

Viersen

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

Número da propriedade: 25038018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 1.250.000 EUR • ÁREA: ca. 500 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 22 • ÁREA DO TERRENO: 400 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25038018
Área	ca. 500 m <sup>2</sup>
Quartos	22
Quartos	11
Casas de banho	6
Ano de construção	1900
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	1.250.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 331 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## Dados energéticos

Certificado  
Energético

Legally not required

Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel

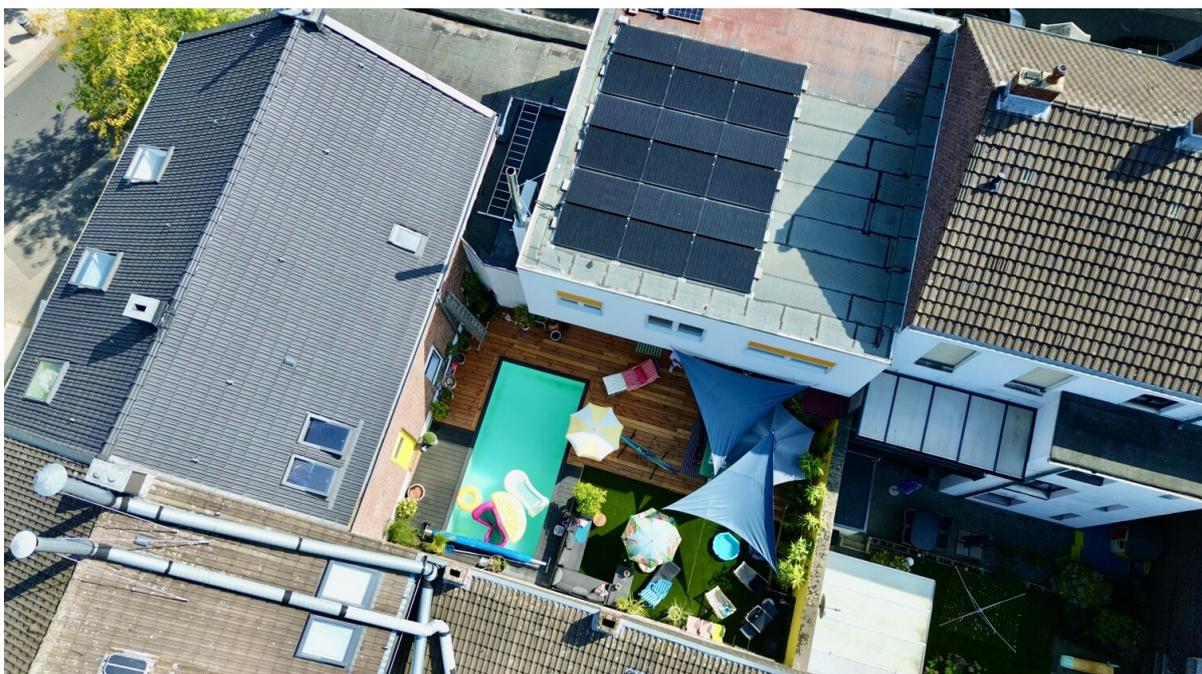


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



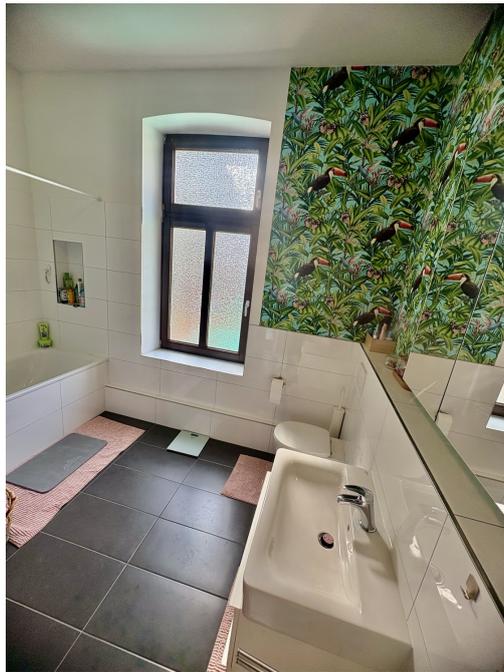
Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



