

Viersen

# Gepflegtes Reihenhaus in historischer Familienlage!

Número de propiedad: 24038011



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

PRECIO DE COMPRA: 335.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 140 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

## De un vistazo

Número de propiedad	24038011	Precio de compra	335.000 EUR
Superficie habitable	ca. 155 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado
Habitaciones	8	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2003
Baños	1	Estado de la propiedad	Estructura
Año de construcción	1922	Método de construcción	Sólido
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	78.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.04.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	93



Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

## La propiedad



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



Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

## La propiedad





Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

## La propiedad



Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

## La propiedad





Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

## La propiedad



Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

## La propiedad



Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

## Una primera impresión

Dieses charmante Reihenhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in Viersen und bietet eine Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 140 m<sup>2</sup>. Das Haus verfügt über 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Gäste-WC. Im Erdgeschoss, des 1922 erbauten und 2003 sanierten Hauses, befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer, mit Ausblick auf den schönen Garten. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den charmanten Garten, mit kleinem Teich, der zum Entspannen einlädt. Eine große Terrasse sorgt für gemütliche Stunden im Freien, in welcher man die Sonne genießen kann. Desweiteren finden Sie im Erdgeschoss eine große Einbauküche, welche Ihnen genügend Platz bietet um mit Ihrer Familie zu speisen. Zusätzlich finden Sie hier eine Gäste Toilette. Das Bad im 1. OG ist im Jahr 2003 erneuert worden. Die Immobilie ist denkmalgeschützt und besticht durch ein zeittypisches Treppenhaus mit Holzgeländern. Im 1. OG befindet sich ein Hauptbadezimmer mit Whirlpool. Zudem finden Sie hier ein großes Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das 2.OG verfügt über zwei weitere geräumige Zimmer, die als Kinderzimmer oder Gästezimmer genutzt werden können und somit Ihrem Komfort dienen. Die Heizungsanlage ist eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme, in den kalten Monaten sorgt. Die Immobilie ist in einem sehr guten Zustand und bietet ein gemütliches Zuhause für eine Familie oder eine kreative Einzelperson. Dieses Reihenhaus bietet viel Platz und Komfort für seine Bewohner und ist ideal für Menschen, die das Besondere schätzen und ein historisches Haus mit modernem Komfort suchen. Falls Sie näheres Interesse oder den Wunsch zu einem Besichtigungstermin haben, können Sie sich jederzeit gerne bei uns melden. Wir freuen uns über Ihre Anfrage!



Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

## Todo sobre la ubicación

Die angebotene Immobilie genießt eine ausgezeichnete Lage, nur zehn Autominuten von den Autobahnen A44 und A52 entfernt. Diese günstige Anbindung ermöglicht eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und des Fernverkehrs. In unmittelbarer Nähe finden sich alle Dienstleister des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte und Friseursalons, die den Lebensalltag erleichtern. Zusätzlich bieten weitere Geschäfte wie Fitnessstudios, ein Kino, eine Apotheke sowie verschiedene Arztpraxen eine breite Palette an Annehmlichkeiten und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die öffentliche Verkehrsinfrastruktur ist solide ausgebaut, was das Pendeln und die Mobilität erleichtert. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur etwa 20 Meter entfernt und bietet eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Für längere Strecken ist der nächstgelegene Bahnhof nur etwa einen Kilometer entfernt, was eine einfache Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr gewährleistet. Diese günstige Lage kombiniert die Ruhe einer Wohngegend mit der Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsanbindungen, was einen hohen Wohnkomfort und eine erstklassige Lebensqualität bietet.

Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 93. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 24038011 - 41748 Viersen

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163 Mönchengladbach

E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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