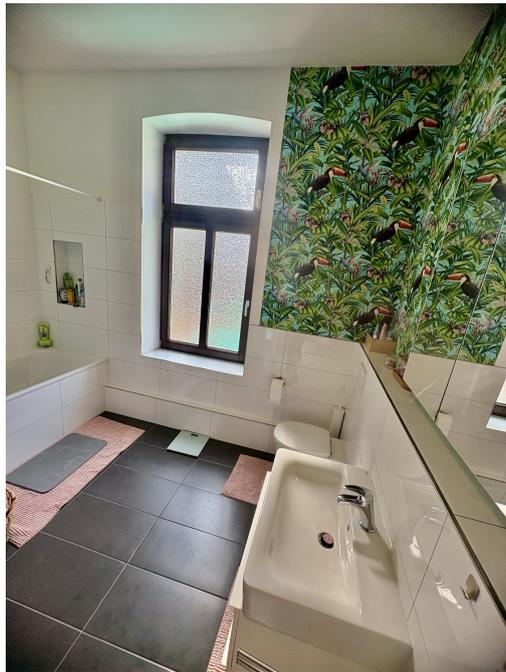
CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



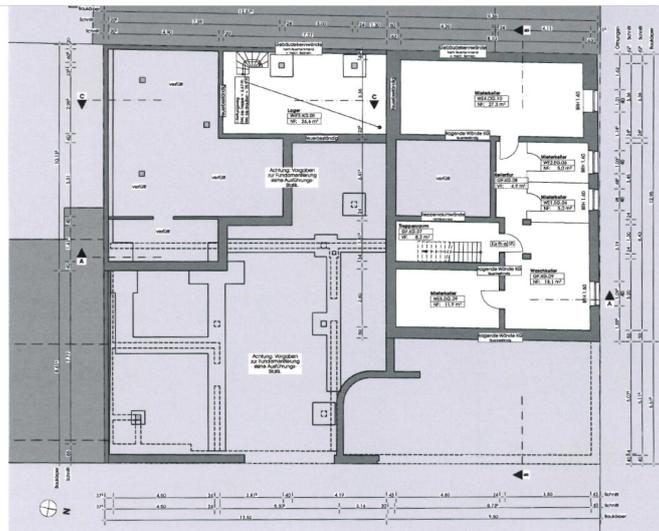
CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

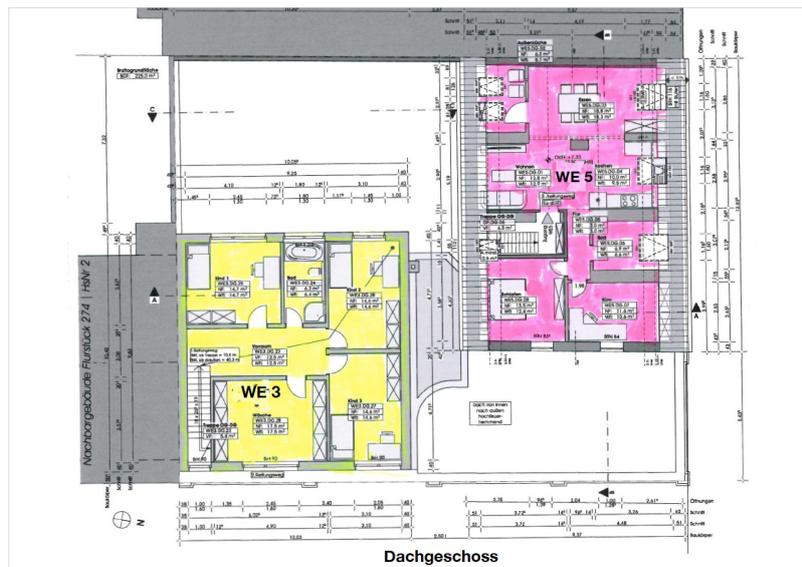
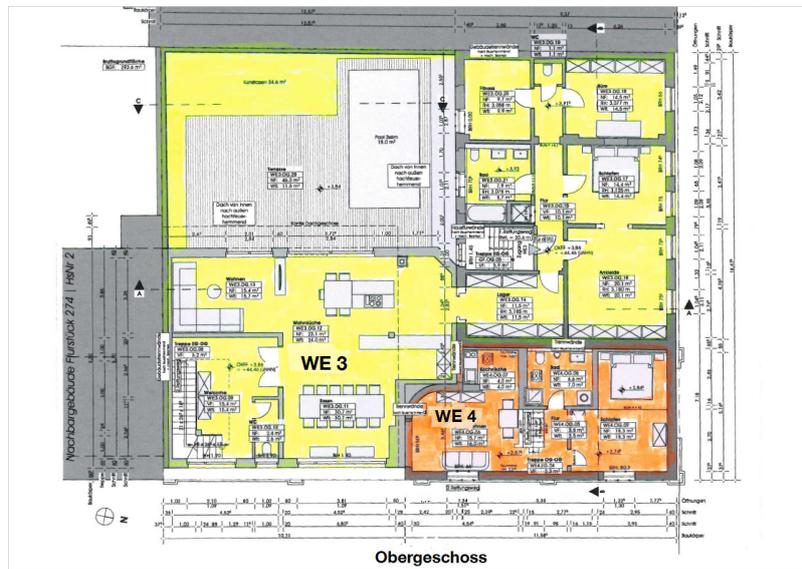
## Plans d'étage



Kellergeschoss



Erdgeschoss





**CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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