

Viersen

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

VP azonosító: 25038018



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 500 m² • SZOBÁK: 22 • FÖLDTERÜLET: 400 m²

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Áttekintés

VP azonosító	25038018
Hasznos lakótér	ca. 500 m ²
Szobák	22
Hálósobák	11
FÜRDOSZOBÁK	6
ÉPÍTÉS ÉVE	1900
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	1.250.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljeskörűen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 331 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Áttekintés: Energia adatok

Energiatanúsítvány

A rendelkezések
szerint nem kötelező

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



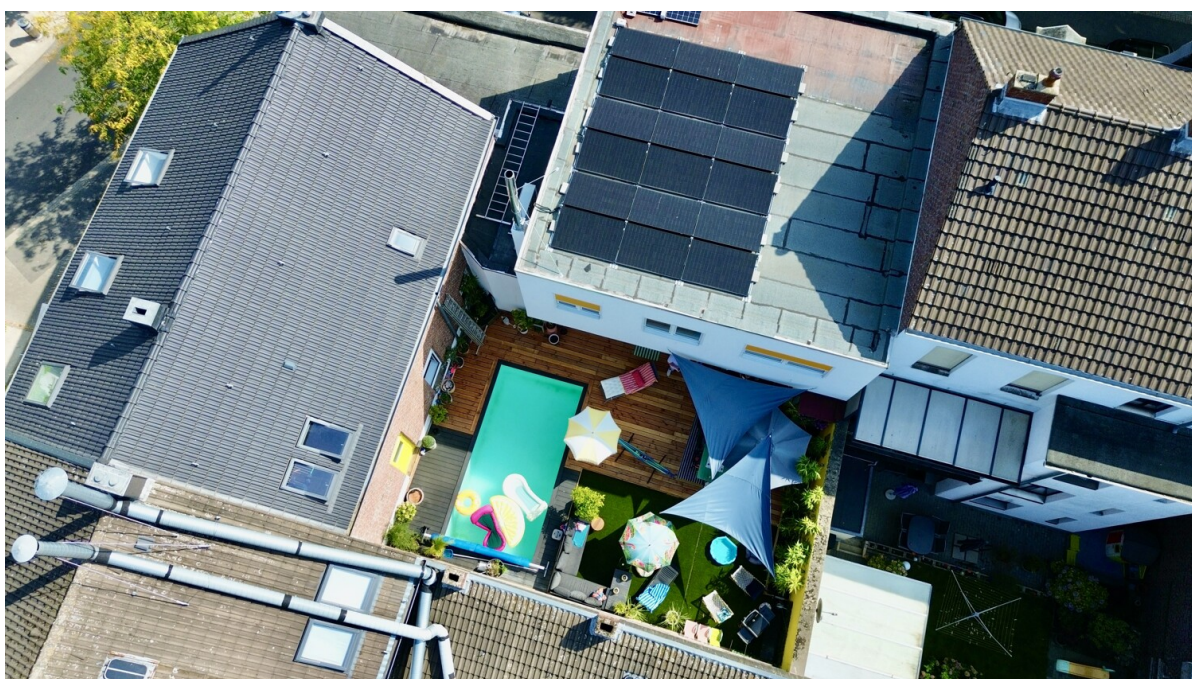
www.von-poll.com



www.von-poll.com

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



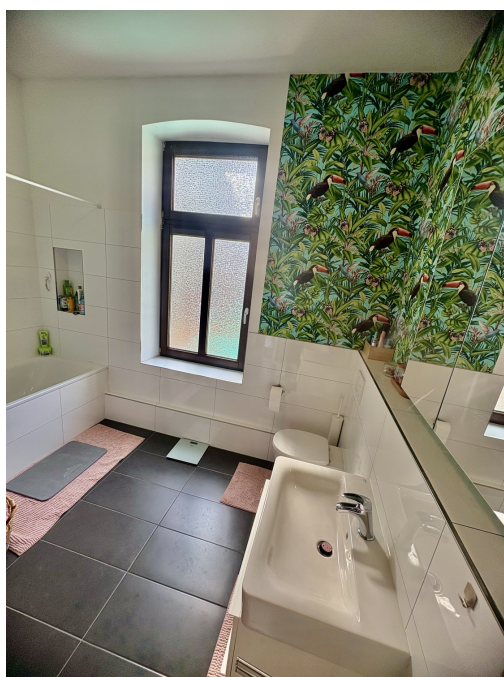
VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



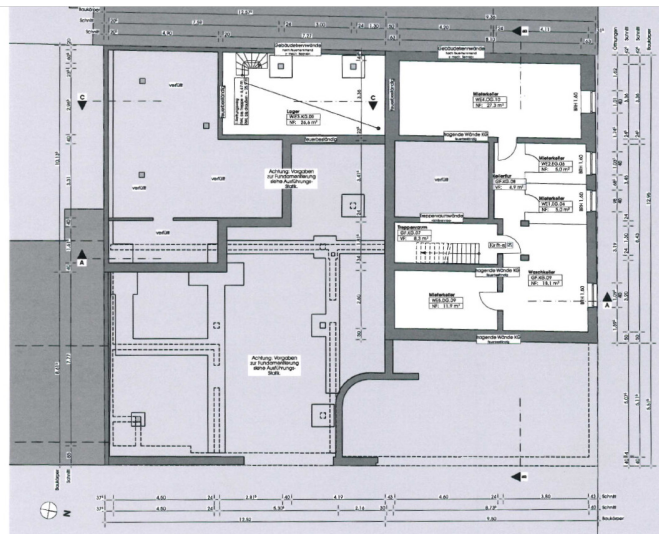
VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

