



Immobilien-Exposé

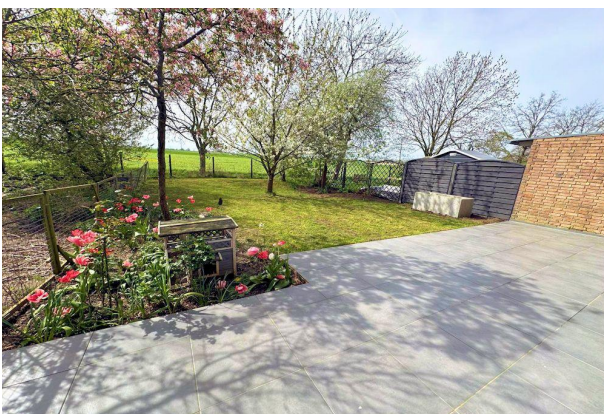
Tür auf, Möbel rein.Fertig!

Objekt-Nr.:

66384-5486

Haus zum Kauf

in 41751 Viersen - Dülken



Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Dachboden

Gäste-WC

Kaufpreis

398.000 €

Kaufpreis

398.000 €

Provision inkl. USt.

zzgl. USt.

Wohnfläche (ca.)

177 m²

Zimmer

5

Grundstück (ca.)

300 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

1

Anzahl Wohneinheiten

1

Anzahl separate WCs

1

Baujahr

1900

Stellplätze

1

Zustand

voll saniert

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Boden

Fliesen, Dielen, Granit

Beschreibung

Die Vermittlung erfolgt für den Erwerber provisionsfrei.

Neuwertiges, gut ausgestattetes Wohnhaus mit moderner, kostengünstiger Heiztechnik.

Das moderne Wohnhaus ist im Verbund eines ursprünglich wohl um 1900 erbauten Bauernhofs gelegen. Die notariellen Teilungserklärungen zur Aufteilung der Häuser und Gärten wurden 1996 und 1997 beurkundet.

Nach einer Sanierung des gesamten Gehöfts im Jahre 2004 fand zwischen 2022 bis 2024 eine ebenso aufwändige wie sorgfältige Modernisierung, des exklusiv von uns zum Kauf angebotenen Hauses statt.

Originale Details wurden liebevoll aufgearbeitet und neue, komfortable Technik und Ausstattung, mit großem Stilempfinden und auf höchstem handwerklichem Niveau eingebaut. So entstand ein traumhaftes Wohnhaus, das durch die perfekte Ausstattung, großzügige Aufteilung und zeitgemäßem Wohnkomfort fasziniert.

Ausstattung

Mit viel Liebe zum Detail und großer Sachkenntnis, wurde der Innenausbau komplett erneuert und zukunftsweisende Haustechnik verbaut (Wärmepumpe).

Die Licht durchflutete Wohnfläche erstreckt sich über 2 Etagen, die über ein großzügig gestaltetes Treppenhaus verbunden sind.

Im Spitzboden steht großzügige Lagerfläche zu Verfügung.

Details

- energie- und kostensparende, neue Wärmepumpenheizung
- neue Haustechnik (Elektro-, Wasser- und Abwasserleitungen)
- Fußbodenheizung
- zentrale Warmwasserbereitung
- isolierverglaste Kunststofffenster
- Rollläden (außer an den Dachflächenfenstern)
- Tageslicht Badezimmer mit Wanne und Dusche im EG
- Gäste-WC im EG
- Tageslicht Badezimmer mit barrierearmer Dusche im 1. OG
- Feinsteinzeug-, Naturstein- und Echtholzdielenböden
- Fliesen- und Laminatböden
- moderne, neuwertige Einbauküche
- Garten
- große Terrasse mit Blick über Wiesen und Felder
- erneuerte Dachdämmung
- ausgezeichneter Pflegezustand
- eigener PKW-Stellplatz

