

Viersen

# Ein Zuhause zum Verlieben – Großzügiges Einfamilienhaus mit Charme, Stil und traumhaftem Garten

Objektnummer: 25038013



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

KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 174,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 797 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25038013                  |
| Wohnfläche   | ca. 174,87 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1991                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 685.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche            | ca. 133 m <sup>2</sup>                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 247.40 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 18.02.2035      | Energie-Effizienzklasse     | G                 |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1991              |

Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Die Immobilie

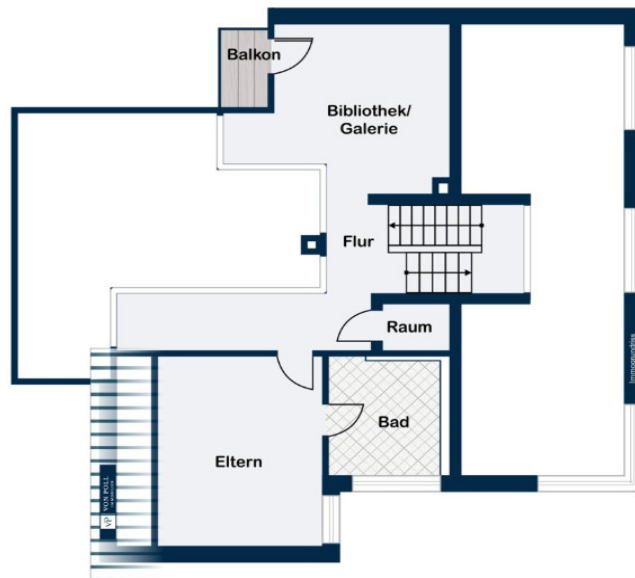


Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

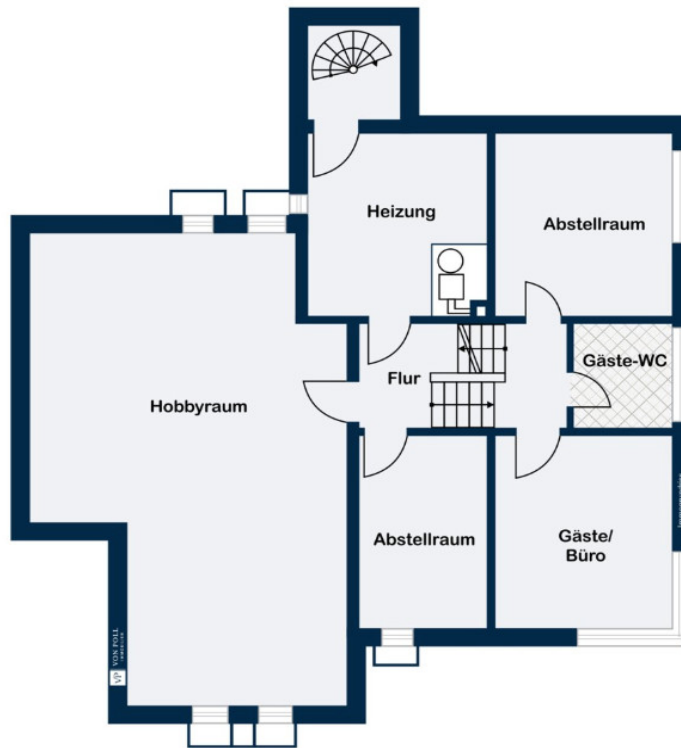
## Grundrisse



Erdgeschoss/Zwischengeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss/Zwischengeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Ein erster Eindruck

Von Poll Immobilien freut sich, Ihnen eine echte Kostbarkeit vorstellen zu dürfen: Dieses außergewöhnlich charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1991 vereint stilvolle Architektur, großzügige Raumaufteilung und liebevolle Ausstattung auf einem sonnigen Grundstück von ca. 797?m<sup>2</sup> – ein Ort, der nicht nur Raum bietet, sondern Lebensgefühl. Mit einer Wohnfläche von ca. 174,87?m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen ein Zuhause, das durchdacht geplant und mit einem feinen Gespür für Komfort gestaltet wurde. Schon beim Eintreten spürt man die warme, einladende Atmosphäre, die dieses Haus auszeichnet.

Sobald man den großzügigen Wohnbereich betritt, entfaltet das Haus seine volle Wirkung: Der Loft-artige Stil mit offener Empore, die beeindruckenden Deckenhöhen und die großzügige Fensterfront schaffen ein einzigartiges Raumgefühl. Hier fällt der Blick sofort auf den stilvollen Kamin, der dem Raum einen besonderen Mittelpunkt verleiht. Ob im Winter bei knisterndem Feuer oder an Sommerabenden mit weit geöffneten Türen zur Terrasse – dieser Wohnbereich ist das Herzstück des Hauses.

Mit vier geräumigen Schlafzimmern und zwei modernen Bädern bietet das Haus reichlich Platz für Familienleben, Gäste oder ein inspirierendes Homeoffice. Natürlich ist die technische Ausstattung ebenfalls auf der Höhe der Zeit: Ein schneller Glasfaseranschluss sorgt für stabile Internetverbindungen – ideal für das Homeoffice oder digitales Entertainment.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight: Der sonnige, liebevoll gepflegte Garten in Südwestausrichtung bietet viel Raum für Erholung, Spiel und Naturgenuss. Zwei Terrassen laden zum Verweilen im Freien ein – sei es bei einem ausgedehnten Frühstück oder entspannten Sommerabenden mit Freunden. Ein charmantes Gartenhaus bietet zusätzlichen Raum. Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch eine Garage mit Zugang von vorne und hinten – ein praktisches Extra, das im Alltag besonders geschätzt wird und den Komfort zusätzlich unterstreicht.

Dieses Haus ist weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf – es ist ein liebevoll gestalteter Lebensraum voller Möglichkeiten. Es vereint stilvolles Wohnen, moderne Ausstattung und eine Atmosphäre, die man nur selten findet. Hier können Sie ankommen, durchatmen und einfach leben.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom Charme und der Großzügigkeit dieses Hauses verzaubern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Alles zum Standort

Willkommen in Viersen Helenabrunn, einem der begehrten und familienfreundlichen Ortsteile der Kreisstadt Viersen. Diese ruhige, grüne Wohnlage bietet Ihnen die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Helenabrunn zeichnet sich durch eine angenehme, gewachsene Nachbarschaft mit gepflegten Einfamilienhäusern und viel Grün aus – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Berufspendler, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen. Besonders attraktiv ist das Haus, da es in einem großzügigen Wendehammer ohne Durchgangsverkehr liegt. Dadurch genießen Sie eine hohe Ruhe und Sicherheit, was besonders für Familien mit Kindern oder Haustieren ein großer Vorteil ist. Außerdem bietet der Wendehammer ausreichend Platz zum Parken für Sie und Ihre Gäste.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen liegen in kurzer Distanz und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene A61 und A52 erreichen Sie schnell die Städte Mönchengladbach, Düsseldorf, Krefeld oder die Niederlande. Die Viersener Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad erreichbar. Auch der ÖPNV ist gut ausgebaut – mit regelmäßigen Busverbindungen in die Stadt sowie zum Bahnhof Viersen, von dem aus Sie schnelle Zugverbindungen in Richtung Düsseldorf, Köln oder Venlo nutzen können.

Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 247.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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