

Viersen

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

VP azonosító: 24452003



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 244,63 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 339 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## Áttekintés

VP azonosító	24452003
Hasznos lakótér	ca. 244,63 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1952
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	349.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

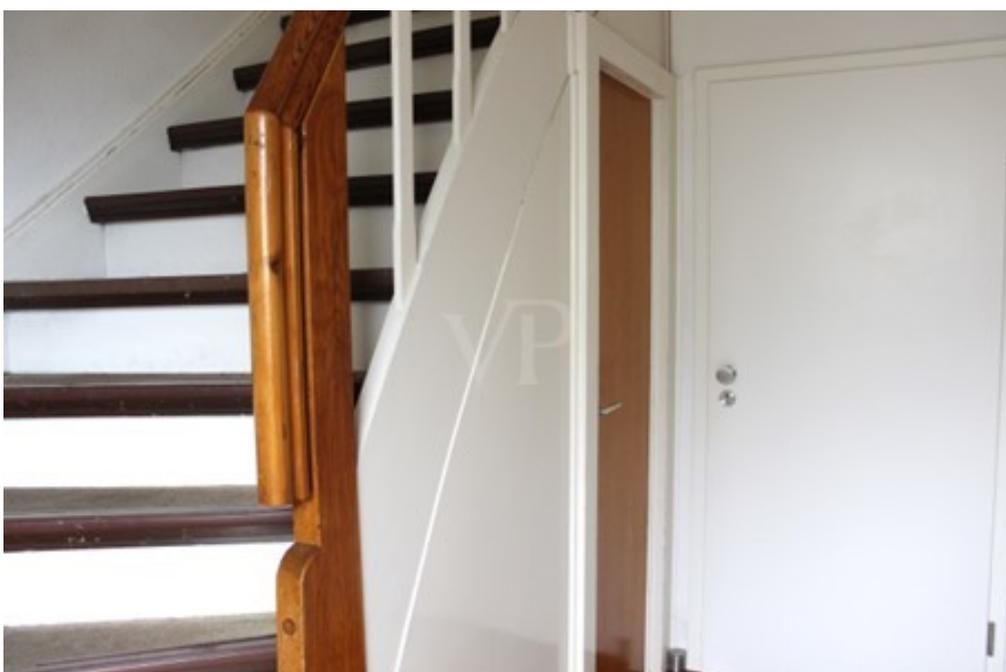
VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	154.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## Az ingatlan



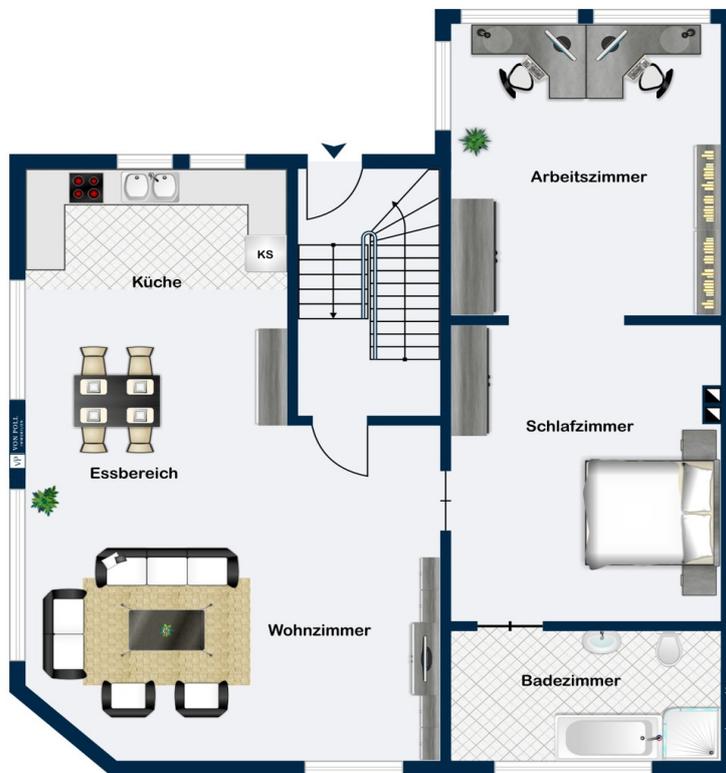
VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

