Viersen

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

VP azonosító: 25038018

VÉTELÁR: 1.250.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 500 m^2 • **SZOBÁK:** 22 • **FÖLDTERÜLET:** 400 m^2

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Áttekintés

VP azonosító	25038018
Hasznos lakótér	ca. 500 m²
Szobák	22
Hálószobák	11
FÜRDOSZOBÁK	6
ÉPÍTÉS ÉVE	1900
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	1.250.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Teljesköruen felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 331 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kert / közös használat, Beépített konyha

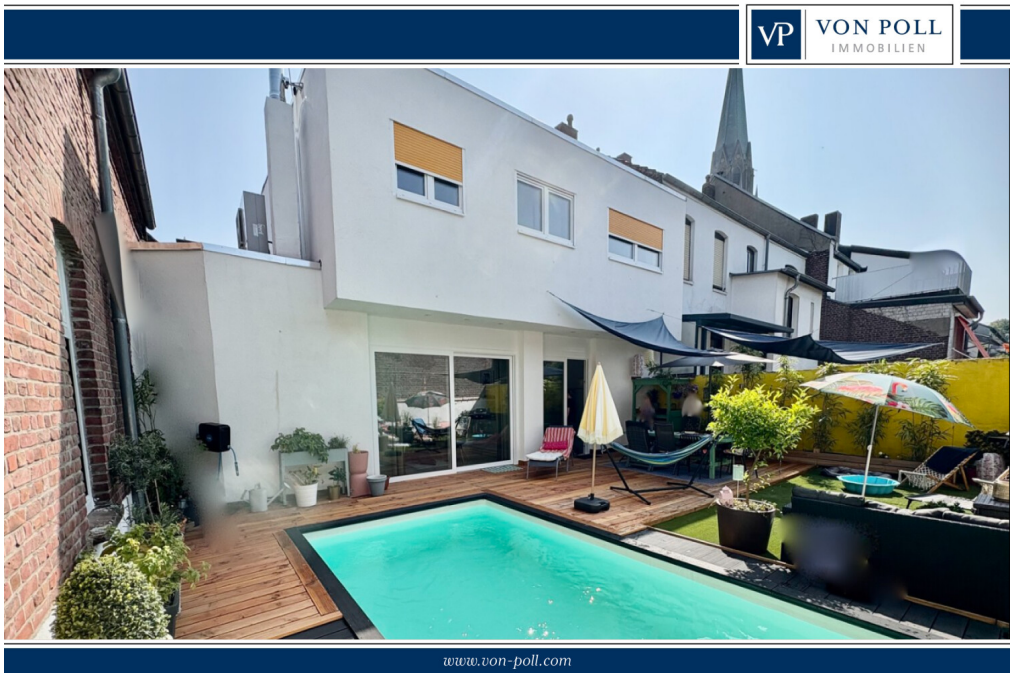
VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Áttekintés: Energia adatok

Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo

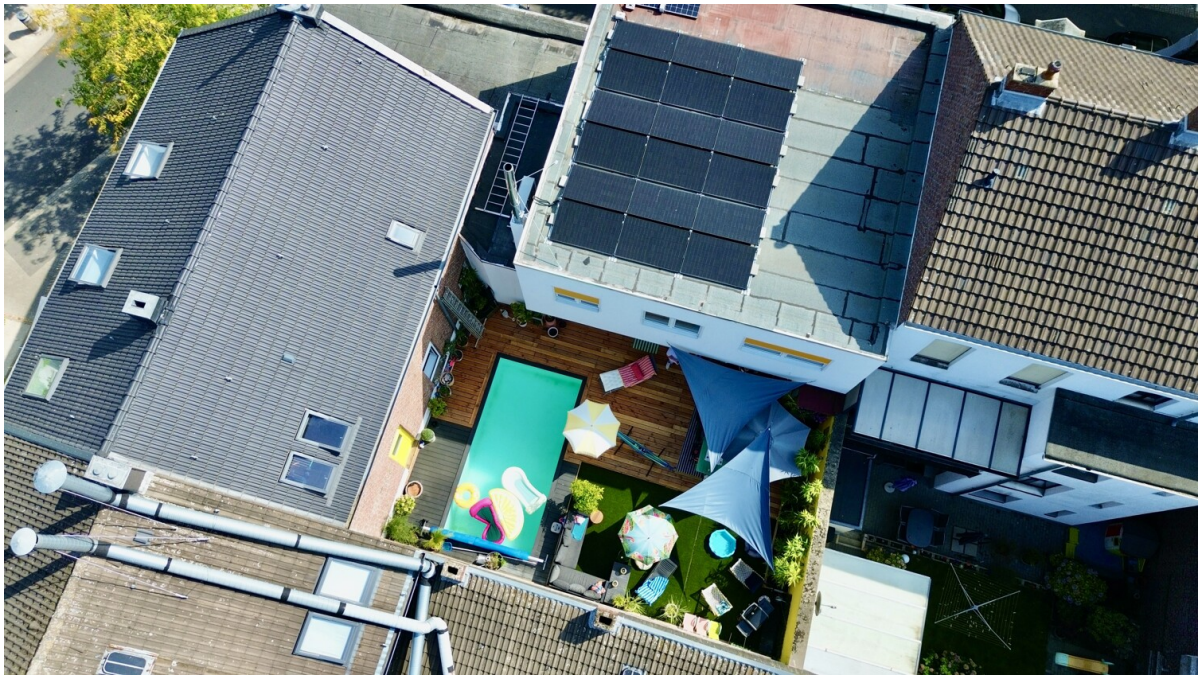
VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

