



## **Immobilien-Exposé**

# **Charmantes Familienanwesen in Viersen Bockert Ihr neues Zuhause wartet.**

**Objekt-Nr.:**  
**66384-5521**

## Haus zum Kauf

in 41748 Viersen - Bockert



## Details

Rolladen

Sauna

Swimmingpool

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Gäste-WC

Kaufpreis

**895.000 €**

Wohnfläche (ca.)

**356 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**9**

Nutzfläche (ca.)

**150 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**1.952 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**6**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Stellplätze

**6**

Anzahl Wohneinheiten

**2**

Anzahl Balkone

**1**

Baujahr

**1961**

Stellplätze

**3**

Garagenanzahl

**3**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne**

Boden

**Fliesen, Teppich, Marmor,  
Granit**

## Beschreibung

Keine Käuferprovision - die Vermittlung erfolgt für den Erwerber provisionsfrei.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - einem wahren Juwel, das auf seine Wiederbelebung wartet.

Dieses beeindruckende Anwesen erstreckt sich über großzügige 356 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet Ihnen mit insgesamt 9 Zimmern unzählige Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Das Baujahr 1961 verleiht dem Haus einen charmanten Retro-Charakter, der durch eine moderne Renovierung in neuem Glanz erstrahlen kann.

Das weitläufige Grundstück von 1952 m<sup>2</sup> bietet nicht nur Platz für Ihre kreativen Ideen, sondern auch für eine idyllische Gartenlandschaft, die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Genießen Sie sonnige Nachmittage auf der großzügigen Terrasse oder dem Balkon, während Sie den Blick über Ihren eigenen kleinen Park schweifen lassen.

Zudem gibt es eine Schwimmhalle, die perfekt umgebaut werden kann, um den Wohnbereich zu erweitern und noch mehr Raum für Ihre Familie zu schaffen.

Die Einbauküche ist der ideale Ort, um kulinarische Meisterwerke zu kreieren, während die geräumigen Zimmer ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen bieten. Das Haus ist renovierungsbedürftig, was Ihnen die Freiheit gibt, Ihre persönlichen Akzente zu setzen und das Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Praktische Annehmlichkeiten wie ein WC, ein Keller, drei Garagen und Stellplätze runden das Angebot ab und sorgen dafür, dass Sie in diesem Haus alles haben, was Sie benötigen.

Das Grundstück beherbergt zwei Wohnhäuser, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Gäste zu empfangen oder eine separate Einheit für Ihre Familie zu schaffen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie dieses einzigartige Anwesen ganz nach Ihren Wünschen. Hier wartet Ihr Traumhaus auf Sie – ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen und das Leben in vollen Zügen genossen werden kann.

## **Ausstattung**

### Details

Die im Folgenden aufgeführten Ausstattungsmerkmale stammen größtenteils aus den Jahren der ursprünglichen Erbauung bzw. wurden im Rahmen der üblichen Instandhaltung und Modernisierung ersetzt.

- Ölzentralheizung (durch zwei erdlagernde Tanks gespeist)
- Photovoltaikanlage
- isolierverglaste Fenster
- Solnhofener Platten, Marmorböden, Echtholzparkett, Teppich- und Fliesenböden

- offener Kamin im Wohnzimmer
- Rollläden
- 3 Badezimmer im Haupthaus
- Badezimmer im Nebenhaus
- Schwimmhalle mit Sauna und Nebenräumen
- Schwimmbecken mit Gegenstromanlage (11 x 4,40 m)
- Keller
- Einbauküche
- 3 Garagen
- 2 große Terrassen
- Balkon/Loggia am Haupthaus



## Lage & Umgebung

41748 Viersen - Bockert

Viersen Bockert ist ein ruhiger Stadtteil mit einer überwiegend familiären Einwohnerstruktur.

Die Infrastruktur bietet grundlegende Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, die den Alltag erleichtern.

Die Parkplatzsituation ist in der Regel entspannt.