Lage & Umgebung

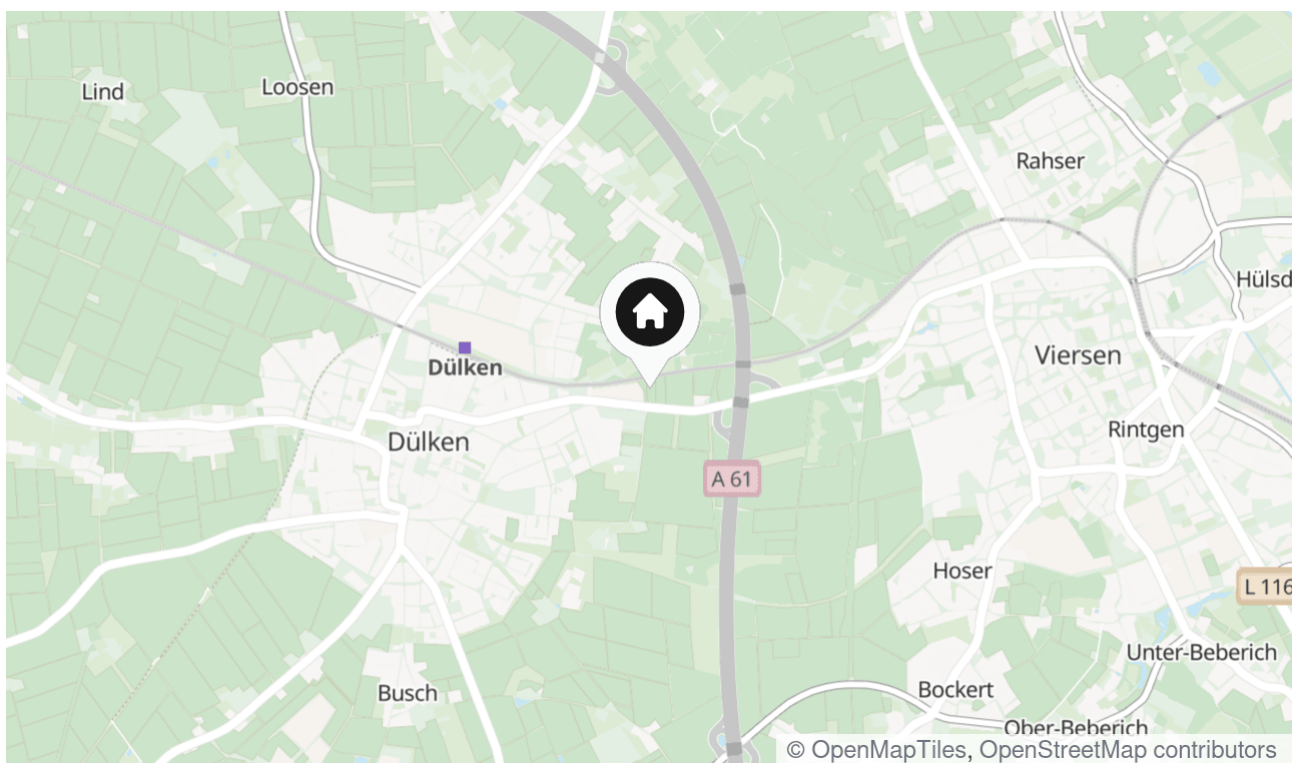
41751 Viersen - Dülken

Die Lage des Grundstücks imponiert, wenn Sie immer schon freien Blick auf Wiesen und Felder haben wollten, hier haben Sie ihn.

In gefragter, ländlicher Lage von Viersens eigenständigem Stadtteil Dülken, hier im kleinen Ortsteil Bistard gelegen.

Viersen ist direkt angebunden über die Autobahnen A44, A52 und A61 an die Ballungsräume Düsseldorf, Neuss, Köln und das Ruhrgebiet. Der Bahnanschluss in Viersen-Dülken ist in wenigen Minuten zu erreichen. Zahlreiche Bushaltestellen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Viersen verfügt weiterhin über alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Banken, Versicherungen und eine Vielzahl unterschiedlicher Schulformen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

45 kWh/(m²*a)

Heizungsart

Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger

Luftwärmepumpe

Gültig bis

16.05.2034





















Kontakt

Walter Schmitz Immobilien und Hausverwaltung GmbH

Gereonsplatz 23

41747 Viersen

Telefon: 02162-93160

E-Mail: camps@walter-schmitz.de

Ihr Ansprechpartner

Michael Camps

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

