

Viersen

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

Número da propriedade: 25038018



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

PREÇO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • ÁREA: ca. 500 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 22 • ÁREA DO TERRENO: 400 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25038018
Área	ca. 500 m <sup>2</sup>
Quartos	22
Quartos	11
Casas de banho	6
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	1.250.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 331 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## Dados energéticos

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel

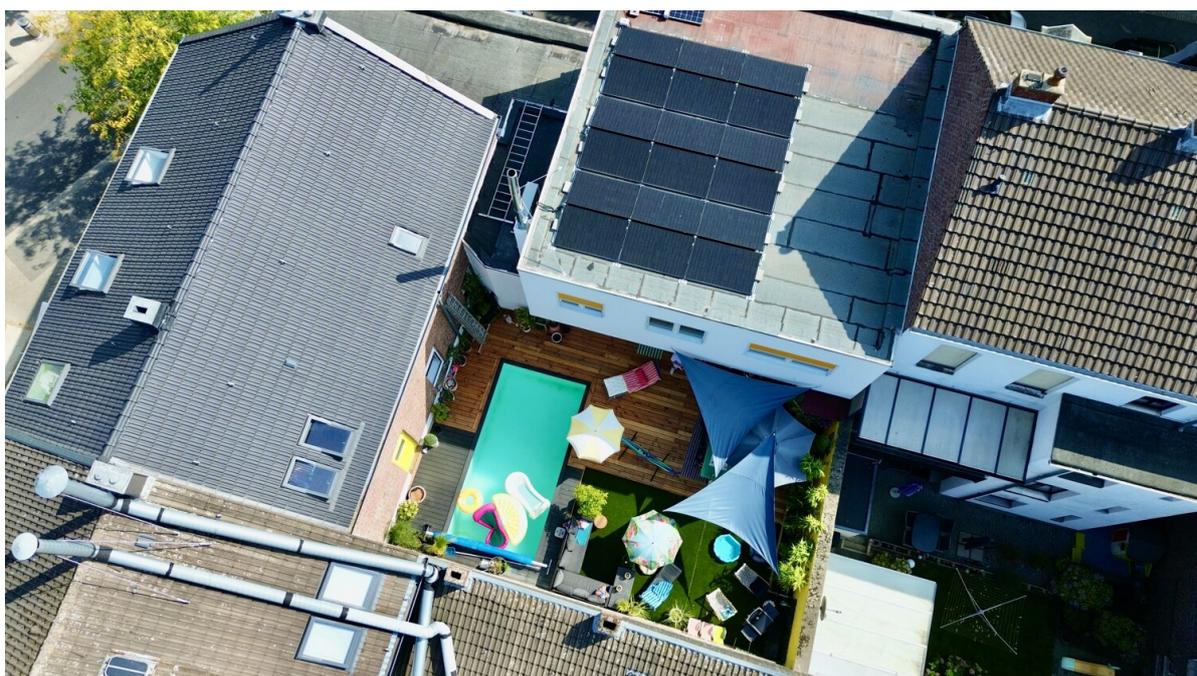


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



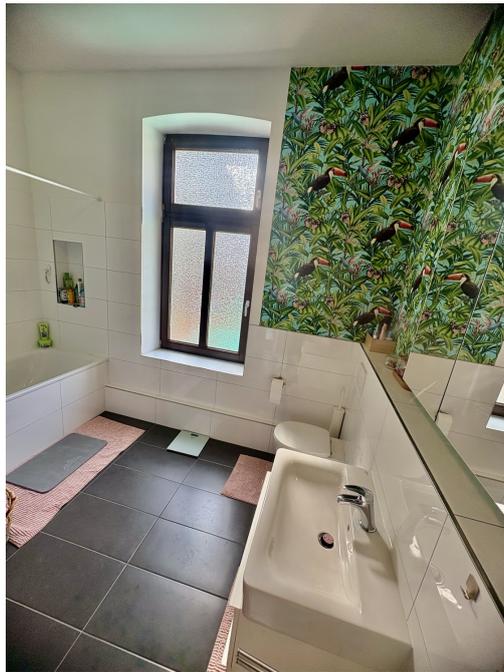
Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