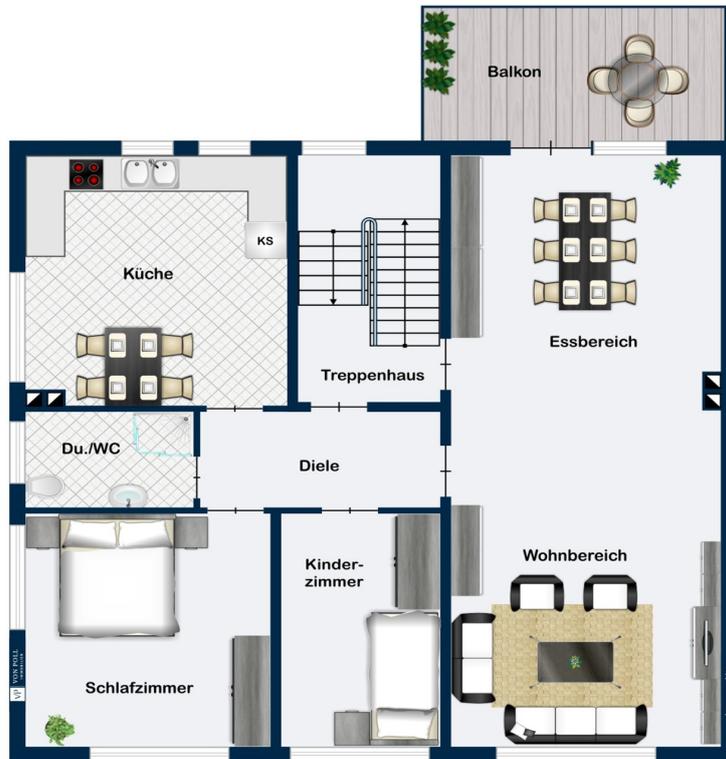
## Az ingatlan

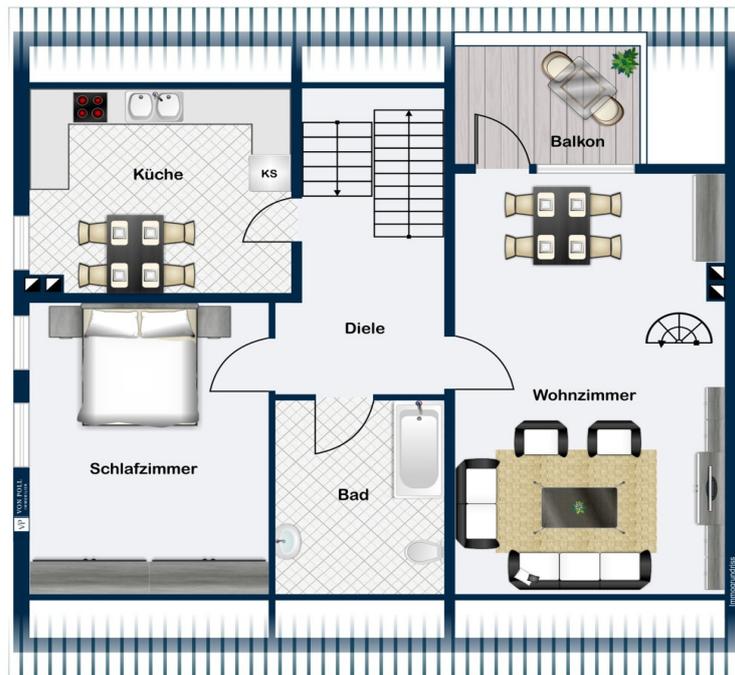


VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## Alaprajzok







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

VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24452003 - 41748 Viersen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)