

Viersen

Willkommen zu Hause! Geschichte trifft Stil! MFH mit allen Möglichkeiten

CODE DU BIEN: 25038018



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 500 m² • PIÈCES: 22 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m²

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25038018	Prix d'achat	1.250.000 EUR
Surface habitable	ca. 500 m ²	Type de bien	Maison multifamiliale
Pièces	22	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	11	Modernisation / Rénovation	2025
Salles de bains	6	État de la propriété	Entièrement rénové
Année de construction	1900	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 331 m ²
		Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

Informations énergétiques

Certification
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété

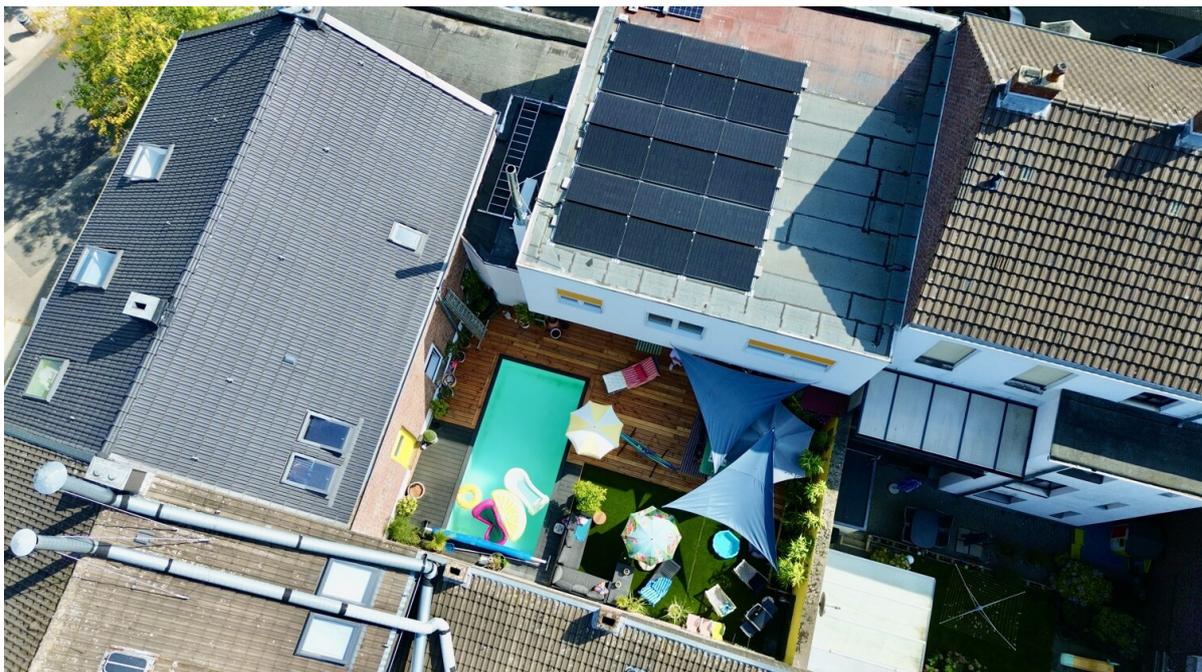


www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



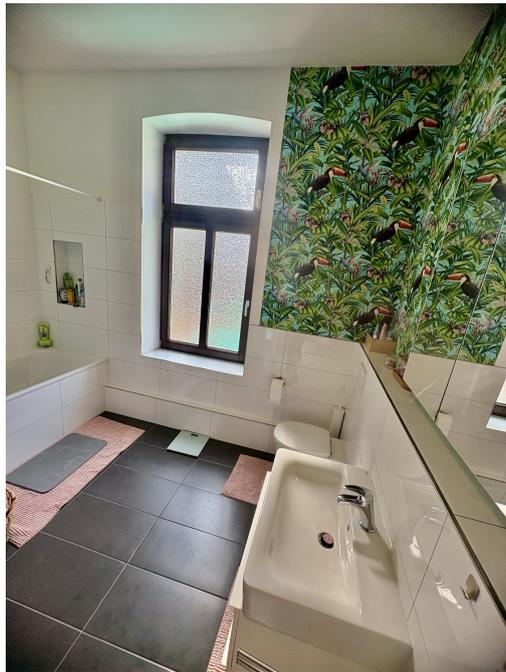
CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



