Viersen

Reihenhaus in Süchteln – ca. 100 m² Wohnfläche lt. Bauakte, 4 Zimmer, Garten und Garage

Objektnummer: 26475008



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100.09 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 174 m²

Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

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

Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

Auf einen Blick

Objektnummer	26475008
Wohnfläche	ca. 100.09 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 67 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

Auf einen Blick: Energiedaten

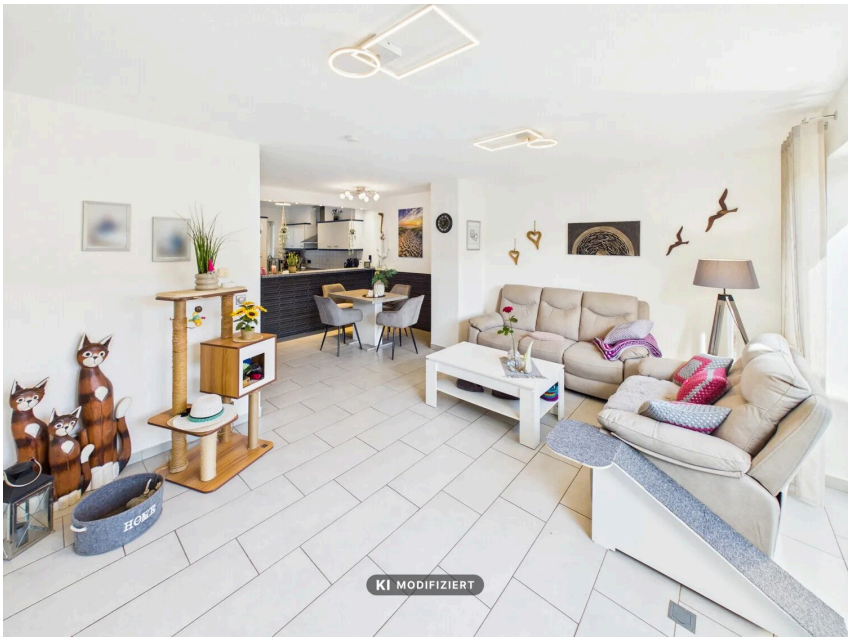
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	111.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

