Viersen

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

Objektnummer: 25038013

KAUFPREIS: 685.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 174,87 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 797 m²

Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

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

Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

Auf einen Blick

Objektnummer	25038013
Wohnfläche	ca. 174,87 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	685.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 133 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	18.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	247.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1991

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

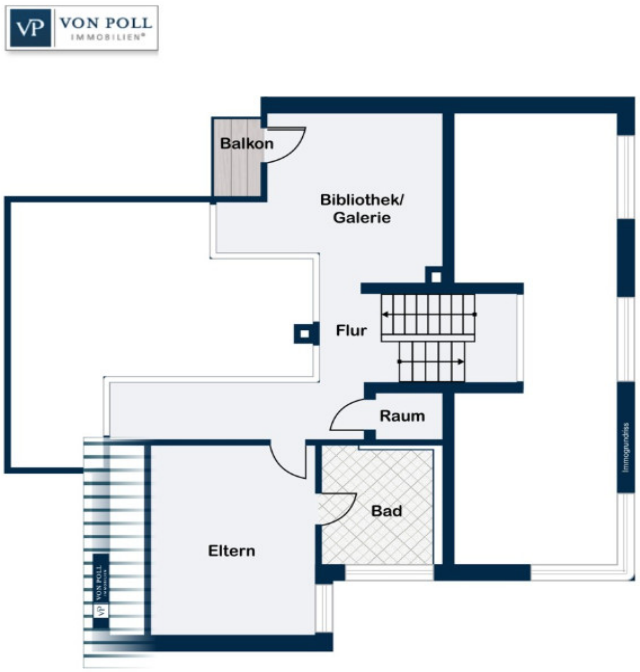
Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

Die Immobilie

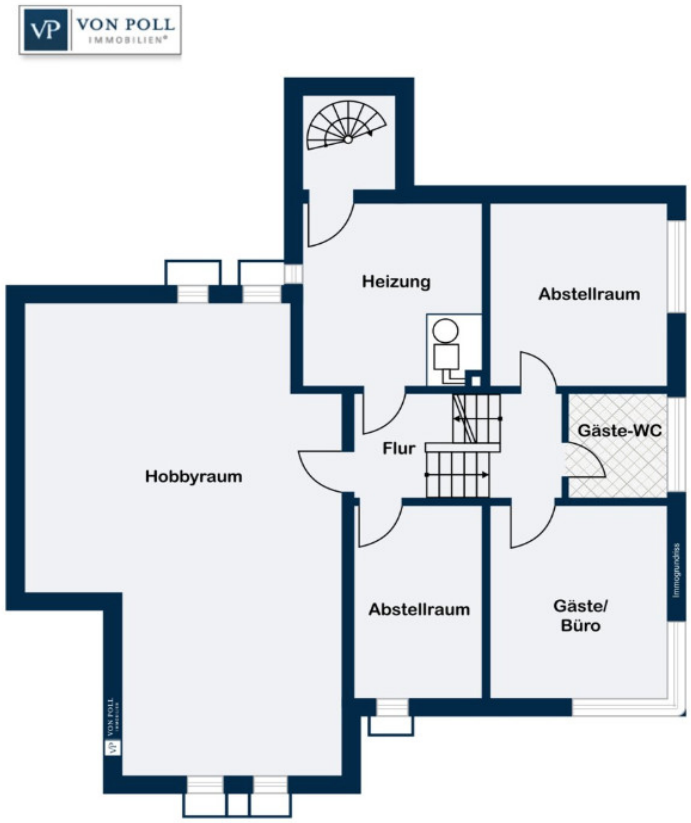
Objektnummer: 25038013 - 41748 Viersen

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?m² – ein Ort, der nicht nur Raum bietet, sondern Lebensgefühl. Mit einer Wohnfläche von ca. 174,87?m² 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

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 247.40 kwh/(m²*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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com