Viersen / Boisheim

Lichtdurchflutete Maisonette mit Loggia und Waldblick, Energieklasse A+

Objektnummer: 26475007



KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108.96 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26475007
Wohnfläche	ca. 108.96 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	359.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	30.05.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	13.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

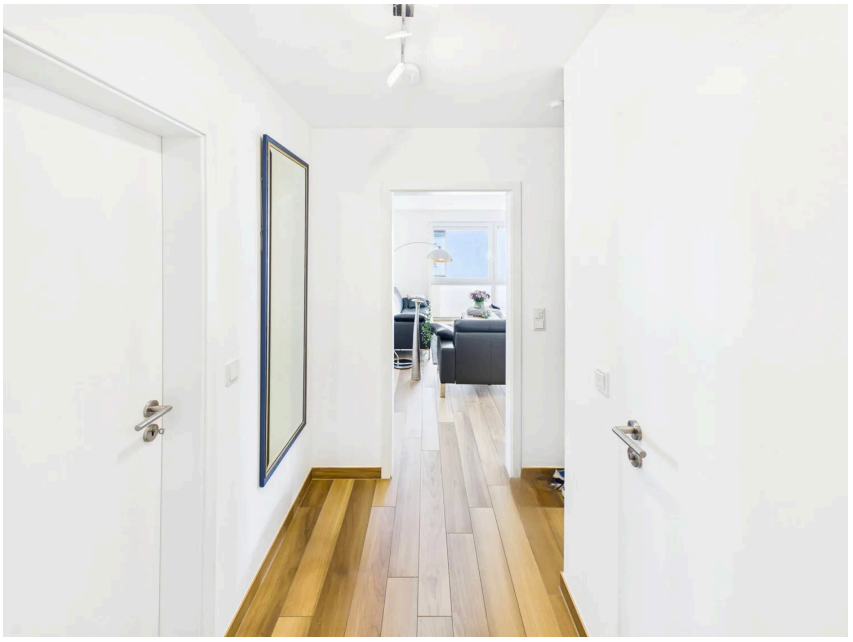
Die Immobilie

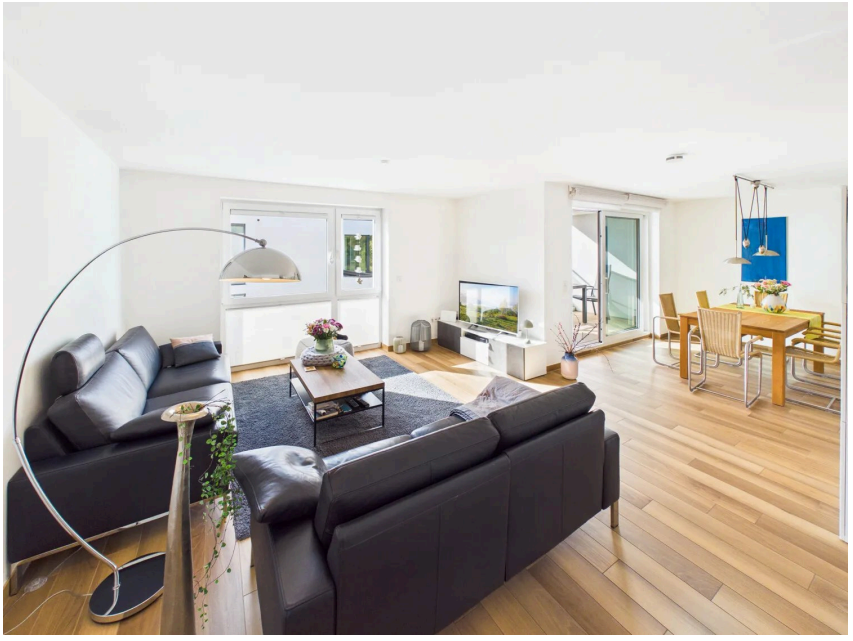




Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Die Immobilie

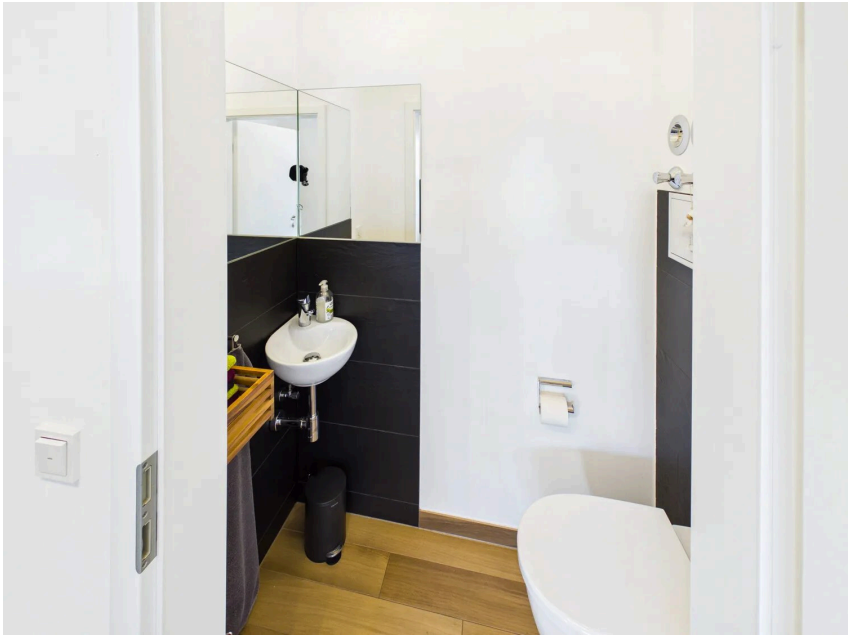




Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Die Immobilie

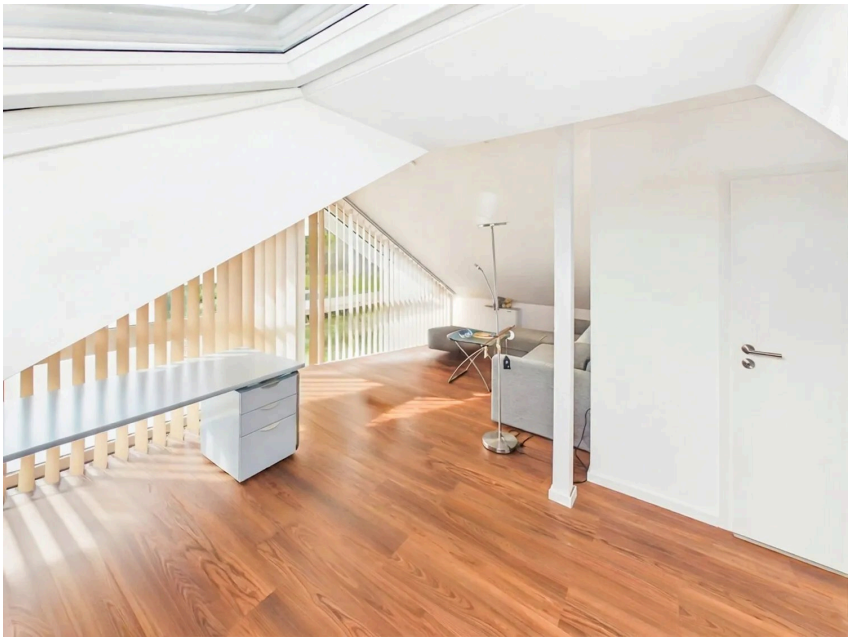




Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Die Immobilie

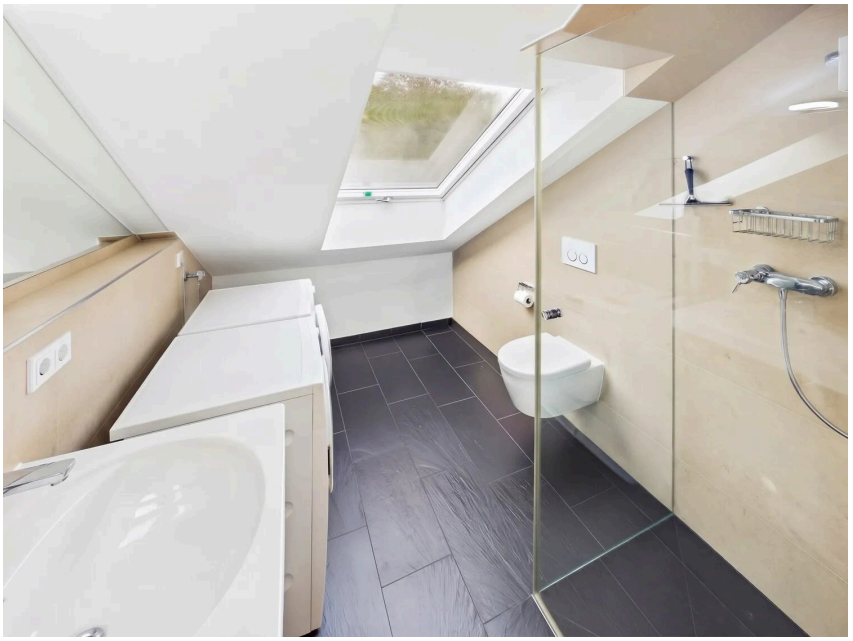




Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Grundrisse





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: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Ein erster Eindruck

