

Viersen

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

????????? ??????????: 24452003

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 244,63 m² • ?????????: 8 • ??????? ?????: 339 m²

???????? ??????????: 24452003 - 41748 Viersen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24452003 - 41748 Viersen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24452003	????? ???????	349.000 EUR
????????????	ca. 244,63 m ²	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	8		
?????????????? ??? ????????????	5	????? ???????????????	2021
????????????	3	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1952	????????????????????????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????	??????	
		????????	?????????, ??????, ??????????

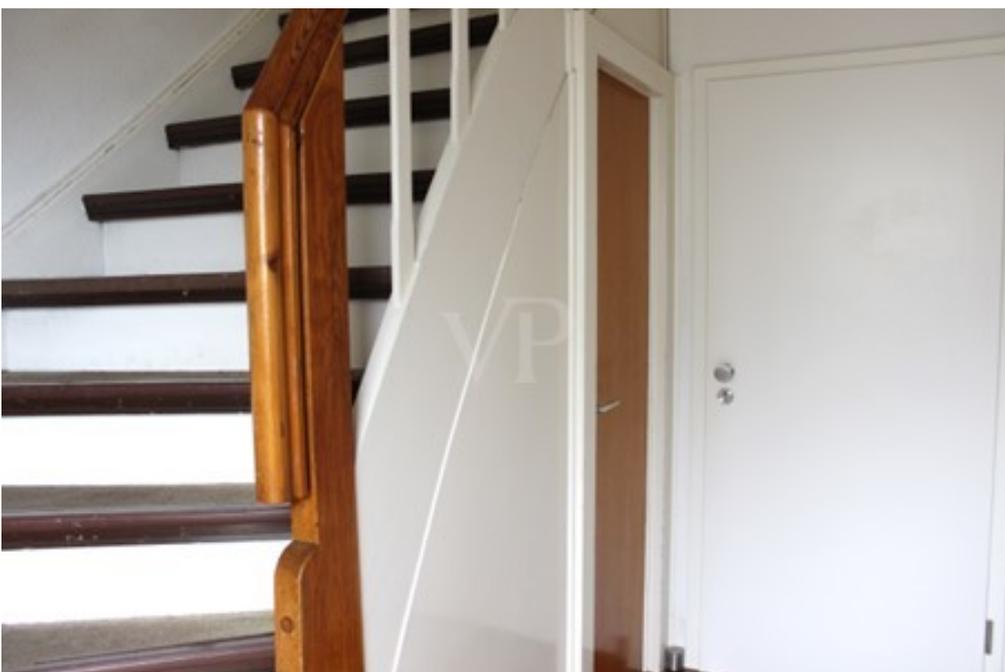
???????? ??????????: 24452003 - 41748 Viersen

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	154.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	03.04.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24452003 - 41748 Viersen

?? ?????????



???????? ??????????: 24452003 - 41748 Viersen

?? ?????????



???????? ??????????: 24452003 - 41748 Viersen

?? ?????????



???????? ?????????: 24452003 - 41748 Viersen

?? ?????????



???????? ??????????: 24452003 - 41748 Viersen

?? ?????????



???????? ??????????: 24452003 - 41748 Viersen

?? ?????????



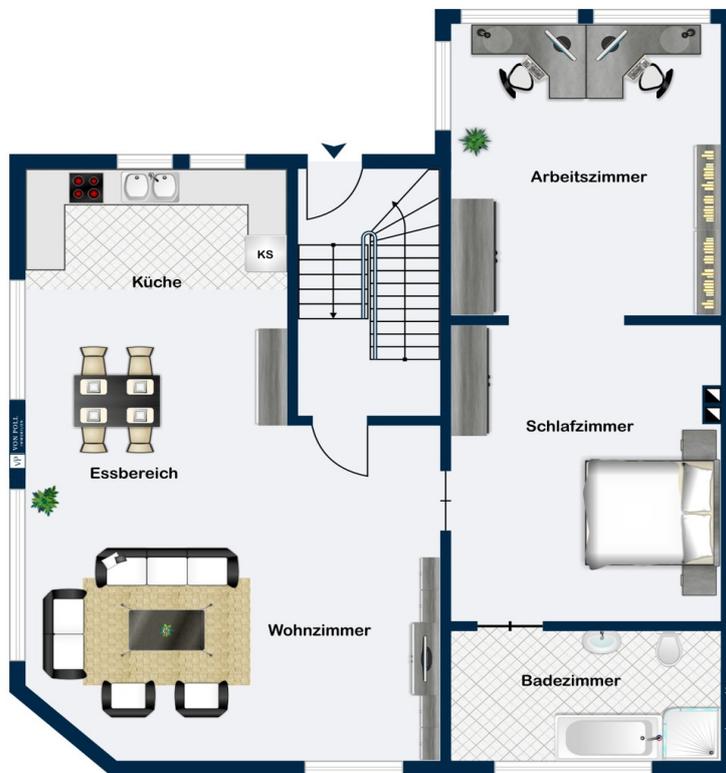
???????? ??????????: 24452003 - 41748 Viersen