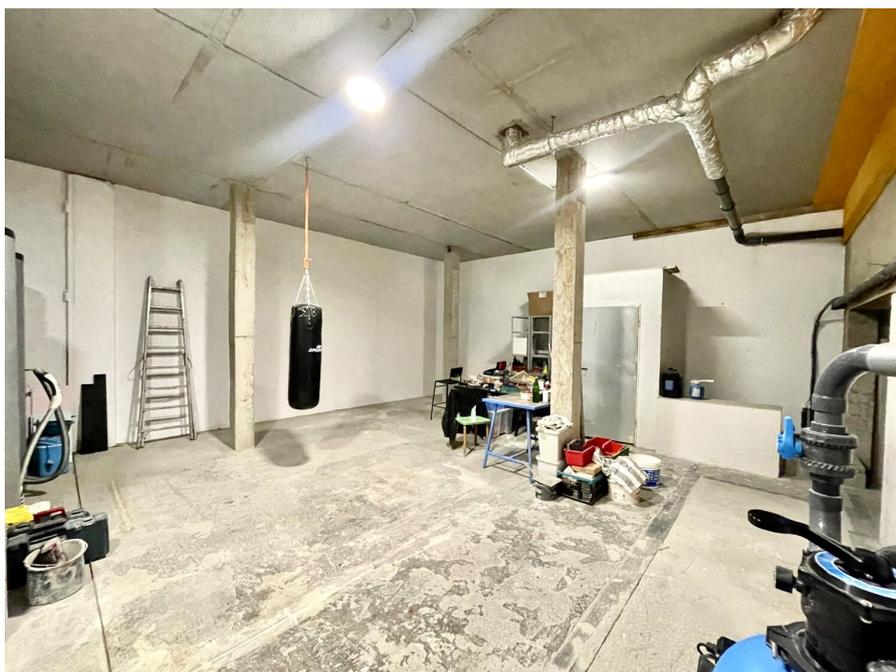
Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



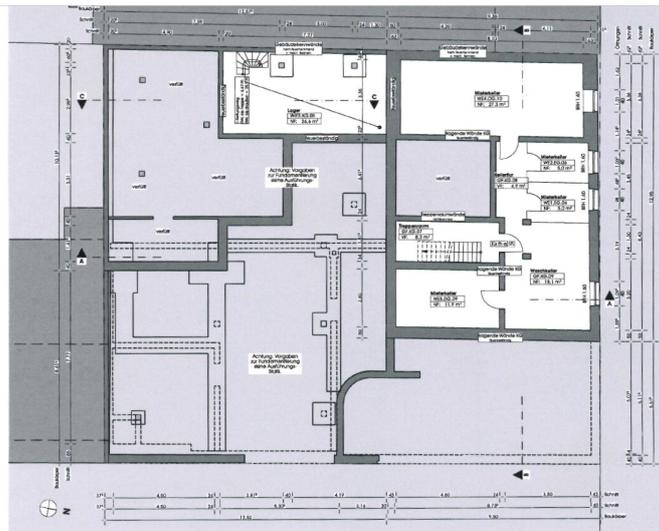
Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## O imóvel



Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

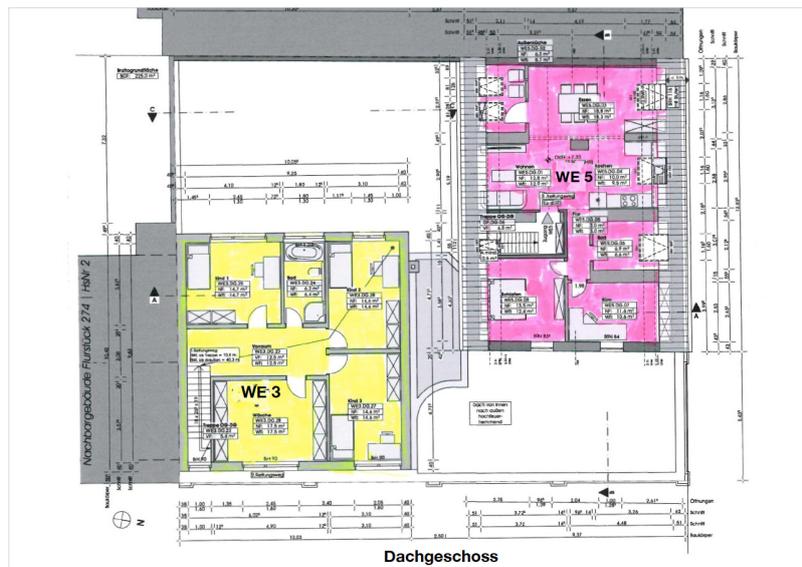
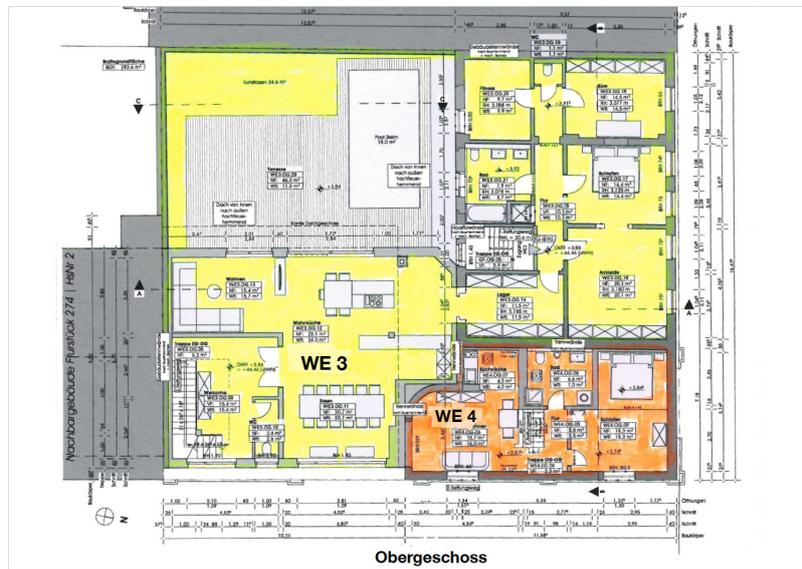
## Plantas dos pisos



Kellergeschoss



Erdgeschoss





Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Wohnungen sowie einer Gewerbeinheit, eröffnet das Objekt zahlreiche Gestaltungs- und Verwendungsmöglichkeiten. Das Grundstück umfasst ca. 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zur Eigennutzung zur Verfügung – ideal für eine große Familie oder das generationenübergreifende Wohnen. Die verbleibenden ca. 210 m<sup>2</sup> sind bereits vermietet und generieren attraktive Mieteinnahmen. Hier profitieren Sie von einer Kombination aus individueller Lebensgestaltung und langfristiger Wertstabilität.

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. Die Etagen sind sowohl für Familien als auch Paarhaushalte oder Einzelpersonen geeignet.

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-Heisanlage 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.

Dank der zentralen aber ruhigen Lage genießen Sie eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Cafés, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind bequem erreichbar und bieten einen hohen Alltagskomfort.

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, ca. 290 qm selber zu bewohnen und weitere ca. 210 qm fremdzuvermieten, macht dieses Objekt zu einer nachhaltig interessanten Wahl.

Überzeugen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Möglichkeiten und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen**

## Detalhes do equipamento

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.

**Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25038018 - 41747 Viersen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jan Helmut Drenker

---

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: [moenchengladbach@von-poll.com](mailto:moenchengladbach@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)