

Viersen

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

CODICE OGGETTO: 25038018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.250.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 500 m² • VANI: 22 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 400 m²

CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25038018
Superficie netta	ca. 500 m ²
Vani	22
Camere da letto	11
Bagni	6
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.250.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 331 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

Dati energetici

Certificazione
energetica

Legally not required

CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà

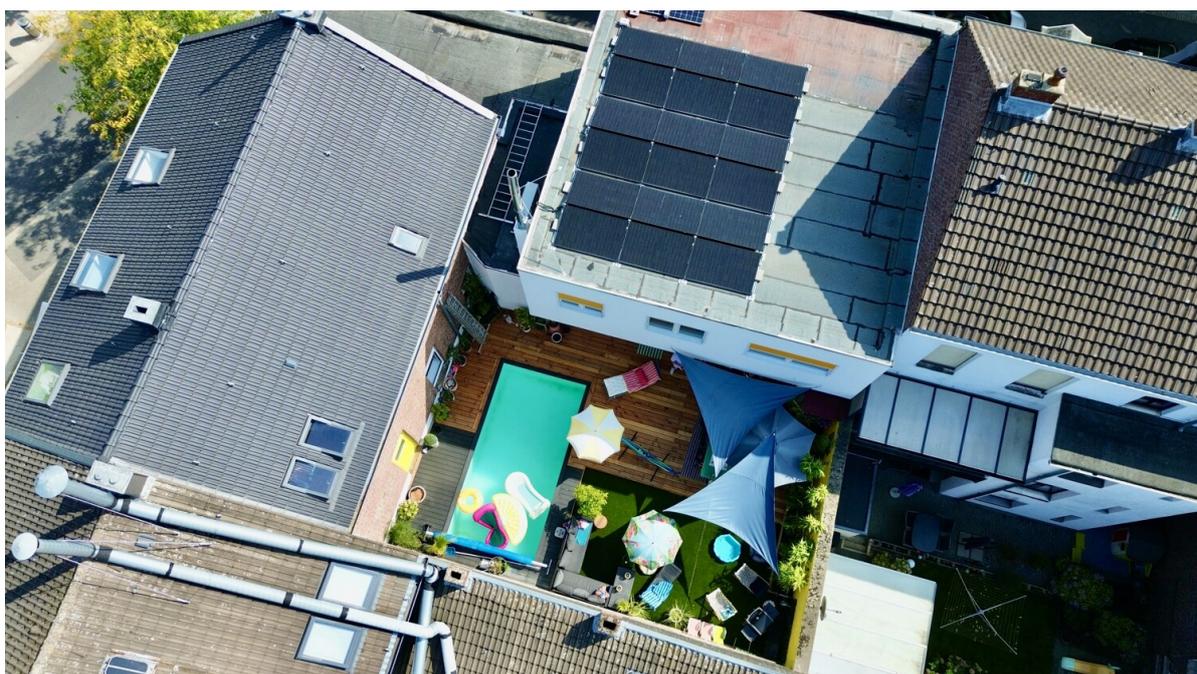


www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



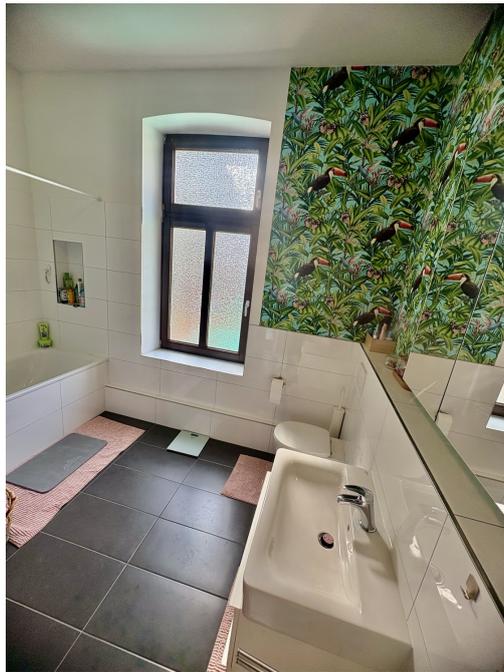
CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

La proprietà



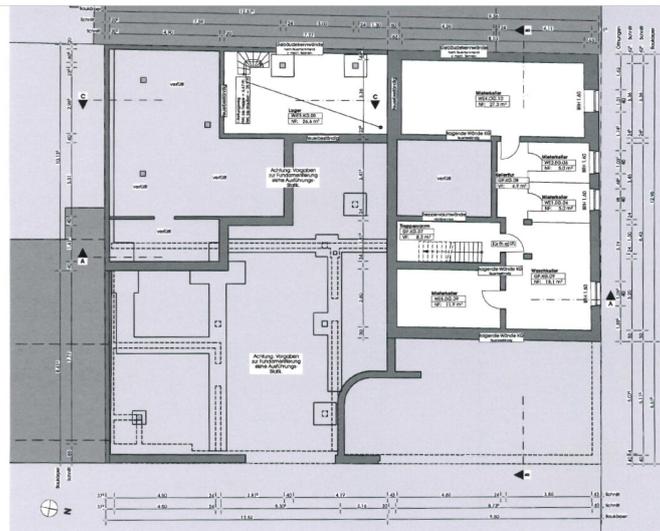
CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