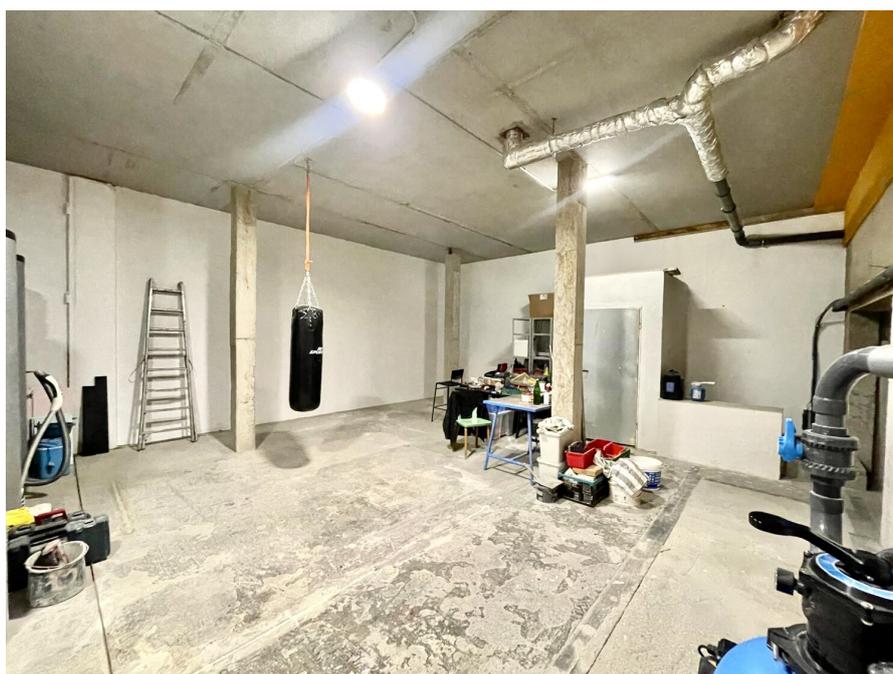
CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété



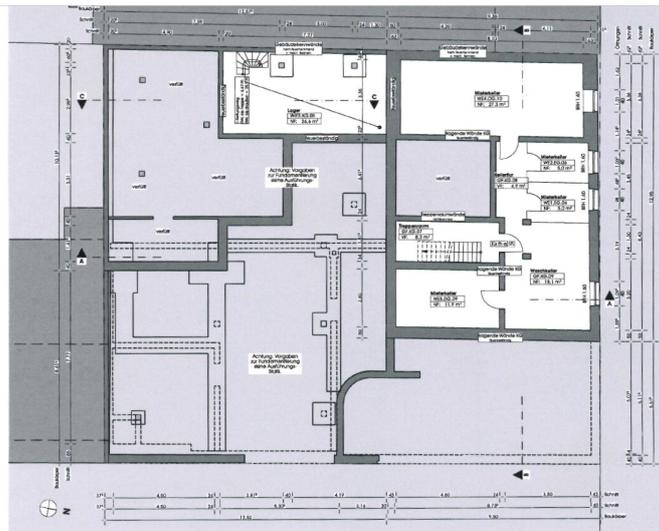
CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

