

Viersen

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

????????? ??????????: 25038018



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

???? ??????: 1.250.000 EUR • ??????????: ca. 500 m<sup>2</sup> • ??????: 22 • ?????? ????: 400 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25038018 - 41747 Viersen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25038018 - 41747 Viersen

?? ??? ??????

|                              |            |                                |                                                                                                  |
|------------------------------|------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????          | 25038018   | ????? ???????                  | 1.250.000 EUR                                                                                    |
| ???????????                  | ca. 500 m² | ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises            |
| ?????????                    | 22         |                                |                                                                                                  |
| ?????????? ???<br>?????????? | 11         |                                |                                                                                                  |
| ??????????                   | 6          | ????? ??????????????           | 2025                                                                                             |
| ????? ??????????????         | 1900       | ?????????                      | ???????                                                                                          |
| ?????? ??????????????        | 1 x ?????? | ?????????????                  |                                                                                                  |
|                              |            | ????????????????????<br>?????? | ca. 331 m²                                                                                       |
|                              |            | ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????,<br>?????????????????<br>????????? |

??????? ???????: 25038018 - 41747 Viersen

????????????? ??????????

????????????????  
???????????

KEIN



??????? ???????? : 25038018 - 41747 Viersen

?? ????????



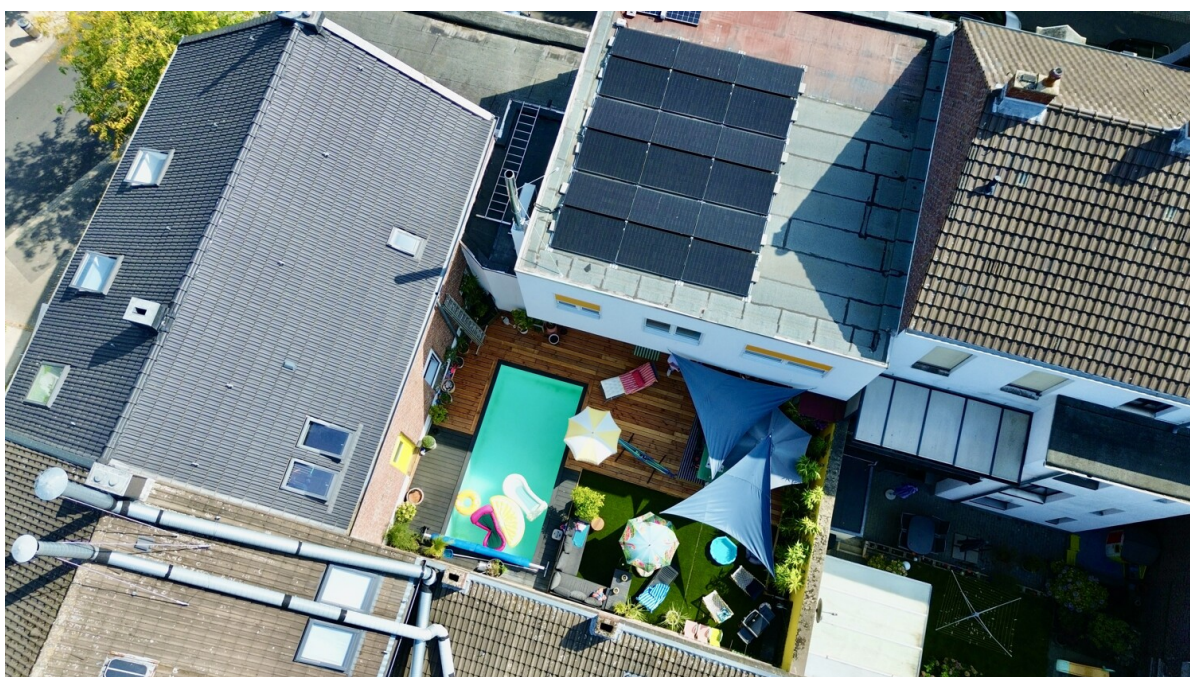
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





??????? ???????? : 25038018 - 41747 Viersen

?? ????????





??????? ???????? : 25038018 - 41747 Viersen

?? ????????





??????? ???????? : 25038018 - 41747 Viersen

?? ????????



??????? ???????? : 25038018 - 41747 Viersen

?? ????????





??????? ???????? : 25038018 - 41747 Viersen

?? ????????



??????? ???????: 25038018 - 41747 Viersen

?? ???????





??????? ???????: 25038018 - 41747 Viersen

?? ???????





??????? ???????? : 25038018 - 41747 Viersen

?? ????????



??????? ???????: 25038018 - 41747 Viersen

?? ????????



??????? ???????? : 25038018 - 41747 Viersen

?? ????????





??????? ???????: 25038018 - 41747 Viersen

?? ????????



