

Viersen

# Viel Platz für Arbeit und Hobby in sehr gepflegter Lage!

Objektnummer: 24047021



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

**KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 498 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

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

Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24047021
Wohnfläche	ca. 105 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1873
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	235.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_SCHWER	Endenergiebedarf	290.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.04.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielfältig nutzbares, insgesamt stark modernisierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit sehr großzügigen Nebengebäuden. Die Außenhülle wurde 2011 modernisiert. Die Immobilie befindet sich auf einem schön geschnittenen, ca. 498 m<sup>2</sup> großen Grundstück im gefragten und gepflegten Viersen Ummer. Sie bietet ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 95 m<sup>2</sup> Nutzfläche (darunter 34 m<sup>2</sup> ehemalige Gewerbefläche). Die Immobilie ist nicht unterkellert. Das Wohnhaus wurde nebst Flügelbau 1883 errichtet. Es hatte ursprünglich vier Wohn- und Schlafräume. Die Küche befand sich, soweit nachvollziehbar, spätestens ab 1914 im Flügelbau, der den Zeichnungen nach zunächst auch Tenne und Pferdestall beherbergte. 1914 wurde der großzügige Backsteinschuppen (heutige Werkstatt oder Garage) als Wagenschuppen mit Werkstattgrube errichtet. 1957 erfolgten sehr umfangreiche Umbaumaßnahmen. Die Raumaufteilung wurde verändert, die Treppe wurde versetzt. 1960 wurde der Einbau eines Lebensmittelgeschäfts im ehemaligen Wagenschuppen genehmigt. 1970 wurde der Laden zu einer ebenerdigen Einliegerwohnung mit Duschbad umgebaut und zuletzt wurde er, ebenso wie ein Teil des Flügelbaus und der restliche große Schuppen, als Hobbyraum genutzt. Um 1967-1970 herum wurden erneut umfassende Arbeiten vorgenommen (Kanalanschluss, Badezimmer, Elektrik, Fassadenverblendung, Erneuerung/Reparatur der Holzbalkendecken). 2007 wurde die derzeitige Gas-Brennwerttherme eingebaut, die aufgrund eines (reparierten) Defektes allerdings erneuert werden sollte. 2011/2012 erfolgten die bislang letzten, umfassenden Modernisierungen: Das Dach wurde komplett neu eingedeckt, das Dach des Wohnhauses wurde gedämmt, Aluminiumfenster mit Isolierverglasung wurden eingebaut. Die Fassade wurde (mit Ausnahme der Rückseite des Schuppens) mit einem Wärmedämmputz versehen. Die Eingangstüren wurden erneuert, der Schuppen bzw. die Garage bekam ein elektrisches Sektionaltor mit Tür. Dieses Einfamilienhaus bietet enormes Potenzial für Käufer, die ein großes Raumangebot in Nebenräumen bzw. Nebengebäuden suchen. In dieser Immobilie sind zwar noch immer viele Modernisierungen erforderlich - aber sehr teure Maßnahmen (Dach, Fassade, Fenster) sind bereits erfolgt. Die gefragte Lage und die großzügige Grundstücksfläche runden das Angebot ab. Vor einer Live-Besichtigung stellen wir Ihnen nach erfolgter Anfrage gern einen virtuellen Rundgang zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Ausstattung und Details

Ursprungsgebäude, errichtet 1883/84: Wohnhaus mit Flügelbau

- Massivbauweise, Holzbalkendecken, Holzböden, Holzgeschosstreppe, nicht unterkellert
  - 1,5-geschossig, nicht unterkellert, Satteldach, Flügelbau 1-geschossig mit Pultdach
- Nebengebäude, errichtet 1914 als Wagenschuppen (Scheune/Garage/Hobby)
- Massivbauweise, mit freitragendem Satteldach (Holzbalken) und Werkstattgrube
  - ab 1960 mit Ladenlokal, dann Apartment-Wohnung, dann Hobbyraum
  - Hof mit Stellplätzen für 2-3 PKW
  - gemütlicher Garten in Ostausrichtung

Relevante Modernisierungen:

- Dach komplett erneuert ca. 2011
- Dach Wohnhaus gedämmt 2011
- Fenster Wohnhaus erneuert 2011
- Eingangstüren erneuert 2011
- Garage Sektionaltor mit Tür 2011
- Fassade gedämmt (Ausnahme: Rückseite der Garage) 2011
- Gaszentralheizung (2007 - aber mit repariertem Defekt)

**Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen**

## Alles zum Standort

Viersen Ummer ist ein gefragter und gepflegter Stadtteil im Süden der Kreisstadt Viersen nahe der Stadtgrenze zu Mönchengladbach. Er zeichnet sich durch seine ländliche Lage, Ruhe und überwiegende Bebauung mit Einfamilienhäusern aus. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind dennoch fußläufig oder in sehr wenigen Autominuten erreichbar. Das Stadtzentrum von Viersen ist nur 3 km und ca. 7 Autominuten entfernt. Die außer Hörweite liegende A52 (Anschlussstelle Mönchengladbach-Nord) erreichen Sie in ca. 2 km bei etwa 4 Minuten Autofahrt.



Objektnummer: 24047021 - 41748 Viersen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 290.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1873. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24047021 - 41748 Viersen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Grabenstraße 2a Willich  
E-Mail: [willich@von-poll.com](mailto:willich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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