Sobald man diese Maisonettewohnung betritt, spürt man die Großzügigkeit der Räume und die sorgfältig ausgewählten Materialien, die jedem Detail eine warme Präsenz verleihen. Die Wohnung erstreckt sich über das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss: Ca. 109 Quadratmeter Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung, bei einer Grundfläche von ca. 130 Quadratmetern – denn unter den Dachschrägen und auf der Loggia bietet sie spürbar mehr Raum, als die Wohnflächenberechnung ausweist. Beide Ebenen überzeugen durch ihre Offenheit und Klarheit. Im 1. Obergeschoss liegt überwiegend Feinsteinzeug in Holzoptik – pflegeleicht, ideal für die Fußbodenheizung und mit der warmen Ausstrahlung von Holz. Großformatige Fliesen in den Badezimmern schaffen eine harmonische Verbindung von Wohnlichkeit und purer Eleganz. Die Fußbodenheizung, raumweise steuerbar, sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme.

Der offene Wohn- und Essbereich wird von Tageslicht durchflutet, das durch dreifach verglaste Fenster und Schiebetüren fällt. Hier verbindet sich Innen und Außen auf natürliche Weise: Die überdachte Loggia mit Glasbrüstung erweitert den Wohnraum und lädt dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die Einbauküche ist nahtlos integriert; klare Linien und moderne Ausstattung unterstreichen den hochwertigen Anspruch. Elektrische Rollläden bieten Komfort und Privatsphäre auf Knopfdruck.

