

Viersen

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

CODE DU BIEN: 25038018



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

PRIX D'ACHAT: 1.250.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 500 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 22 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 400 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

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

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25038018   |
| Surface habitable      | ca. 500 m² |
| Pièces                 | 22         |
| Chambres à coucher     | 11         |
| Salles de bains        | 6          |
| Année de construction  | 1900       |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

|                              |                                                                                   |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.250.000 EUR                                                                     |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                             |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                              |
| État de la propriété         | Entièrement rénové                                                                |
| Technique de construction    | massif                                                                            |
| Surface de plancher          | ca. 331 m²                                                                        |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété

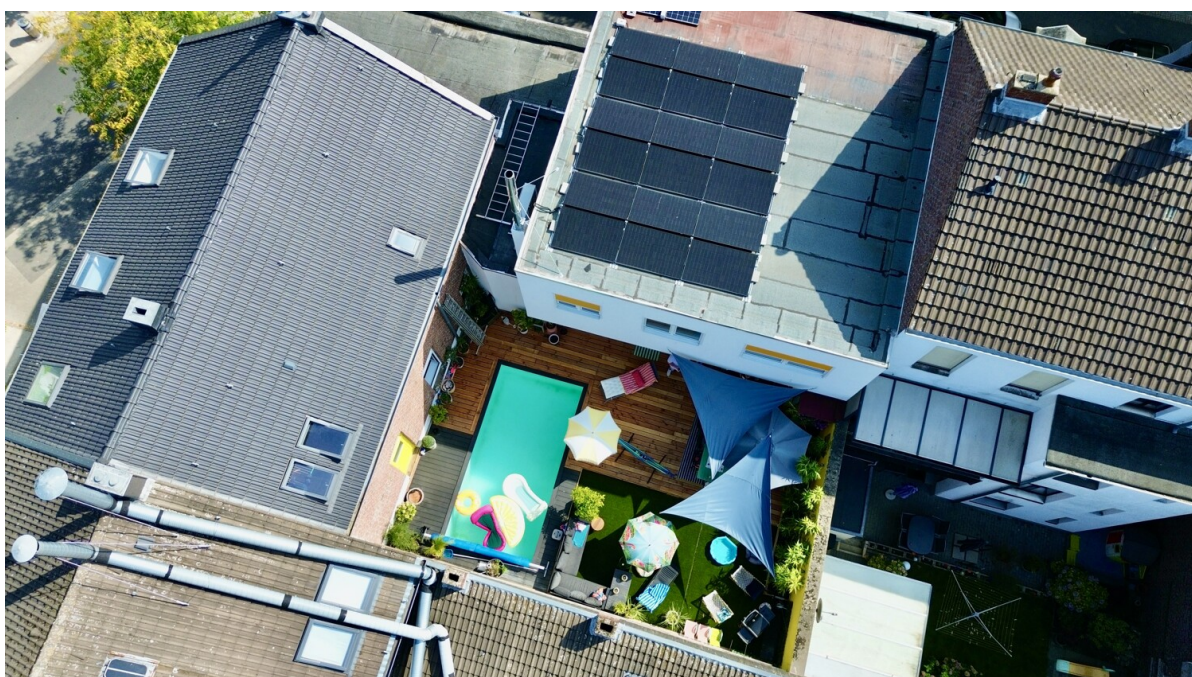


[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



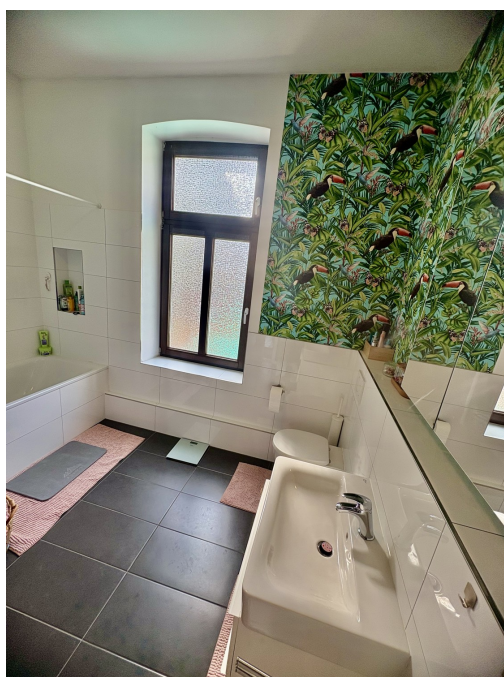
CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