??????? ???????: 25038018 - 41747 Viersen

?? ????????



??????? ???????? : 25038018 - 41747 Viersen

?? ????????





??????? ???????: 25038018 - 41747 Viersen

?? ???????



??????? ???????: 25038018 - 41747 Viersen

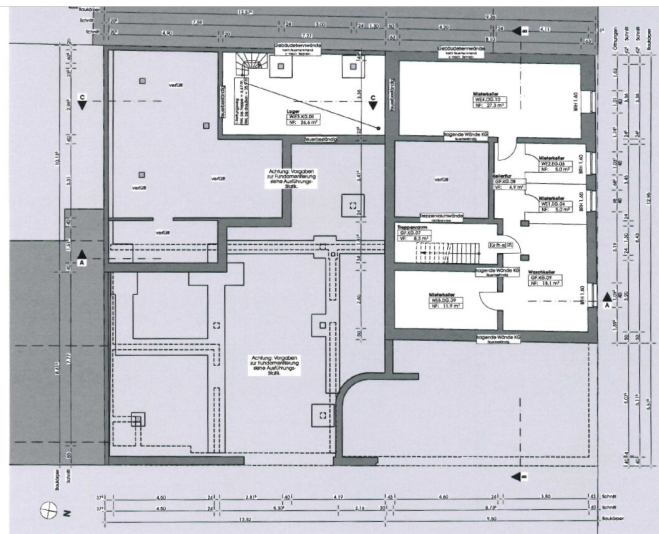
?? ????????



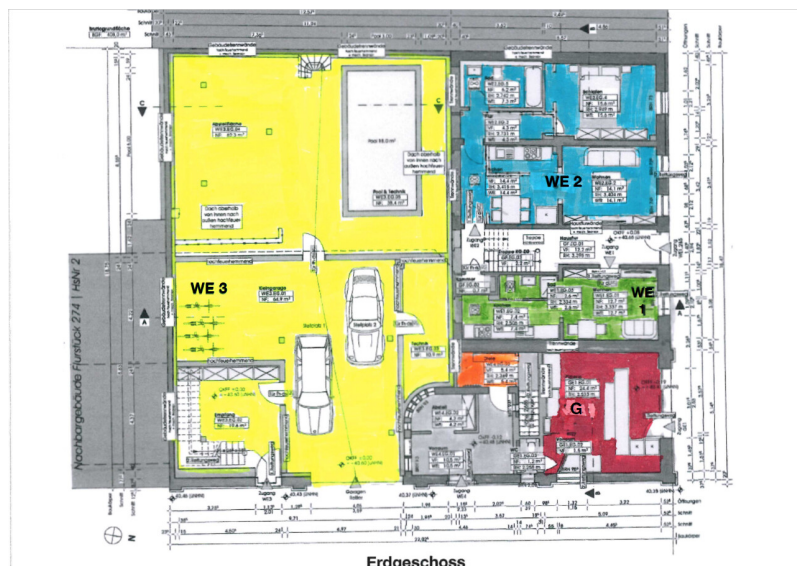


??????? : 25038018 - 41747 Viersen

??????

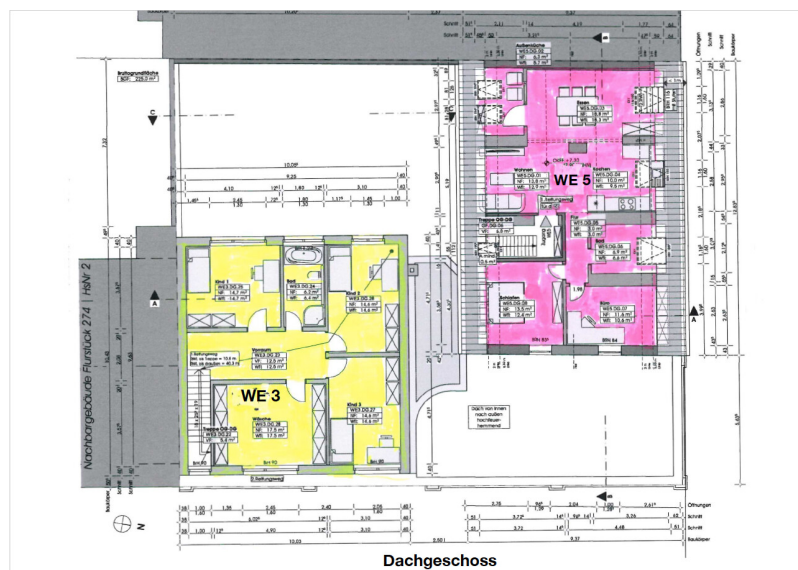
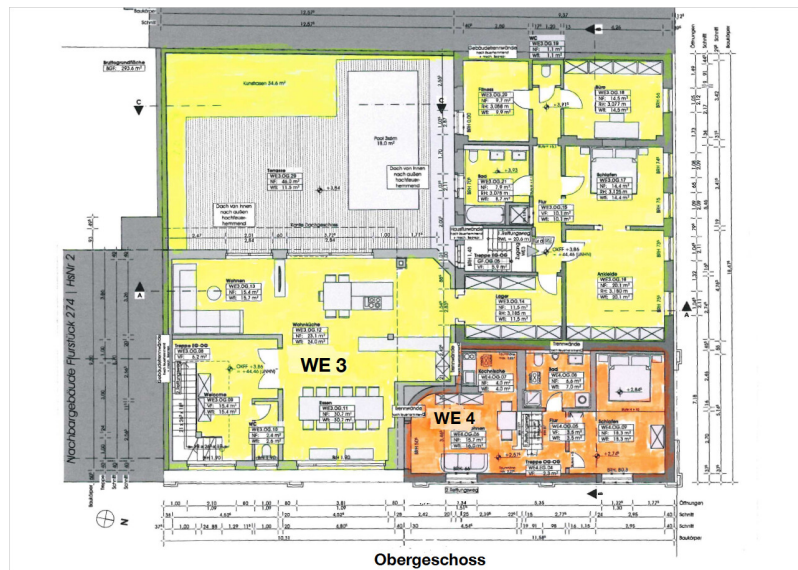


