

Viersen

# Neuwertiges EFH mit Lagerhalle & 5 Wohneinheiten in einem - mehr als nur ein Zuhause!

Objektnummer: 25038018



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

KAUFPREIS: 1.250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 500 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 22 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

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

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25038018
Wohnfläche	ca. 500 m²
Zimmer	22
Schlafzimmer	11
Badezimmer	6
Baujahr	1900
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.250.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 331 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht  
erforderlich



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie



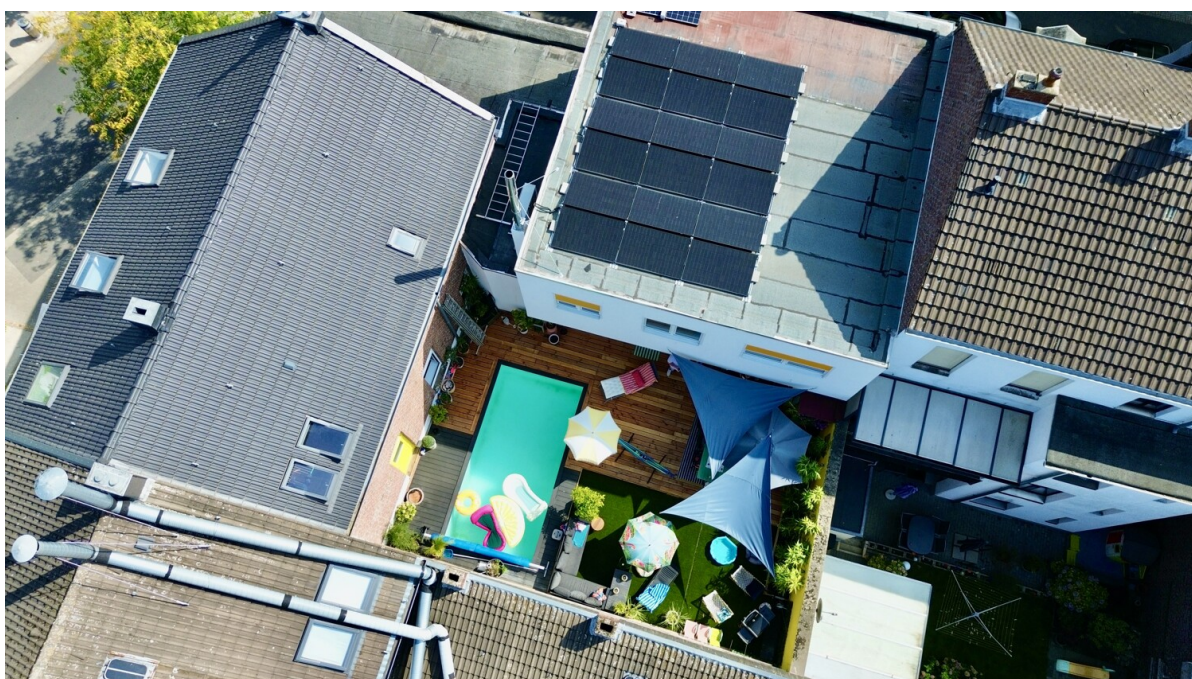
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