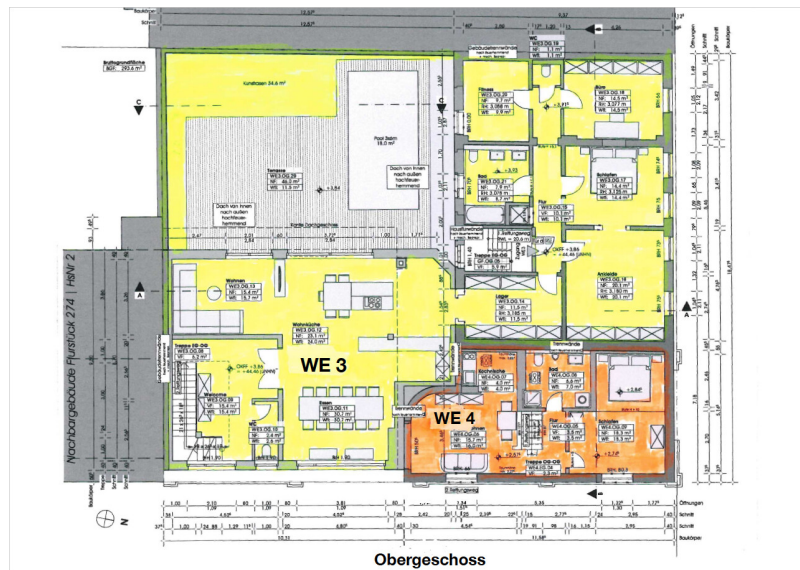
Alaprajzok

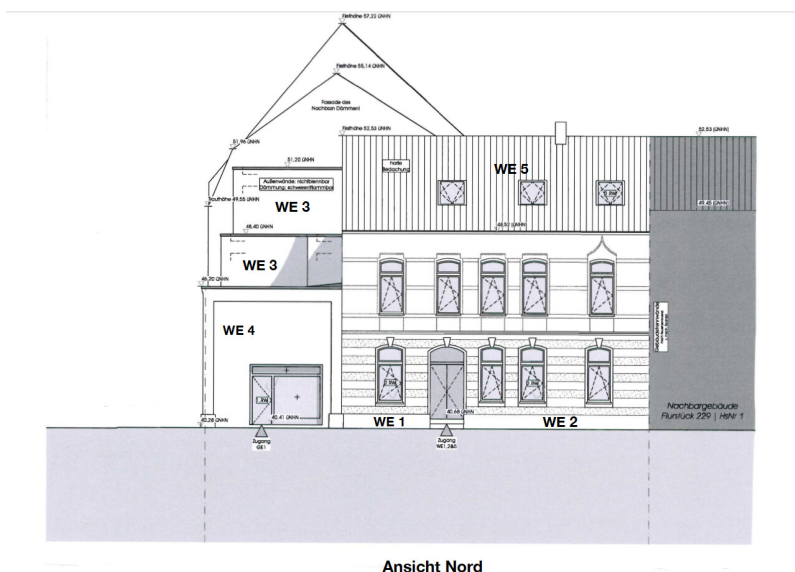


Kellergeschoss

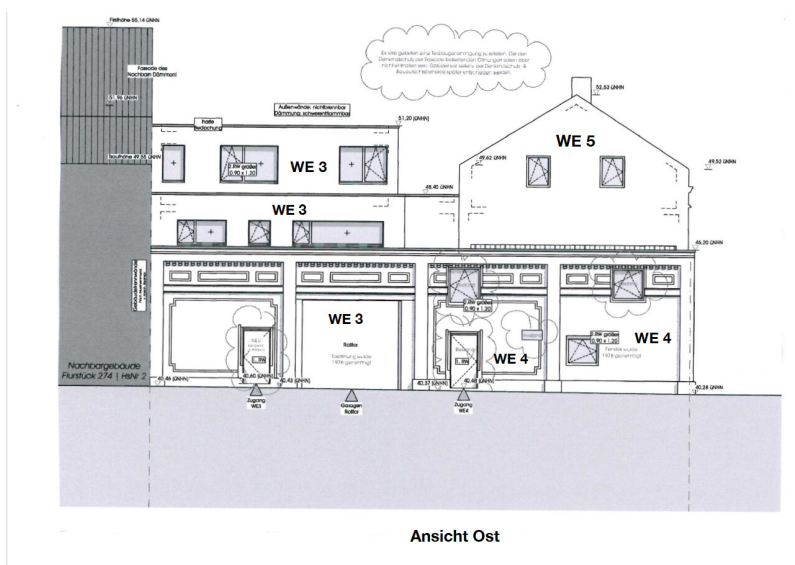


Erdgeschoss





Ansicht Nord



Ansicht Ost

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com