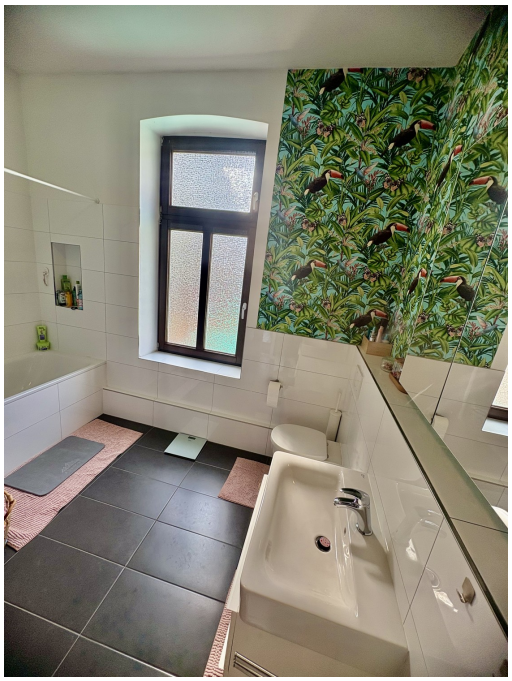
Az ingatlan

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan

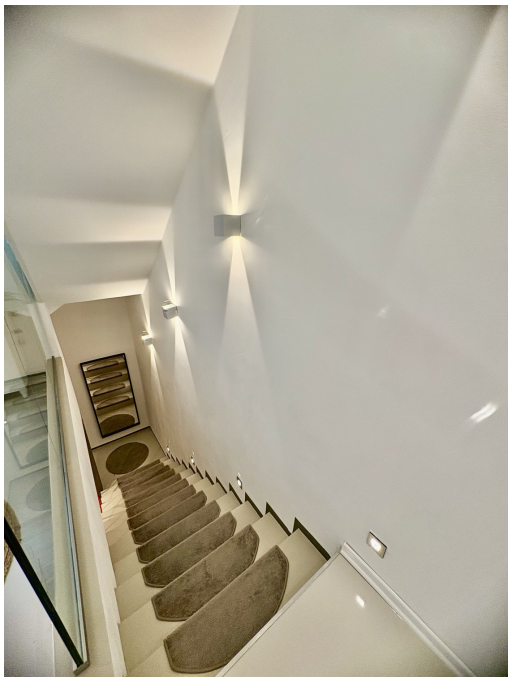


VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan

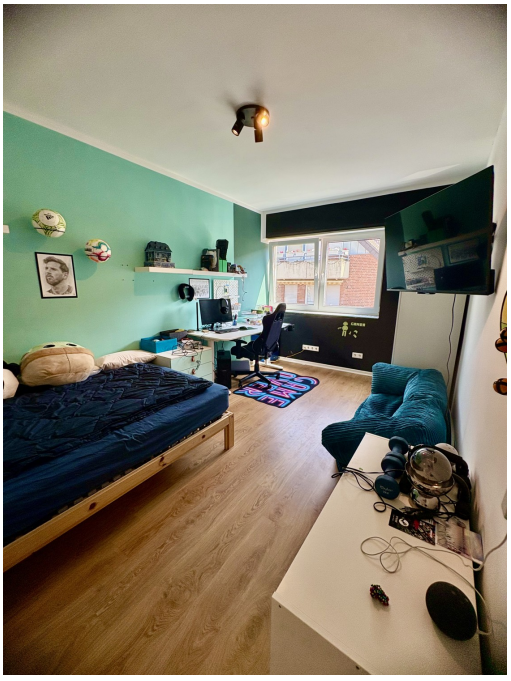


VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan



VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

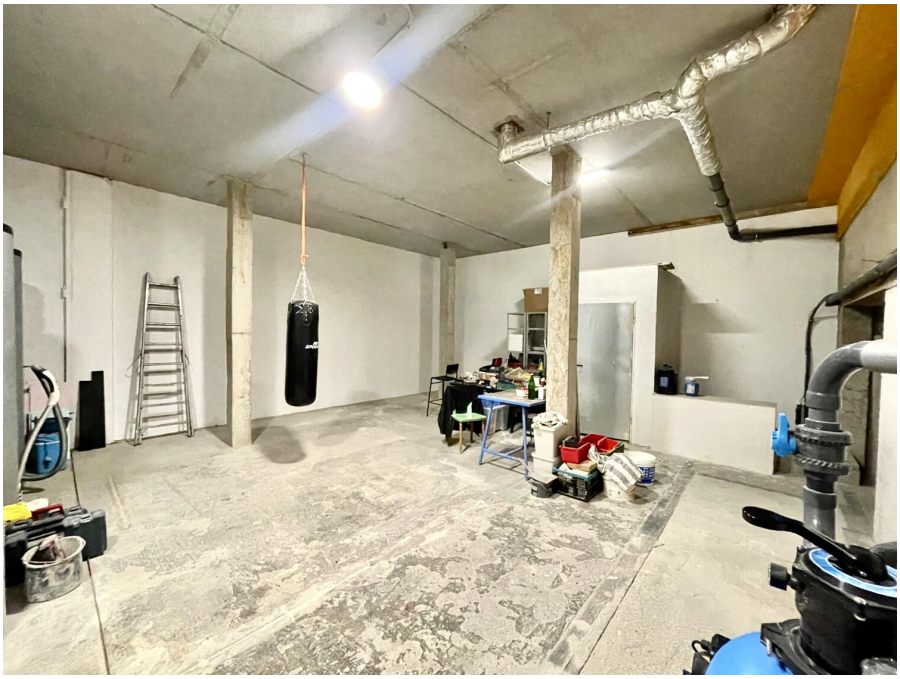
Az ingatlan

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az ingatlan

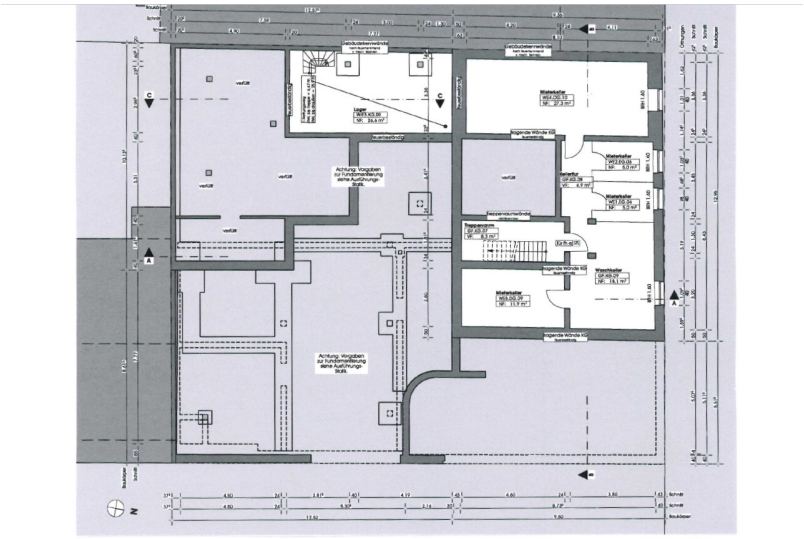


VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

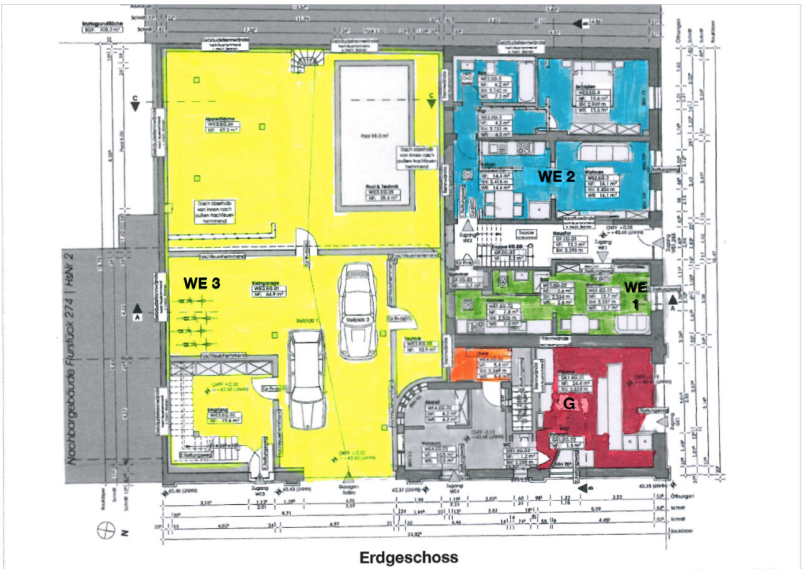
Az ingatlan

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

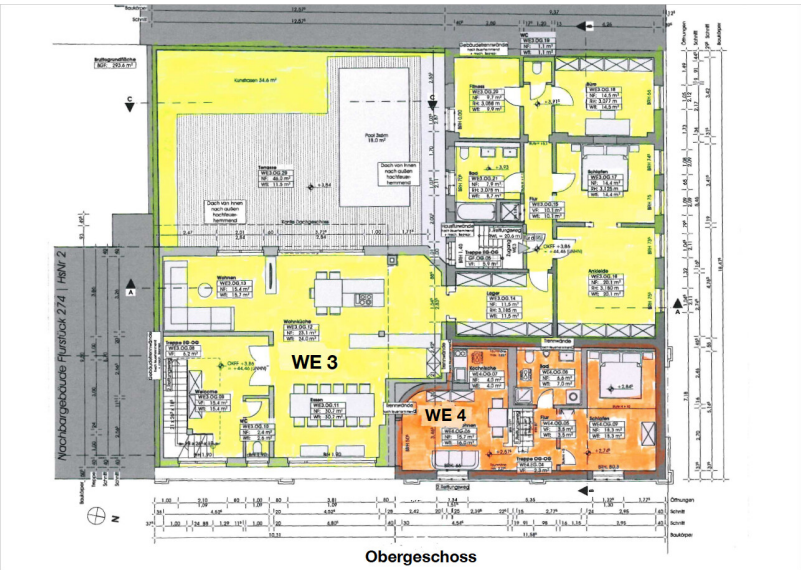
Alaprajzok



Kellergeschoss

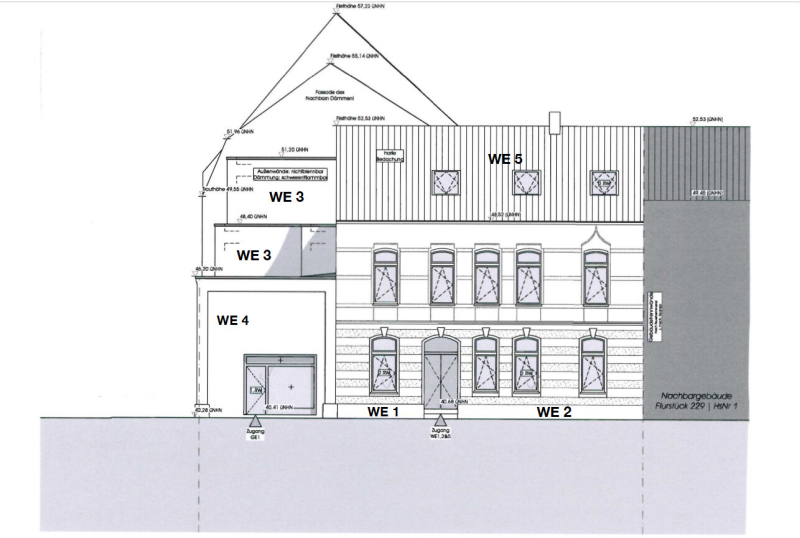


Erdgeschoss

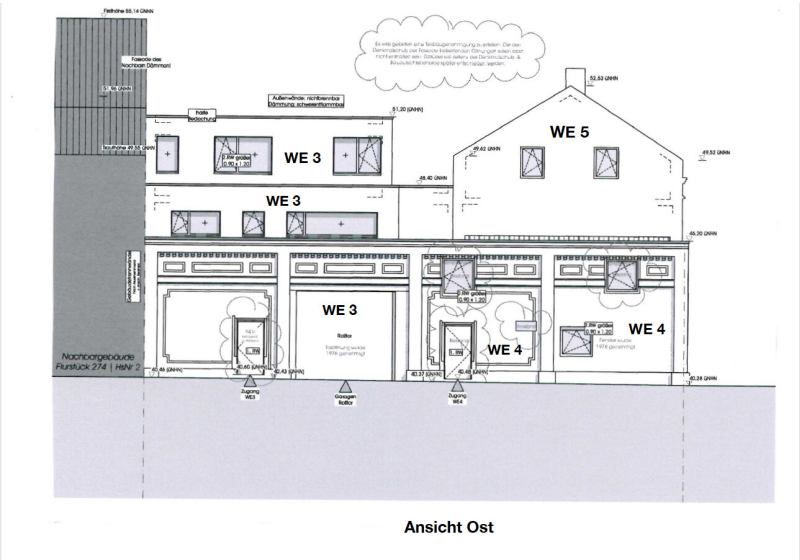


Obergeschoss

Dachgeschoss



Ansicht Nord



Ansicht Ost

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Az elso benyomás

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 Gewerbeeinheit, 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!

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Minden a helyszínrol

Diese Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage im Herzen von Viersen. Trotz der zentralen Position in der Stadtmitte 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.

VP azonosító: 25038018 - 41747 Viersen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach
Tel.: +49 2161 - 56 706 45
E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com