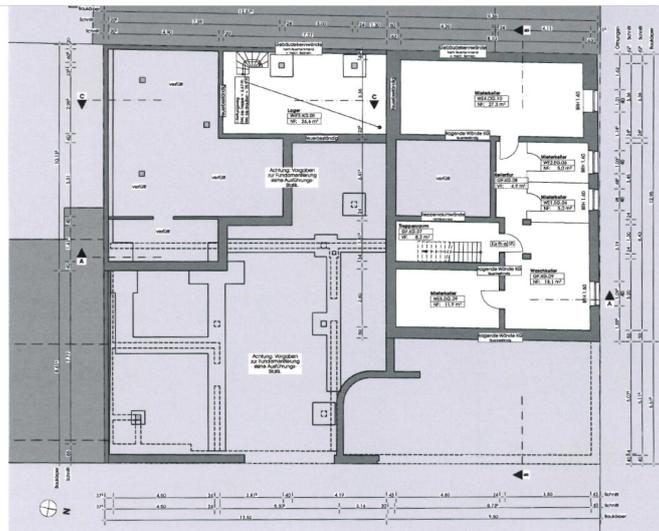
Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

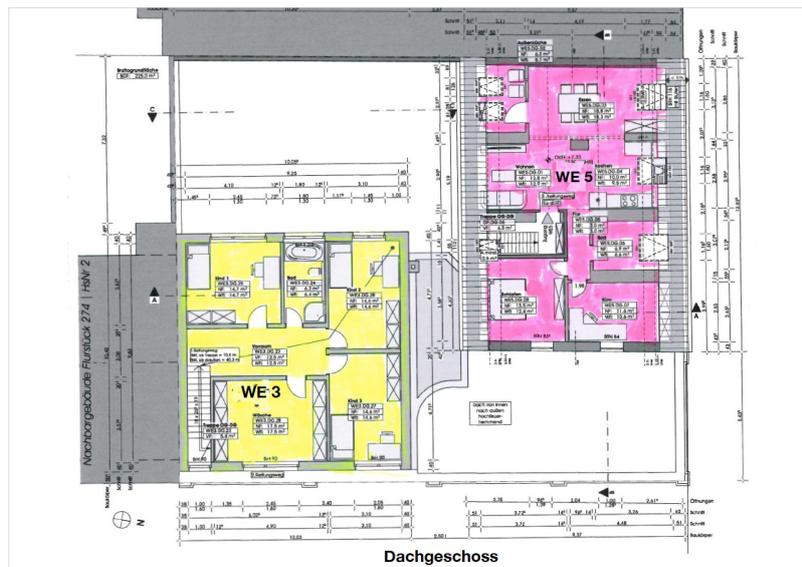
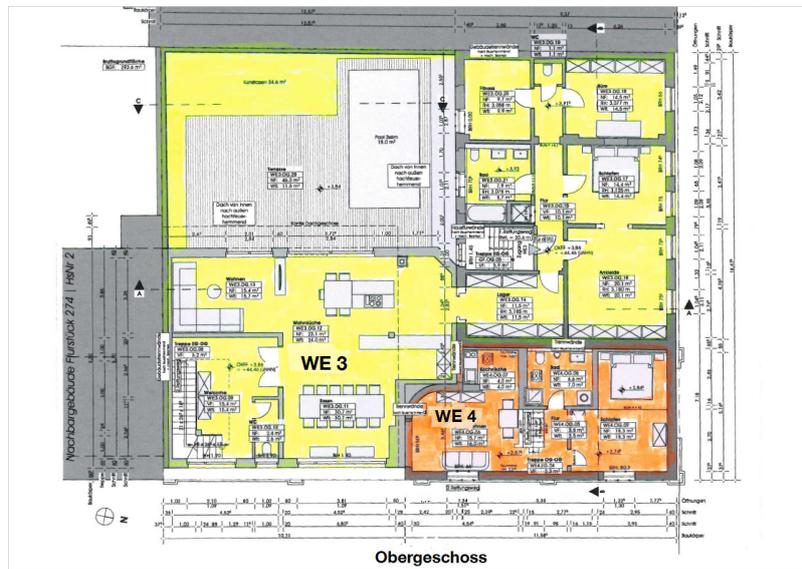
## Plantas dos pisos



Kellergeschoss



Erdgeschoss





**Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen**

## Detalhes do equipamento

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.

**Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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