Die Immobilie

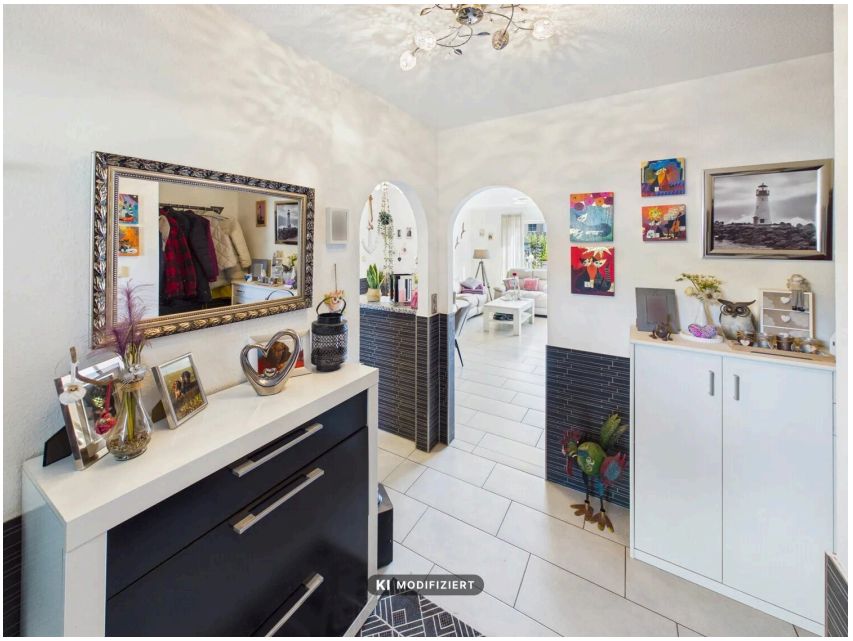




Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

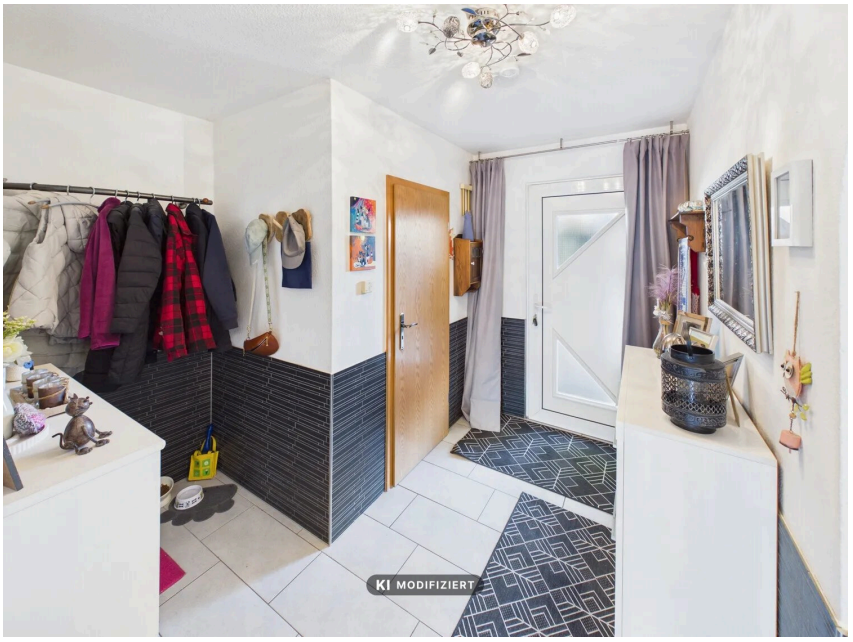
Die Immobilie





Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

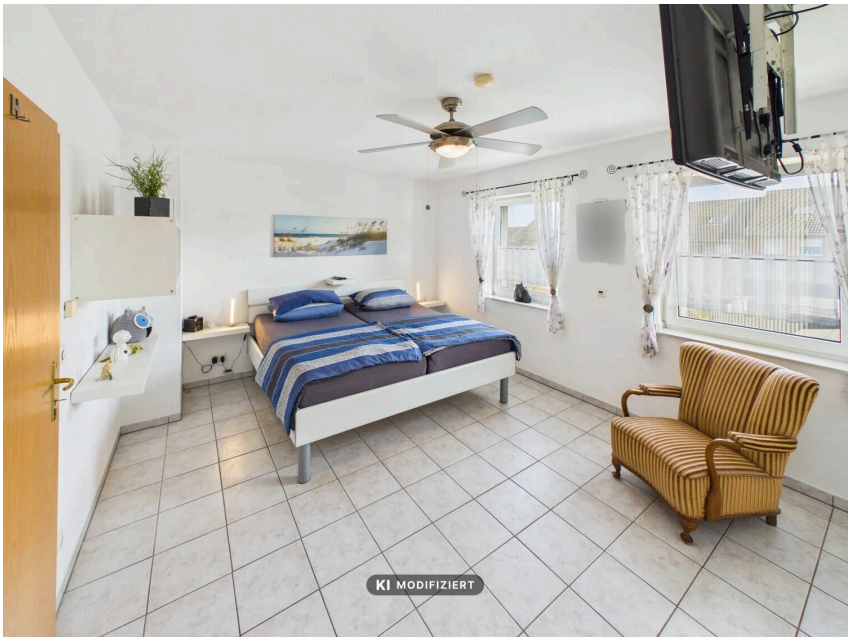
Die Immobilie





Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

Die Immobilie





Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

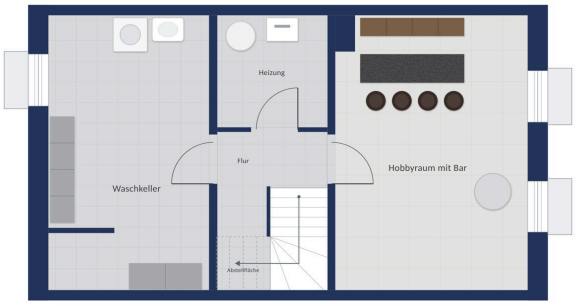
Die Immobilie



Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

Grundrisse

Kellergeschoss



Grundriss nicht maßstäblich - Möblierung beispielhaft - Alle Angaben ohne Gewähr

VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Erdgeschoss



Grundriss nicht maßstäblich - Möblierung beispielhaft - Alle Angaben ohne Gewähr

VON POLL IMMOBILIEN

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

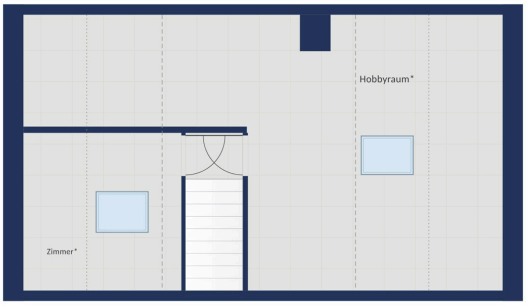
Obergeschoss



Grundriss nicht maßstäblich - Möblierung beispielhaft - Alle Angaben ohne Gewähr

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Dachgeschoss



* Dachgeschoss abweichend von der Bauplanung ausgeführt, derzeit Nutzfläche - gestrichelte Linien: Raumhöhe unter 2 m bzw. unter 1 m - hellblau: Dachflächenfenster
Grundriss nicht maßstäblich - Möblierung beispielhaft - Alle Angaben ohne Gewähr

KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26475008 - 41749 Viersen

Ein erster Eindruck

Wohnfläche lt. Bauakte (Wohnflächenberechnung 1997) ca. 100 m² mit vier Zimmern. Wichtig: Das Dachgeschoss wurde abweichend von den Plänen ausgeführt – die Trennwand steht an anderer Stelle, die Räume im Dachgeschoss werden derzeit als Nutzfläche genutzt. Im heutigen Zustand beträgt die Wohnfläche ca. 88 m². Durch Versetzen der Trennwand (Trockenbau) entsprechend der Bauplanung lässt sich der planmäßige Zustand herstellen; die Umsetzung obliegt dem Käufer. Umbaukosten In Angebotspreis berücksichtigt.

Schon beim Ankommen spürt man die ruhige Selbstverständlichkeit, mit der sich dieses Reihenmittelhaus in seine Umgebung einfügt. Die klassische Backsteinfassade spricht von Beständigkeit, während der eingewachsene Garten mit seiner Vielfalt aus Stauden, Sträuchern und gepflegtem Rasen zu entspannten Nachmittagen im Freien einlädt. Die gepflasterte Terrasse, eingefasst von Sichtschutzmauern und umgeben von lebendigem Grün, schafft einen privaten Rückzugsort, der besonders am Vormittag mit Sonne zum Verweilen einlädt. Im hinteren Bereich bietet eine kleine Holzterrasse mit Gartenhaus Platz für kreatives Werkeln oder das erste Frühstück im Freien.

Dieses gepflegte, in den Jahren 1997 bis 1999 in solider Massivbauweise mit ansprechender Klinkerfassade errichtete Reihenmittelhaus bietet Ihnen ein durchdachtes Raumkonzept auf ca. 100 m² Wohnfläche lt. Bauakte (derzeit ca. 88 m², siehe oben), ergänzt durch Nutzfläche im beheizten Vollkeller, im ausgebauten Dachgeschoss und in der separaten Garage. Die Immobilie überzeugt durch ihre Ausführungsqualität und eine behagliche Wohnatmosphäre.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein geräumiger Eingangsbereich mit praktischer Garderobennische und einem separaten Gäste-WC mit Fenster. Die straßenseitig gelegene Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, die im Haus verbleibt. Den Mittelpunkt des Hauses bildet der große Wohn- und Essbereich, dessen bodentiefe Fensterfront mit Schiebetür für viel Tageslicht sorgt und den direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten eröffnet.

Das Obergeschoss beherbergt ein großzügiges Elternschlafzimmer mit Blick ins Grüne, ein weiteres Schlafzimmer bzw. Home-Office sowie ein hell gefliestes Badezimmer mit Dusche. Das ausgebaute und beheizte Dachgeschoss bietet zwei weitere Räume mit Dachflächenfenstern (Nutzfläche): ein kleineres Zimmer unter der Dachschräge und einen großzügigen Hobbyraum.

Laut Bauplanung ist das Zimmer zur Wegseite ein vollwertiges viertes Zimmer. Dafür ist die Trennwand an die geplante Stelle zu versetzen – besonders interessant für

wachsende Familien. Umsetzung und Prüfung obliegen dem Käufer, die Planunterlagen stellen wir gern zur Verfügung. Ein voll beheizter Vollkeller mit Hobbyraum samt Barbereich, Waschküche und Haustechnik sowie ein gepflegter Garten mit Gartenhaus und zweiter Holzterrasse runden dieses attraktive Wohnangebot ab.

Eine eigene Garage im benachbarten Garagenhof bietet zusätzlichen Komfort, während der gemeinschaftlich nutzbare Grundwasserbrunnen im Außenbereich das Bewässern des Gartens erleichtert. Hier lebt es sich mit Leichtigkeit, das Haus empfängt seine Bewohner mit einer einladenden Mischung aus Geborgenheit und Offenheit, die jeden Tag aufs Neue spürbar bleibt.

Zu der Immobilie gehört ein Grundstück von insgesamt 174 m² (bestehend aus 158 m² Hausgrundstück und 16 m² Garagenparzelle) zuzüglich der Miteigentumsanteile an den Zuwegungs- und Hofflächen. Die im Haus vorhandene Einbauküche ist im Angebotspreis enthalten. Für die Errichtung eines Wintergartens liegen bereits bauliche Vorbereitungen im Fassaden- und Außenbereich vor; eine Baugenehmigung liegt hierfür nicht vor.

Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

Ausstattung und Details

Die Immobilie präsentiert sich mit einer soliden, überdurchschnittlichen technischen und baulichen Ausstattung:
- Beheizung: Gas-Zentralheizung (Viessmann Vitodens 300 Brennwerttherme, 18 kW, Bj. 1999) mit Warmwasserspeicher. Großflächige Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss; zusätzlicher Wärmetauscher für Wandheizkörper im Untergeschoss.
- Böden: Pflegeleichte Fliesen im gesamten Erdgeschoss, Flurbereich und Elternschlafzimmer; Laminatboden im Kinderzimmer.
- Fenster: Zweifach verglaste Kunststofffenster mit Fliegengittern und elektrisch programmierbaren Rollläden mit Zeitautomatik.
- Sanitär: Zeitlos gefliestes Tageslicht-Gäste-WC im Erdgeschoss; Badezimmer im Obergeschoss mit Duschkabine, zusätzlichem Heizkörper und Entlüftungsanlage.
- Elektrik: Aufwendige Elektroinstallation mit 36 getrennten Sicherungskreisen, beleuchteten Schaltern und Treppenhausbeleuchtung mit Zeitschaltung.
- Dachgeschoss: Ausgebaut, gefliest und verputzt, Fußbodenheizung mit drei eigenen Heizkreisen, zwei Dachflächenfenster; derzeit Nutzfläche.
- Vollkeller: Vollständig beheizt, aufgeteilt in Hobbyraum mit Bar und Deckenbeleuchtung, Wasch- und Trockenkeller sowie Heizungs- und Lagerraum.
- Außenbereich: Gepflasterte Terrasse mit Sichtschutzmauern, eingewachsener Garten, Holzterrasse mit Gartenhaus sowie eine eigene Garage im benachbarten Garagenhof. Ein gemeinschaftlicher Grundwasserbrunnen dient der Gartenbewässerung.
- Starkstrom und Gasanschluss in der Küche

Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

Alles zum Standort

Viersen präsentiert sich als stabiler und gut angebundener Wohnstandort im Niederrheinraum, der mit soliden Rahmenbedingungen, einer verlässlichen Infrastruktur und einer angenehm ausgewogenen Preisstruktur überzeugt. Die Nähe zu den Arbeitsmärkten in Mönchengladbach, Düsseldorf, Krefeld und dem niederländischen Grenzraum unterstreicht die Standortqualität und schafft ein Umfeld, das langfristig auf Beständigkeit und Nachfrage ausgerichtet ist. Für Familien entsteht daraus ein Wohnumfeld, das Alltag, Mobilität und Zukunftsperspektive harmonisch miteinander verbindet.

Im Stadtteil Süchteln zeigt sich eine besonders familienfreundliche Wohnatmosphäre mit gewachsenem Charakter und einem spürbar ruhigen, gepflegten Umfeld. Die Nähe zu Grünflächen, Spielbereichen und dem Süchtelner Stadtgarten verleiht dem Quartier eine angenehme Leichtigkeit, während die gute Erreichbarkeit des täglichen Lebens für kurze Wege und einen entspannten Familienalltag sorgt. Hier verbindet sich ein bodenständiges Wohngefühl mit einer Umgebung, die Geborgenheit und Verlässlichkeit ausstrahlt.

Auch im direkten Umfeld sind die Wege angenehm kurz: Für die Bildung stehen mit der LVR Krankenpflegeschule in rund 2 Minuten Fußweg, der Brüder-Grimm-Schule Süchteln in etwa 7 Minuten sowie mehreren Kindertagesstätten und weiteren Schulen im nahen Umkreis sehr gute Voraussetzungen zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch Freizeitangebote wie den Siebenweg-Spielplatz in rund 2 Minuten, weitere Spielplätze in 3 bis 6 Minuten sowie den Süchtelner Stadtgarten in etwa 5 Minuten Fußweg, der Raum für Bewegung und Erholung im Alltag bietet. Für die Versorgung des täglichen Bedarfs liegt ein Rewe in rund 5 Minuten Entfernung, weitere Supermärkte und Nahversorger sind ebenfalls bequem erreichbar. Im Bereich Gesundheit profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Nähe zu Ärzten, Apotheken und medizinischen Einrichtungen: Ärzte am Stadtgarten, die LVR-Klinik Viersen und eine Apotheke befinden sich jeweils in etwa 6 bis 8 Minuten Fußweg, weitere Haus- und Facharztpraxen folgen in kurzer Distanz. Auch die Anbindung ist komfortabel: Die Bushaltestellen LVR-Klinik, Heidweg und Johannisstraße sind in etwa 2 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar, während die Bahnstationen Dülken und Viersen die regionale Erreichbarkeit zusätzlich stärken.

Für Familien bietet dieser Standort damit ein verlässliches, gut eingebundenes und alltagsnahes Umfeld, das kurze Wege, gute Versorgung und ein angenehmes Wohngefühl auf überzeugende Weise vereint.

Objektnummer: 26475008 - 41749 Viersen

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: 26475008 - 41749 Viersen

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