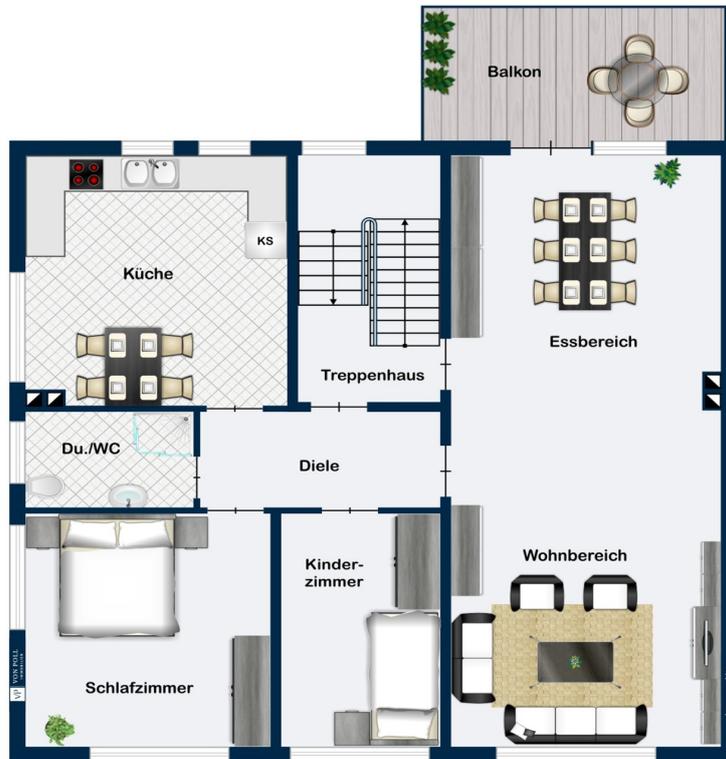
?? ?????????

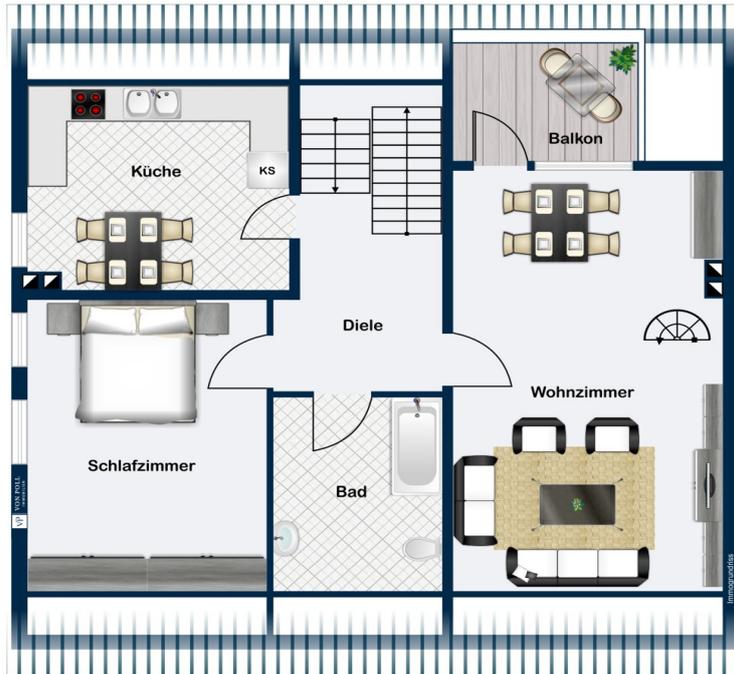


??????? ????????: 24452003 - 41748 Viersen

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ????????: 24452003 - 41748 Viersen

??? ?????? ???????????

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 m². Die drei Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt: Im Erd- und Obergeschoss sind die Wohnungen fast baugleich mit jeweils ca. 90 m². 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 m²) 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.

???????? ??????????: 24452003 - 41748 Viersen

????????????????? ??? ???? ?????

Diese Immobilie weist folgende Ausstattungsmerkmale auf:

- 339 m² Grundstücksgröße
- Massivbauweise mit Holzbalkendecke
- 3 Wohnungen mit insgesamt 245 m² 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

??????? ????????: 24452003 - 41748 Viersen

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 24452003 - 41748 Viersen

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 154.80 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24452003 - 41748 Viersen

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28 Geldern
E-Mail: geldern@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com