

Viersen

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

Property ID: 25038013



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

PURCHASE PRICE: 685.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 174,87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 797 m<sup>2</sup>

Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25038013                              |
| Living Space         | ca. 174,87 m <sup>2</sup>             |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 6                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1991                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 685.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 133 m <sup>2</sup>                                                    |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen       |

Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas  | Final energy consumption                             | 247.40 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 18.02.2035         | Energy efficiency class                              | G                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1991                           |

Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## The property



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



Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## The property



Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## The property



Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## The property



Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## The property



Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## The property



Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## The property



Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## The property



Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## The property



Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## The property



Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## The property



Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## The property

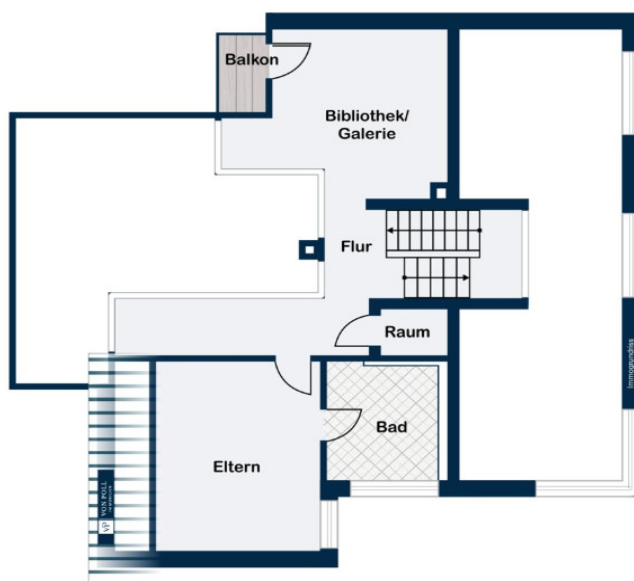


Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

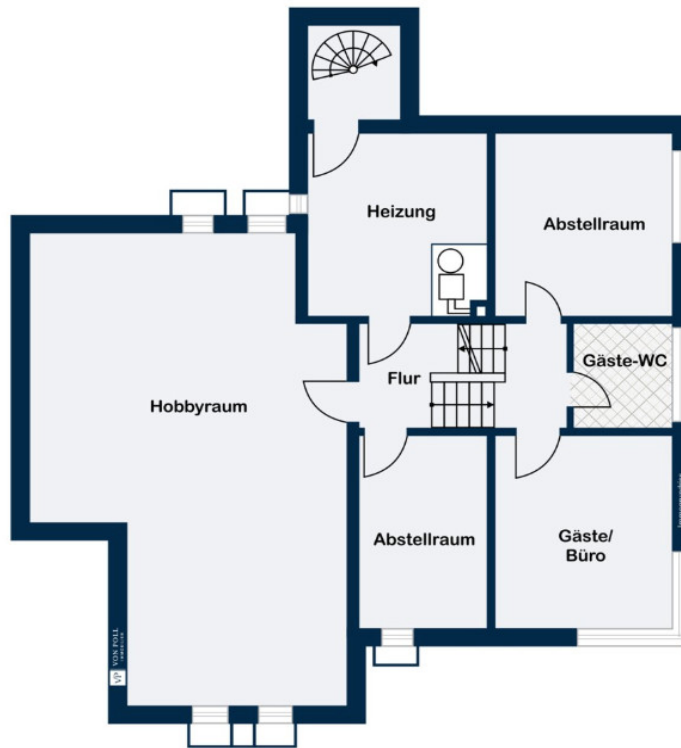
## Floor plans



Erdgeschoss/Zwischengeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoss/Zwischengeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## A first impression

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!

Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## All about the location

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.

Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## Other information

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.

Property ID: 25038013 - 41748 Viersen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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