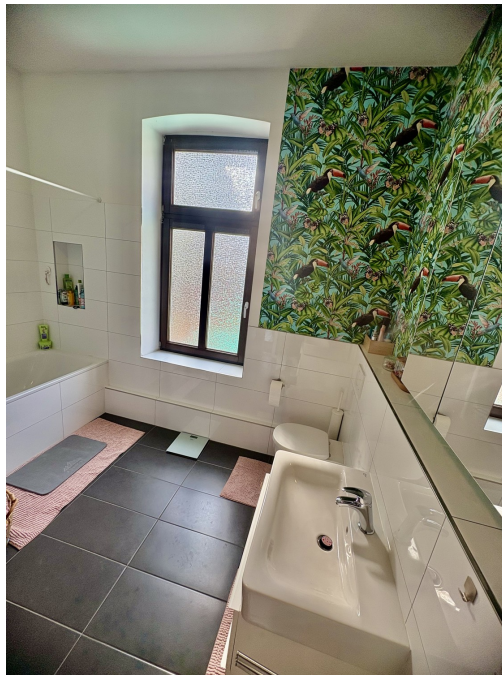
## Die Immobilie





Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie





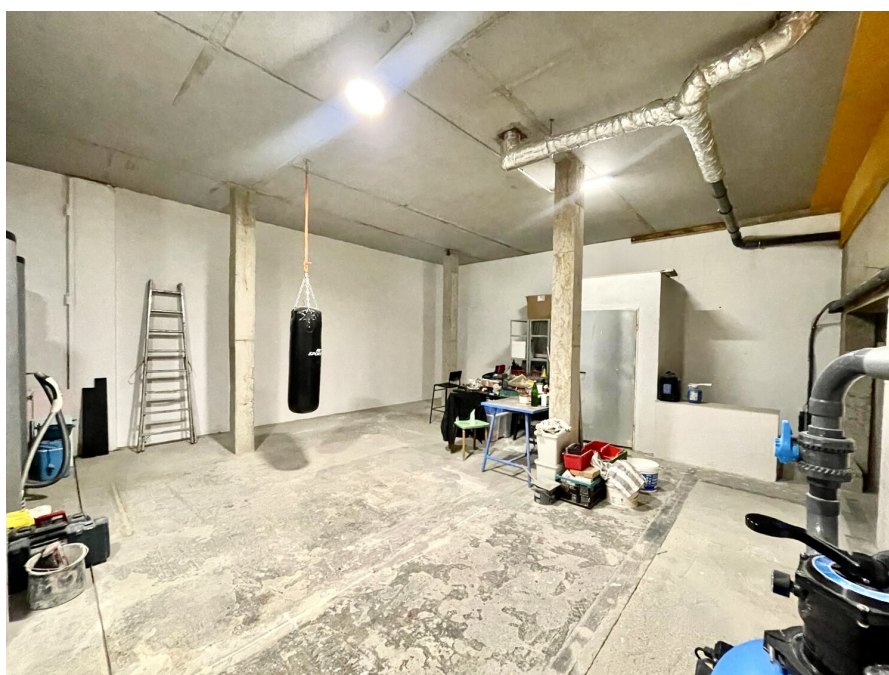
Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie





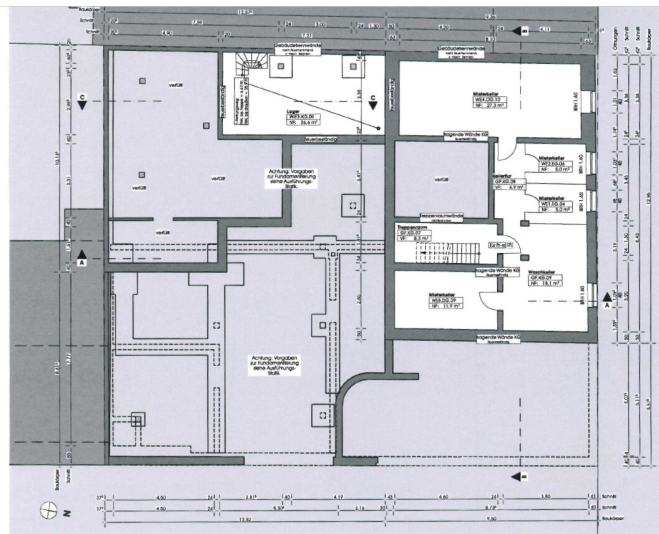
Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Die Immobilie

