

Viersen

**\*GUTE LAGE\*VOLL VERMIETET\* MFH mit drei  
Wohnungen in Viersen**

CODE DU BIEN: 24452003

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 244,63 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 339 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen

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

**CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24452003
Surface habitable	ca. 244,63 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1952
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	154.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.04.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen

## La propriété





CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen

## La propriété



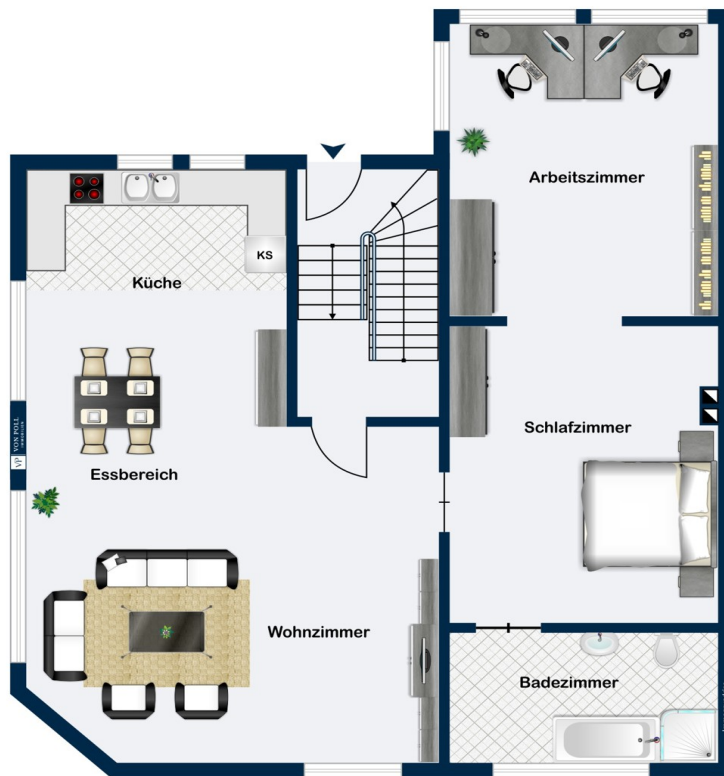
CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen