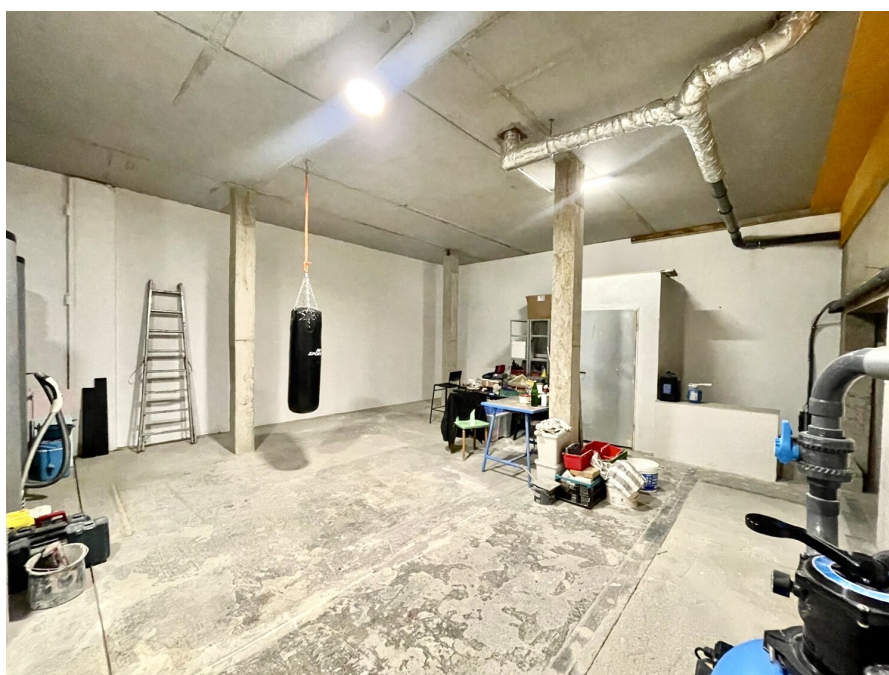
CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété



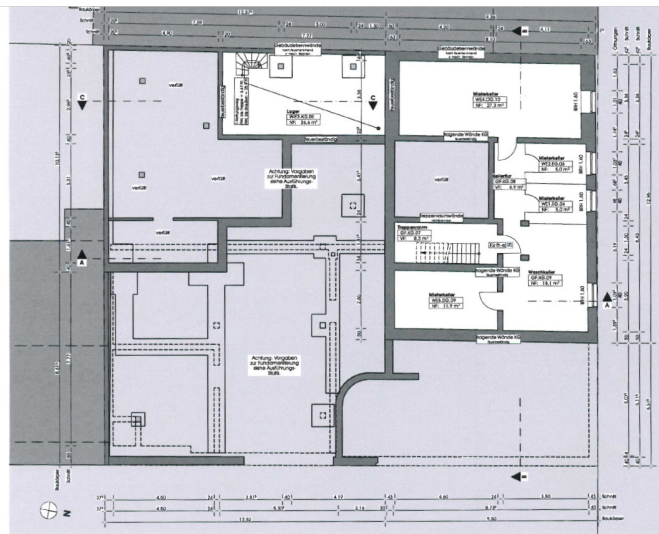
CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## La propriété