La propriété

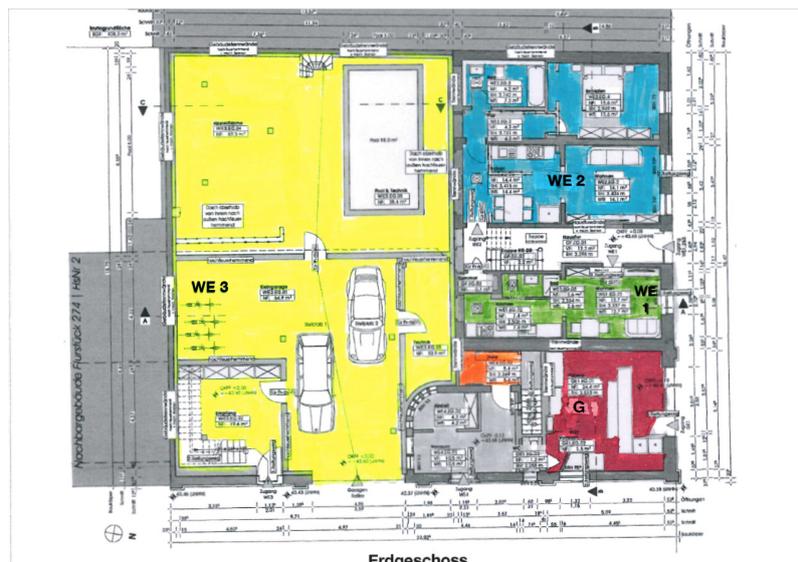


CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

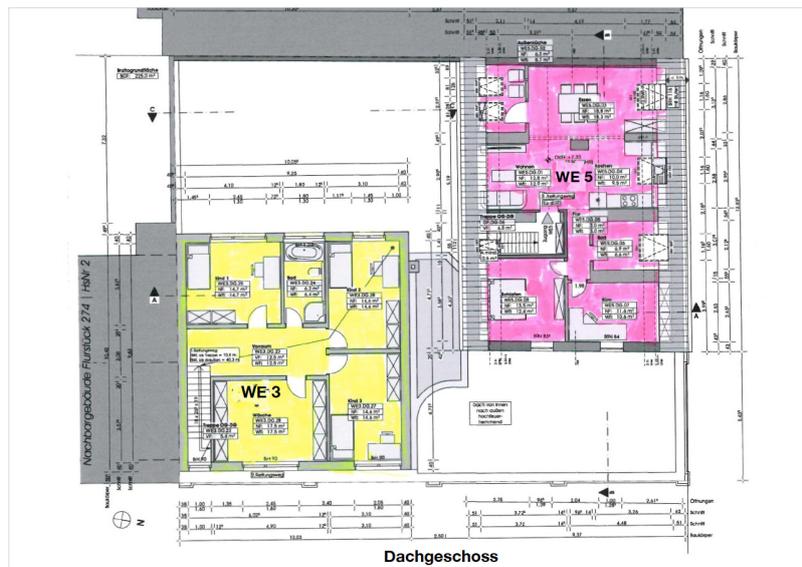
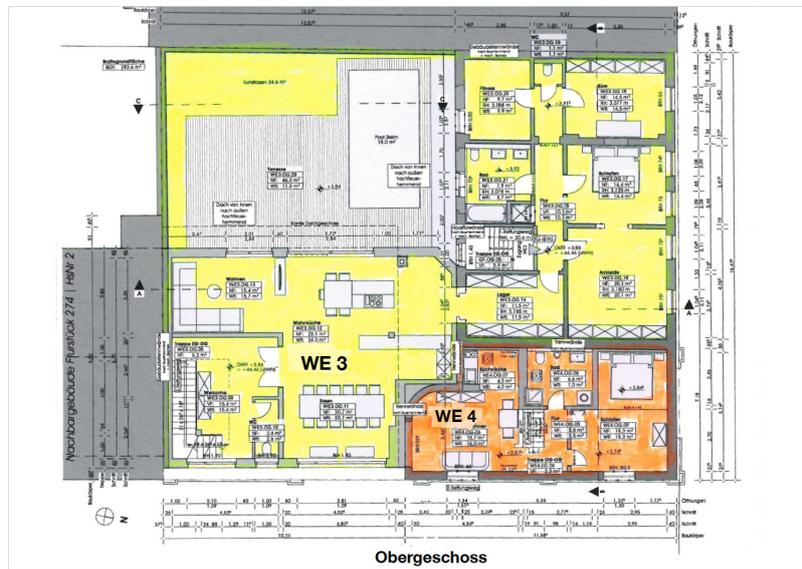
Plans d'étage