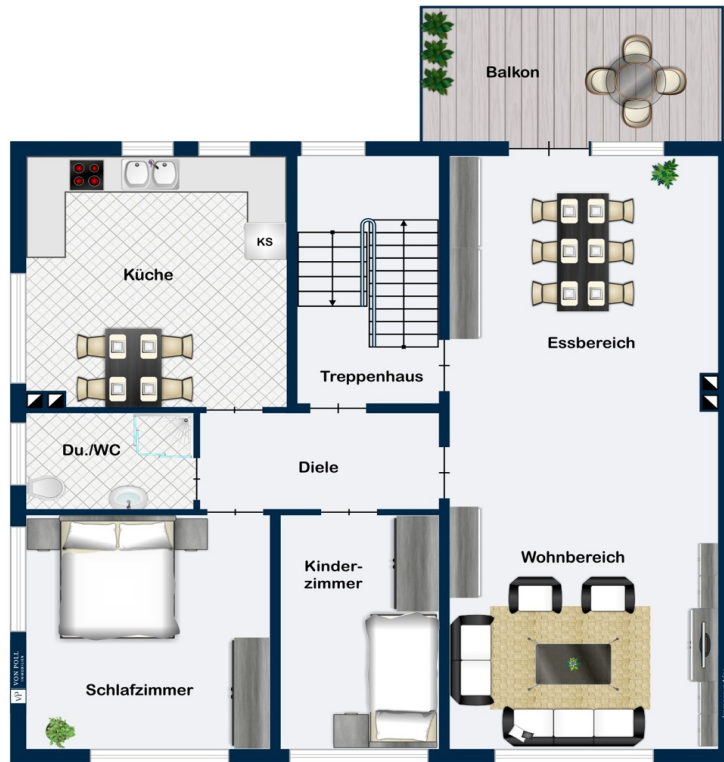
## La propriété

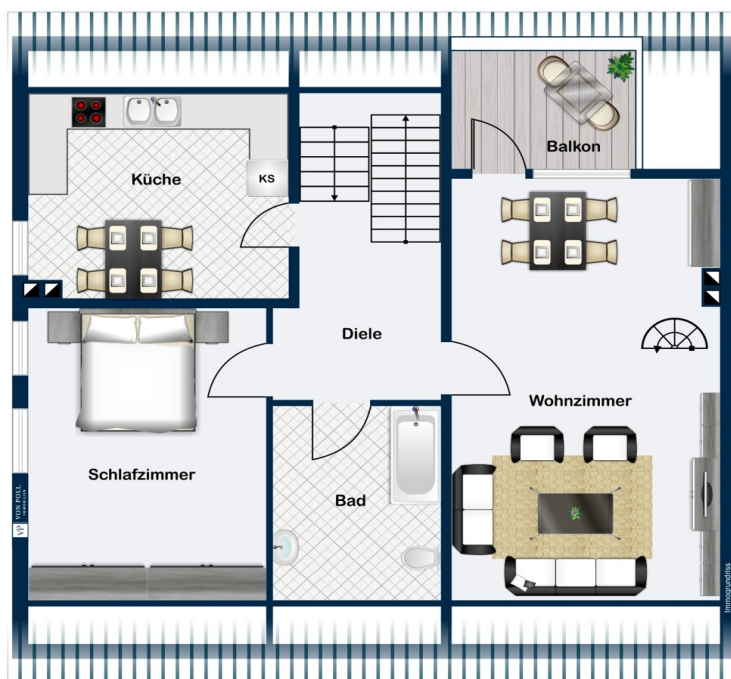


CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen

## Plans d'étage







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: 24452003 - 41748 Viersen

## Une première impression

Eine tolle Offerte für Kapitalanleger: in Viersen wird dieses Mehrfamilienhaus mit drei Wohnungen aus den 50er Jahren angeboten. Alle Wohnungen sind vermietet, die Mietverträge können übernommen werden. Das Haus wurde massiv erbaut, ist voll unterkellert und wurde in regelmäßigen Abständen saniert und modernisiert. Die Gesamt-Wohnfläche beträgt ca. 245 m<sup>2</sup>. Die drei Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt: Im Erd- und Obergeschoss sind die Wohnungen fast baugleich mit jeweils ca. 90 m<sup>2</sup>. Die zwei großen 3-Zimmer-Wohnungen verfügen über eine Diele, eine Küche mit Platz für einen Essbereich sowie das Tageslicht-Badezimmer. Die Unterschiede der Wohnungen bestehen darin, dass die Erdgeschosswohnung statt eines Balkons mit einem Erker ausgestattet ist und im Eingangsbereich des Hauses ein kleiner blühender Garten eingerichtet wurde, in dem man gemütlich sitzen kann. Die Maisonettewohnung (ca. 70 m<sup>2</sup>) verfügt über eine großzügige Diele, einem Wohn- und einem Schlafrum, einer gut geschnittenen Küche, einem Tageslicht-Badezimmer sowie dem Balkon. Die Immobilie befindet sich in einem insgesamt guten Zustand, da sie permanent renoviert und saniert wurde. Es werden jährliche Mieteinnahmen von knapp 17.000 € realisiert.

CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen

## Détails des commodités

Diese Immobilie weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:

- 339 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- Massivbauweise mit Holzbalkendecke
- 3 Wohnungen mit insgesamt 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- jeweils Ausstattung mit Tageslichtbädern
- Teilrenovierung der EG-WG 2015
- Teilrenovierung der WG im OG 2020
- die DG-WG wurde 2013 renoviert
- zweifach verglaste Kunststofffenster mit tlw. elektrischen Rollläden
- Gas-Zentralheizung von 2006
- Vollunterkellerung
- drei Stellplätze im Hof (Sanierung 2021)
- Gartenanteil für die Erdgeschosswohnung



**CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen**

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich zentral gelegen in Viersen-Rahser – einem Ortsteil von Alt-Viersen, einem der vier Stadtteile von Viersen. Rahser liegt im Norden Alt-Viersens, an der Grenze zum Stadtteil Süchteln und ist einer der ältesten Ortsteile Viersens. Die Stadt Viersen selbst liegt am linken Niederrhein und ist eine „große kreisangehörige Stadt“ sowie Sitz des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Der Stadtname leitet sich von dem alten Namen „Viers“ ab, dem heutigen Dorfer Bach in der Nähe der Kaisermühle. Durch die günstige Verkehrsanbindung und die kurzen Wege in die Innenstadt hat Rahser in den letzten Jahren immer mehr Zuspruch gefunden und erfreut sich einer anhaltend wachsenden Beliebtheit. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar. Viersen hat einen hohen Freizeitwert, u.a. durch die idyllische Lage neben dem Naturschutzgebiet Fritzbruch. Dieses lädt zum Wandern und Beobachten wildlebender Pflanzen- und Tierarten genau vor der Haustür ein und besticht mit seiner hervorragenden Schönheit. Über die Autobahnanbindung A61 ist ein schneller Anschluss z.B. nach Düsseldorf, den Niederlanden oder zum Flughafen gewährleistet.

**CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 154.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist E. Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse in dem Ihnen zugesandten Exposee. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie? VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

CODE DU BIEN: 24452003 - 41748 Viersen

## Contact

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

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28 Geldern  
E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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