Das ruhige Schlafzimmer im 1. Obergeschoss ist ein Rückzugsort, an dem der Alltag zur Ruhe kommt – mit eigenem Bad en suite, das mit einer Kombination aus Wanne und separater Dusche verwöhnt; fein abgestimmte Armaturen und Oberflächen setzen elegante Akzente. Im Dachgeschoss erwartet Sie ein großzügiges Studio unter den Dachschrägen, das sich ebenso als zweites Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet; ein weiteres Duschbad ergänzt hier das Raumangebot. Das Gäste-WC im Eingangsbereich sorgt für angenehme Flexibilität. Die konsequente Modernisierung der Haustechnik, von der Wärmepumpe über separate Zähler für Wasser und Wärme bis zur Video-Gegensprechanlage, macht das Wohnen zukunftssicher und energieeffizient. Die Energieeffizienzklasse A+ spiegelt diesen Anspruch eindrucksvoll wider.

Jeder Raum ist geprägt von einer ruhigen Atmosphäre und durchdachter Funktionalität. Die Maisonette liegt in einem kleinen Mehrparteienhaus mit nur fünf Einheiten – ein Umfeld, in dem man seine Nachbarn kennt und Anonymität keine Rolle spielt. Ursprünglich 1970 als Einfamilienhaus errichtet, wurde das Haus 2015 umfangreich und hochwertig kernsaniert und zu Wohnungen umstrukturiert – mit einem stimmigen Gesamtkonzept, das den großzügigen Charakter des ehemaligen Einfamilienhauses bewahrt. Ein Außenstellplatz direkt vor dem Haus rundet das Angebot ab und sorgt für

komfortable Ankunft.