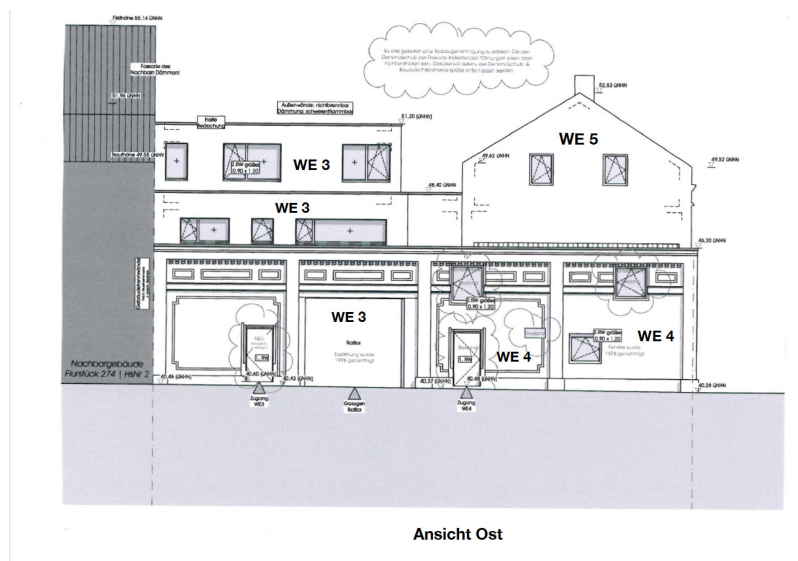
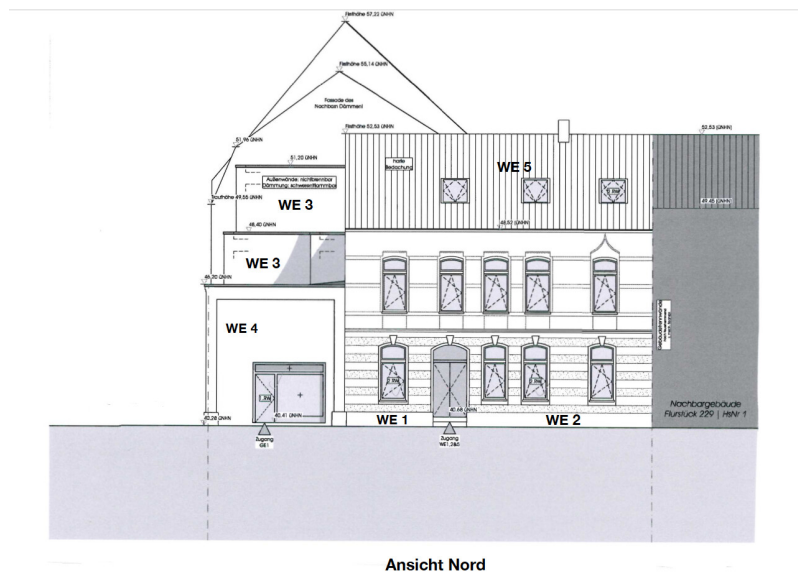
Kellergeschoss



Erdgeschoss







??????? ?????????: 25038018 - 41747 Viersen

??? ?????? ???????????

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.



??????? ???????: 25038018 - 41747 Viersen

??????????????? ??? ????????

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.

??????? ???????: 25038018 - 41747 Viersen

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25038018 - 41747 Viersen

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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