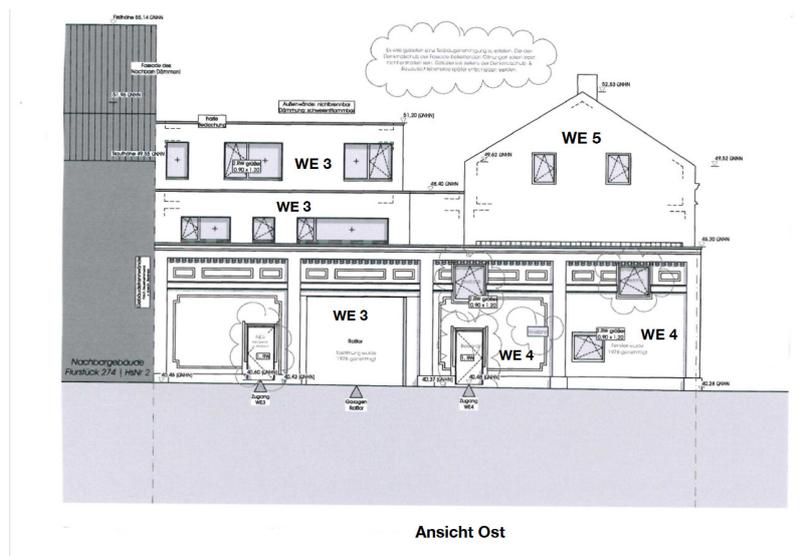


Kellergeschoss



Erdgeschoss





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

Une première impression

Dieses exklusive Mehrfamilienhaus vereint großzügigen Wohnkomfort mit effizienter Raumnutzung und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Die im Jahr 1900 errichtete und von 2020 - 2025 umfassend modernisierte Immobilie präsentiert sich in einem vollständig renovierten Zustand und überzeugt mit einer gehobenen Ausstattungsqualität.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 500 m², verteilt auf 5 Wohnungen sowie einer Gewerbeinheit, eröffnet das Objekt zahlreiche Gestaltungs- und Verwendungsmöglichkeiten. Das Grundstück umfasst ca. 400 m² und bietet ausreichend Raum im Außenbereich. Die Gesamtstruktur des Hauses setzt sich aus fünf separaten Einheiten zusammen, wodurch sich individuelle Nutzungskonzepte realisieren lassen. Aktuell stehen Ihnen ca. 290 m² zur Eigennutzung zur Verfügung – ideal für eine große Familie oder das generationenübergreifende Wohnen. Die verbleibenden ca. 210 m² sind bereits vermietet und generieren attraktive Mieteinnahmen. Die elf Schlafzimmer und sechs modern ausgestattete Badezimmer sind funktional auf die jeweiligen Einheiten zugeschnitten und bieten flexible Nutzungsoptionen. Helle, großzügig geschnittene Räume sorgen für ein harmonisches Wohngefühl. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht komfortables Wohnen sowie angenehme Privatheit für alle Bewohner.

Im Zuge der umfassenden Renovierung 2025 wurden zahlreiche Details modernisiert: Dazu gehören neue Fenster im Anbau nach aktuellem Energiestandard, eine effiziente Heizungsanlage, modernes Sanitär- und Elektrodesign sowie hochwertige Bodenbeläge. Die Ausstattung ist zeitgemäß gewählt und überzeugt durch Langlebigkeit und Funktionalität. Moderne Bäder mit hochwertigen Armaturen vervollständigen das Angebot. Für den Altbau wurde zudem eine Gasheizung installiert. Optional besteht jedoch die Möglichkeit, den Altbau zusätzlich oder alternativ über die bestehende Biomasseheizung mit zu beheizen.