Wer hier ankommt, findet ein Zuhause, das mit seiner klaren Architektur, der Qualität der Ausstattung und einer einladenden Stimmung überzeugt, Tag für Tag.

Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Ausstattung und Details

- Energieeffizienzklasse A+ (Bedarfsausweis 2026, 13,4 kWh/(m²a))
- Wärmepumpe für Heizung und separate Warmwasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen, raumweise regelbar
- Dreifach verglaste Fenster und Schiebetüren, elektrische Rollläden
- Designboden in Holzoptik, großformatige Fliesen in den Bädern
- Bad mit Wanne und separater Dusche, Duschbad im Dachgeschoss, Gäste-WC
- Einbauküche
- Überdachte Loggia mit Glasbrüstung
- Video-Gegensprechanlage
- Außenstellplatz vor dem Haus

Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einem ruhigen, wohngeprägten Stadtteil von Viersen, der mit seiner Lage im erweiterten Wirtschaftsraum Düsseldorf–Mönchengladbach–Venlo eine angenehm verbindende Rolle einnimmt. Der Ort steht für ein zurückhaltend elegantes Wohnumfeld, das von gewachsener Struktur, guter Erreichbarkeit und einem klaren Fokus auf Beständigkeit geprägt ist. Gerade für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Privatsphäre, solide Substanz und eine verlässliche Lagequalität legen, entfaltet der Standort einen besonderen Reiz.

Im direkten Umfeld zeigt sich ein angenehm überschaubares, zugleich gut angebundenes Wohnumfeld mit einem authentischen, gepflegten Charakter. Die Nachbarschaft ist fast ausnahmslos von freistehenden Einfamilienhäusern mit großzügigen Gärten geprägt – eine Umgebung, wie man sie für eine Eigentumswohnung nur selten findet. Die Nähe zu den umliegenden Zentren sorgt für kurze Wege im Alltag, während der Ort selbst jene ruhige Atmosphäre bewahrt, die in dieser Form zunehmend geschätzt wird. So verbindet der Standort diskrete Wohnqualität mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und einem Umfeld, das sich harmonisch in einen gehobenen Lebensstil einfügt.

Auch die Nahversorgung und das tägliche Leben sind komfortabel organisiert: Ein DORV-Laden liegt nur rund 7 Gehminuten entfernt, ebenso wie die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Für kulinarische Momente bietet die Umgebung eine erfreulich stimmige Auswahl, darunter die Pizzeria Paradiso in etwa 4 Gehminuten, BoDo in rund 7 Gehminuten sowie das Hotel zum Schänzchen in etwa 10 Gehminuten. Ergänzt wird dies durch weitere gastronomische Adressen im weiteren Umfeld, die dem Standort eine angenehme, persönliche Note verleihen. Im Bereich Bildung überzeugen besonders die Kath. Tageseinrichtung St. Peter und die Paul-Weyers-Schule, beide jeweils in etwa 5 Gehminuten erreichbar, was den Standort auch für langfristig orientierte Käufer mit Blick auf eine verlässliche Umgebung attraktiv macht. Hinzu kommen medizinische Angebote wie die Zahnarztpraxis Dr. Tina Postertz in rund 7 Gehminuten und eine Nebenstelle der Hausarztpraxis HAZ Brüggen in etwa 8 Gehminuten, wodurch sich ein komfortables und gut abgestimmtes Versorgungsbild ergibt. Für Mobilität sorgen die Bushaltestelle Nettetaler Straße in rund 4 Gehminuten und der Bahnhof mit Verbindungen Richtung Venlo und Mönchengladbach in etwa 5 Gehminuten; auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist in kurzer Distanz vorhanden, die Anschlussstelle Nettetal der A 61 liegt rund 2 km entfernt.

Der Standort empfiehlt sich damit für Käufer, die eine diskrete, wertstabile Wohnlage mit ruhigem Charakter und guter Erreichbarkeit suchen. Er überzeugt durch seine unaufgeregte Eleganz, seine solide Einbindung in die Region und ein Umfeld, das Beständigkeit und Lebensqualität auf angenehme Weise verbindet.

Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26475007 - 41751 Viersen / Boisheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fabian Doetsch

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich
Tel.: +49 2153 - 95 75 901
E-Mail: nettetal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com