Bockert hat gute Verkehrsanbindungen, unter anderem durch Buslinien wie auch die Autobahnen A 52 und A 61. Bockert ist ideal für Familien.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**286 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Heizungsart

**Zentralheizung**

Wesentlicher Energieträger

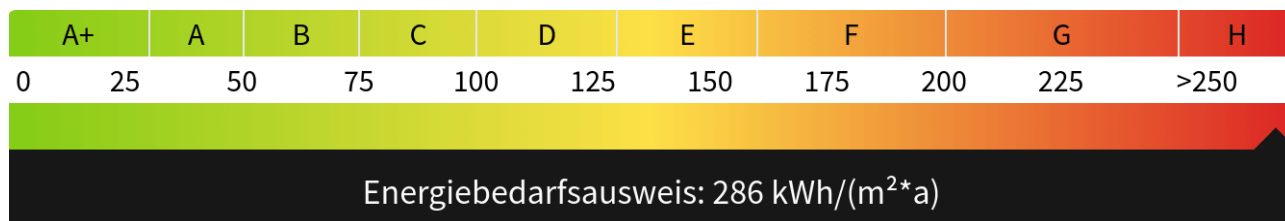
**Öl**

Baujahr (Energieausweis)

**1965**

Gültig bis

**10.06.2034**









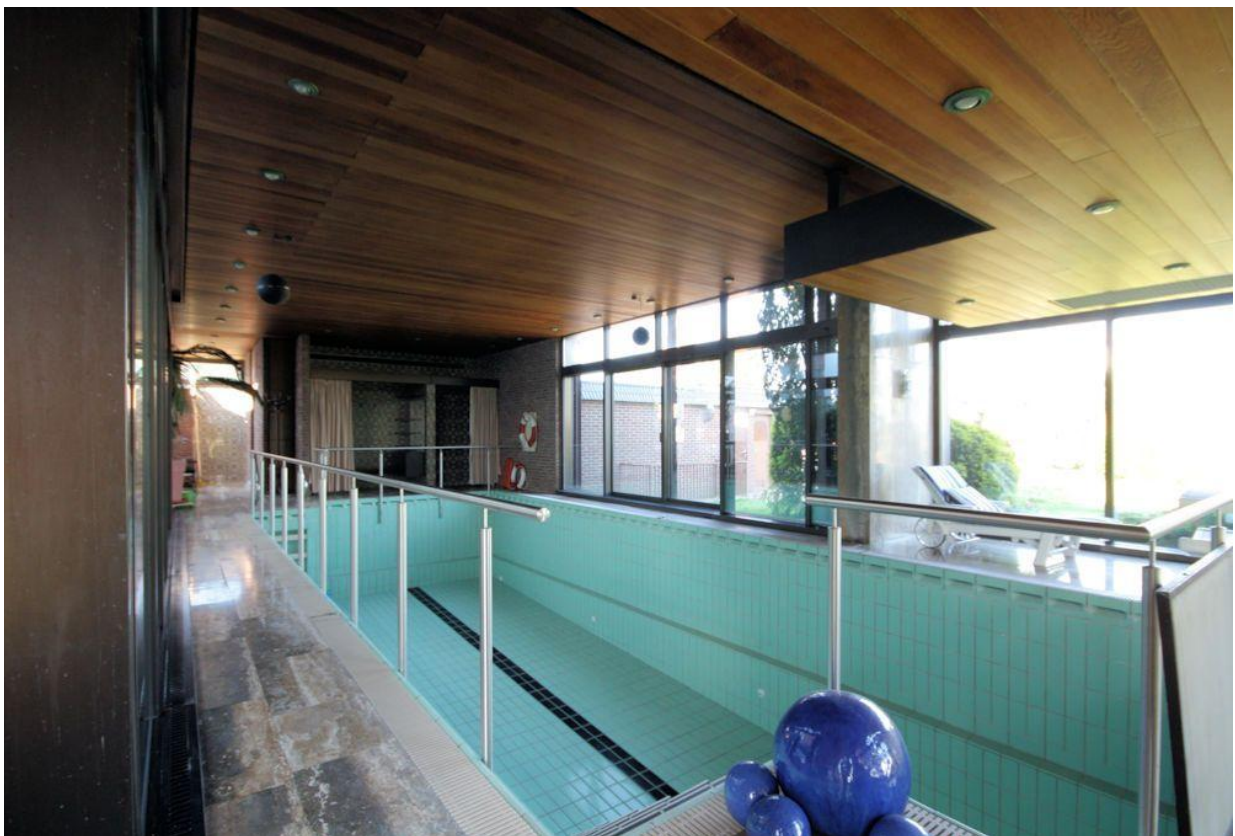








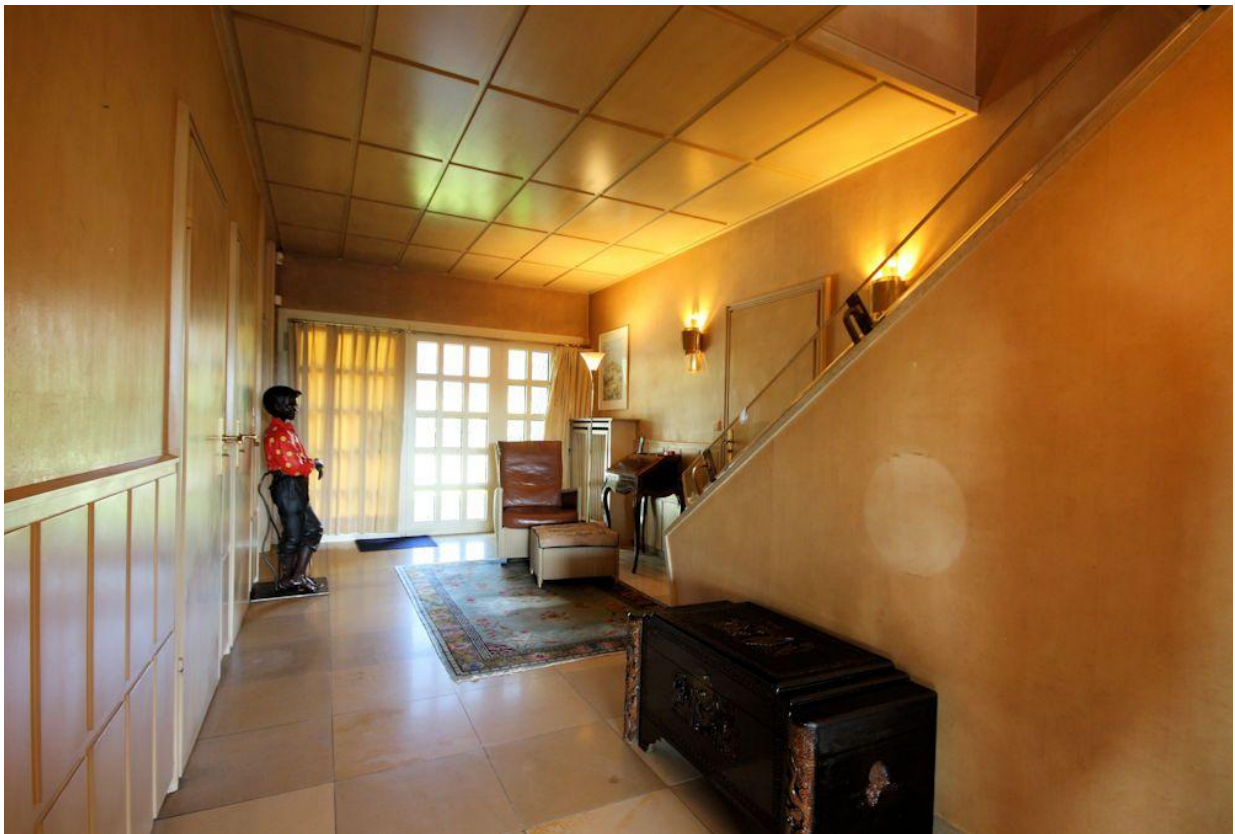














## Kontakt

### Walter Schmitz Immobilien und Hausverwaltung GmbH

Gereonsplatz 23

41747 Viersen

Telefon: 02162-93160

E-Mail: [camps@walter-schmitz.de](mailto:camps@walter-schmitz.de)

### Ihr Ansprechpartner

Michael Camps

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