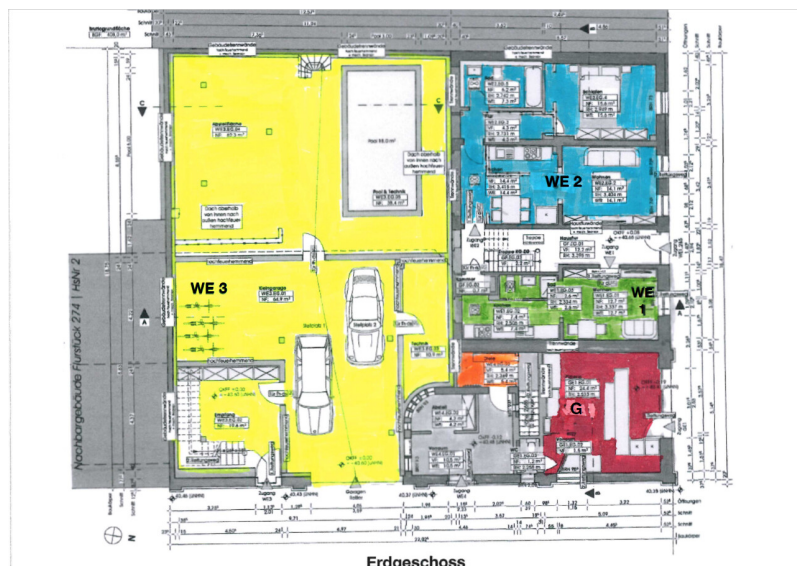


CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

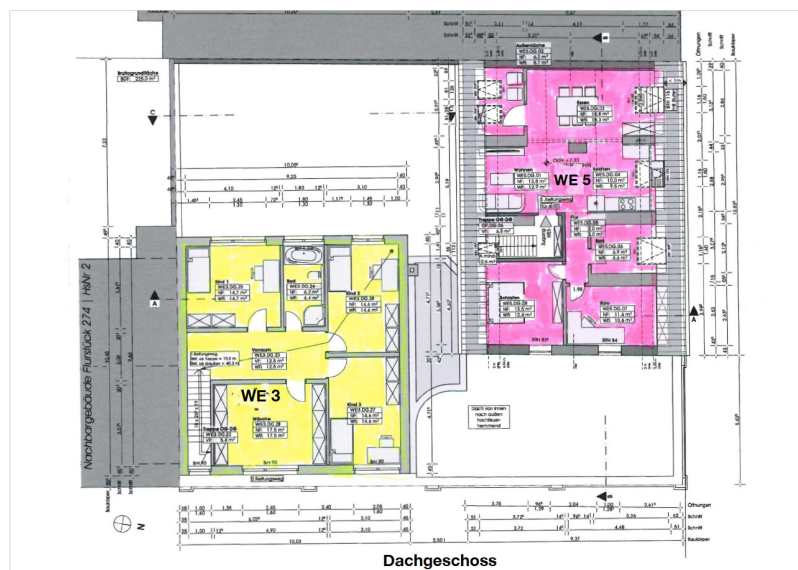
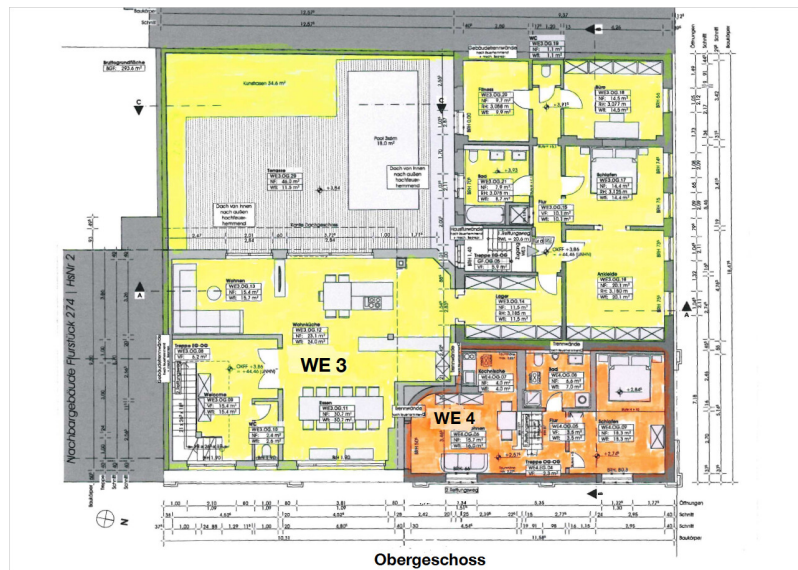
## Plans d'étage