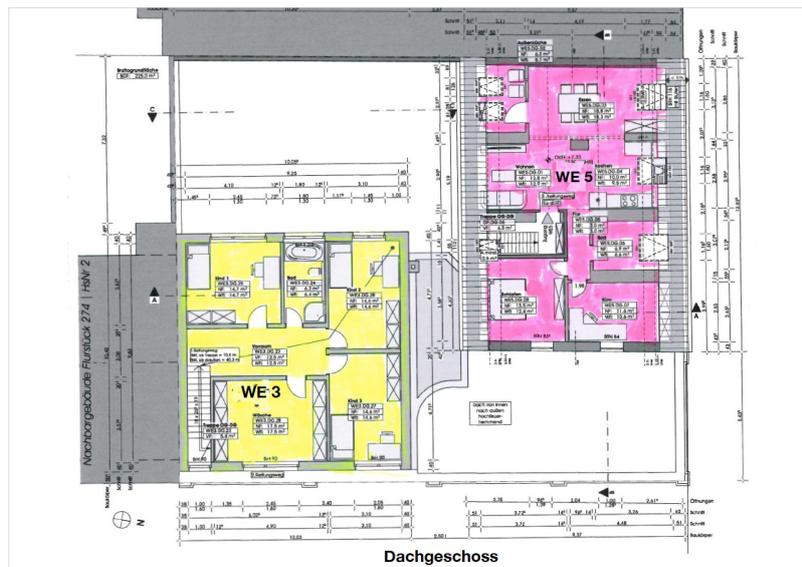
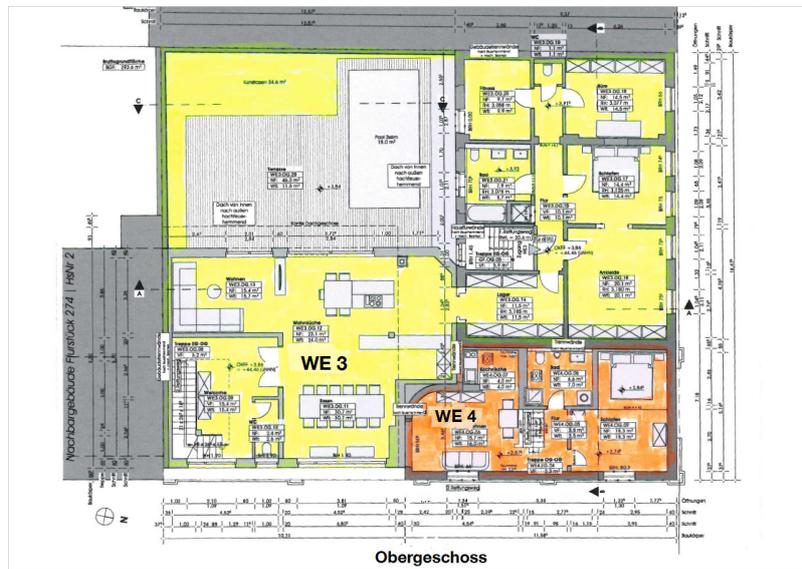
La proprietà

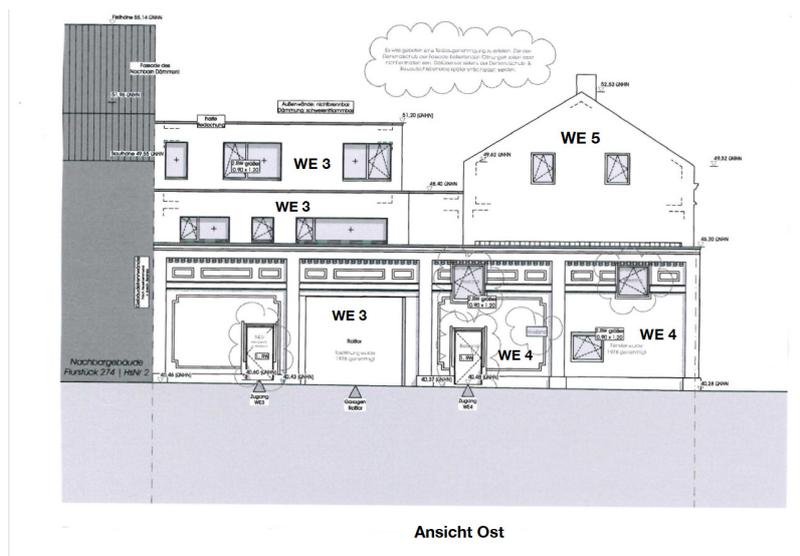


CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

Planimetrie

**Kellergeschoss****Erdgeschoss**





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

Dettagli dei servizi

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.

CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25038018 - 41747 Viersen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com