Besonderes Augenmerk wurde zudem auf eine attraktive Fassadengestaltung sowie ansprechende Gemeinschaftsbereiche gelegt. Die großzügige Terrassenfläche der Haupteinheit nebst Poolanlage lädt zum Verweilen ein. Zusätzlich stehen praktische Abstellräume und Nutzflächen zur Verfügung, was sich speziell für das Mehrparteienkonzept als vorteilhaft erweist. Ein herausragendes Merkmal dieser Immobilie ist ihr durchdachtes und zukunftsorientiertes Energiekonzept. Beheizt wird das Gebäude über eine leistungsstarke Biomasse-Heizanlage in Kombination mit einer modernen Wärmepumpe – eine Lösung, die nicht nur besonders umweltfreundlich,

sondern auch kosteneffizient im Unterhalt ist. Dank dieser Kombination profitieren Sie von deutlich reduzierten Betriebskosten und einer hohen Energieeffizienz, die sowohl ökologisch als auch ökonomisch überzeugt.

Ein weiteres Highlight ist die außergewöhnlich großzügig geschnittene Garage, die weit über eine herkömmliche Fahrzeugunterbringung hinausgeht. Mit ihrer beeindruckenden Fläche bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Sei es als Lagerfläche, Werkstatt, Hobbyraum oder sogar als kleine Lagerhalle.

Das Mehrfamilienhaus stellt mit seinen fünf Einheiten und dem ausgewogenen Verhältnis zwischen selbst nutzbarem und vermietetem Wohnraum eine attraktive Immobilie dar. Die Kombination aus historischem Charme, zeitgemäßer Ausstattung und der Möglichkeit weitere ca. 210 qm fremdzuvermieten. Überzeugen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Möglichkeiten und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

Détails des commodités

Altbau: Dach / Heizung inkl. Rohren und Heizkörpern/ Alle Badezimmer + Zu und Abwasserleitungen / Gesamte Elektrik / Fassade Wurden 2013 erneuert. (alles mit Zustimmung/ Rücksprache Denkmalschutz)

Anbau Alt: (Pizza) + Wohnung 2a : Alle Rohre Badezimmer + Elektrik wurde 2013 erneuert.

Haustür Bj. 2017

Die obere Wohnung (mit eigenem Eingang) ist mit Datenkabeln für die Nutzung als Büro vorbereitet.

Anbau : Alle Räume sind mit Datenkabeln ausgestattet / Photovoltaik Anlage 8kw mit Speicher 9,6 Kw sowie Notstrom Funktion Baujahr 2025

Wärmepumpe Vaillant zur Warmwasserversorgung +

Wärmepumpe 12 Kw zum beheizen des Hauses und des Pool.

Biomasse Anlage zum beheizen/ optional kann das Gesamte Gebäude Altbau + Anbau hiermit beheizt werden.

Glasfaser Anschluss im Haus vorhanden : Anbau + 2 Wohnungen Altbau bereits angeschlossen/ Rest vorbereitet.

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im Herzen von Viersen. Trotz der zentralen Position in der Stadtmittle bietet die Umgebung eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre. Die Straße ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, was zu einem hohen Wohnkomfort beiträgt.

Dank der zentralen Lage sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Dienstleister bequem zu Fuß erreichbar. Auch kulturelle Einrichtungen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht es, schnell und unkompliziert in andere Stadtteile oder umliegende Städte zu gelangen.

Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen. Zudem laden nahegelegene Parks und Grünanlagen zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen – ideal für alle, die die Vorzüge der Stadt genießen möchten, ohne auf eine entspannte Wohnumgebung verzichten zu müssen.

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com