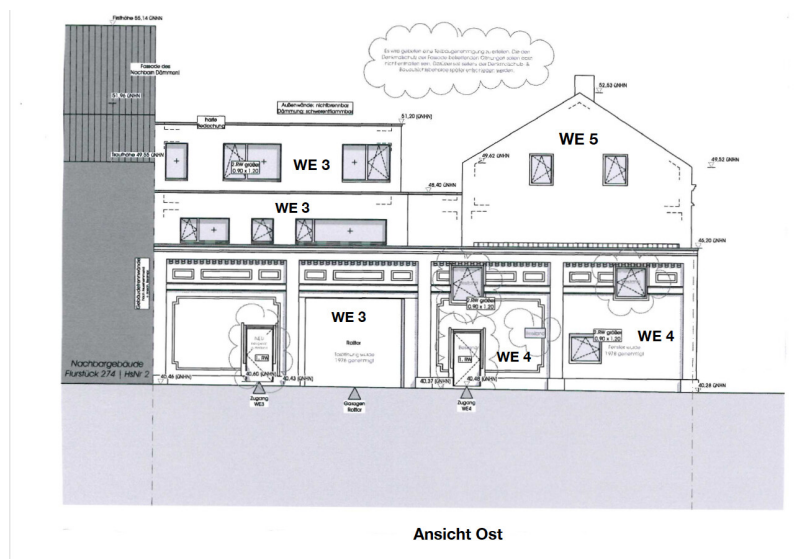
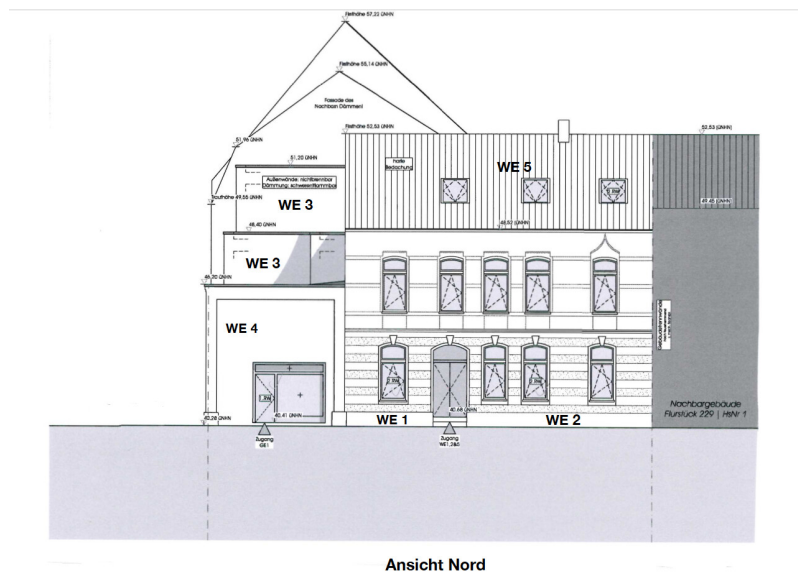


Kellergeschoss



Erdgeschoss





CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## Une première impression

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. 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.

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.

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 weitere ca. 210 qm fremdzuvermieten. Überzeugen Sie sich vor Ort von den vielseitigen Möglichkeiten und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25038018 - 41747 Viersen

## Contact

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

Fabian Doetsch

---

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich

Tel.: +49 2153 - 95 75 901

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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