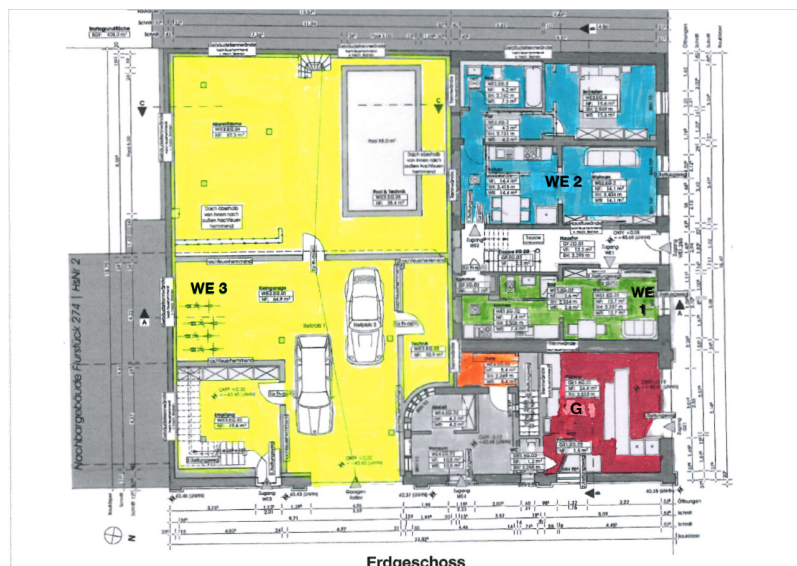


Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Grundrisse

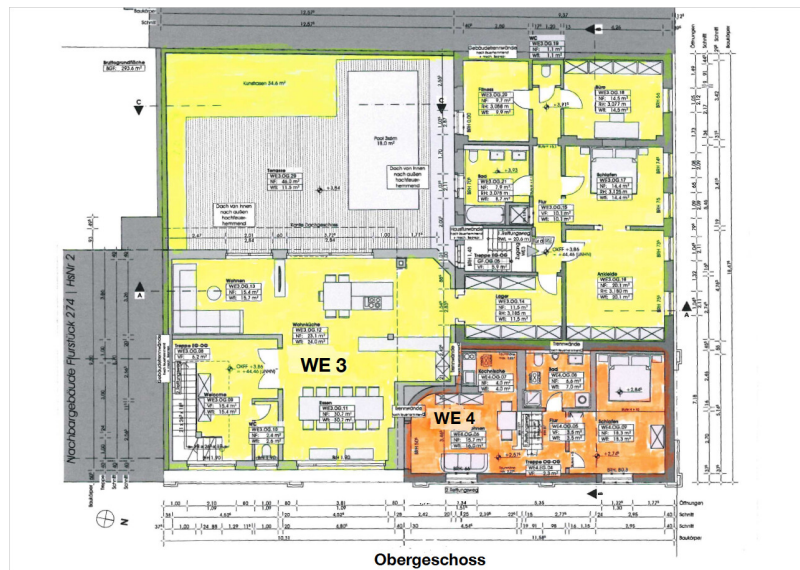


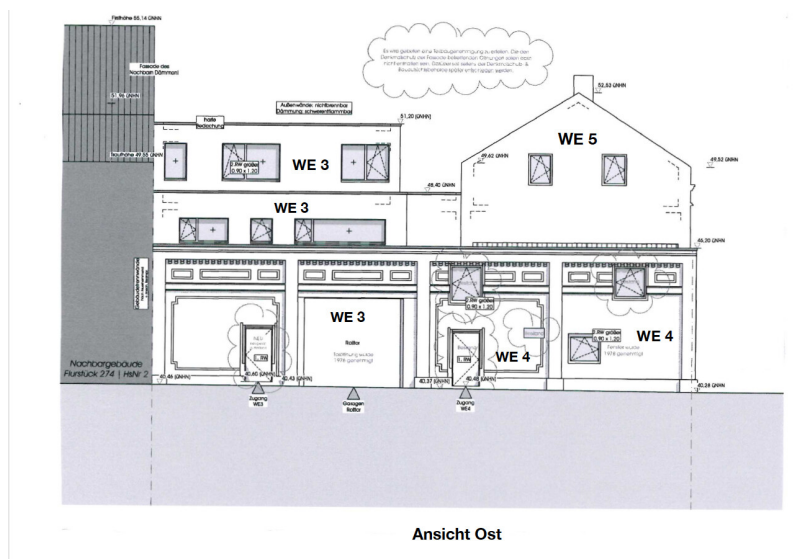
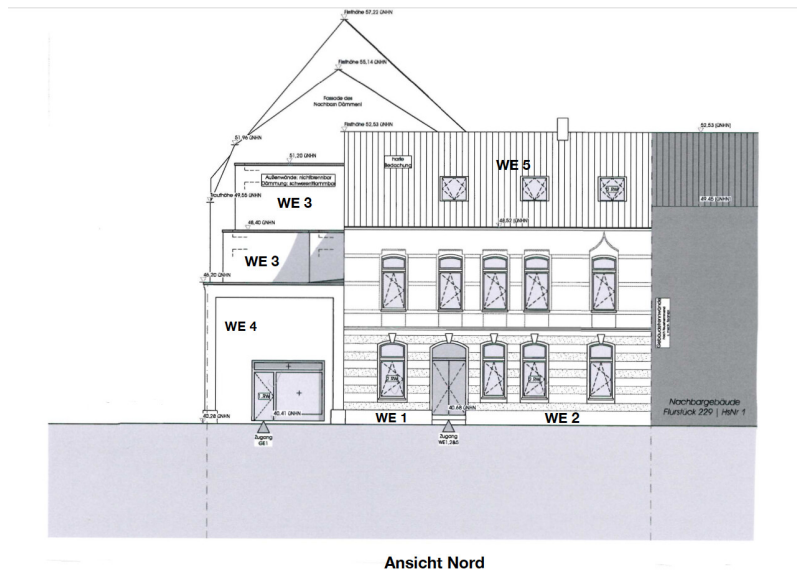
Kellergeschoss



Erdgeschoss







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint das Beste aus zwei Welten: den historischen Charme eines stilvollen Altbaus aus dem Jahr 1900 und die technische Raffinesse eines modernen Neubaus. Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 400?m<sup>2</sup> und ist in einem sehr guten Zustand, sowohl technisch als auch optisch – mit allem, was anspruchsvolle Eigennutzer und clevere Investoren erwarten.

Das Vorderhaus, dessen historische Fassade unter Denkmalschutz steht, wurde bereits in den Jahren 2013 bis 2014 umfassend saniert. In diesem Gebäudeteil befinden sich fünf eigenständige Wohneinheiten, die vermietet sind – eine Kapitalanlage mit stabilem Mietertrag. Ergänzt wird das Angebot durch eine separate Gewerbeeinheit, die ebenfalls vermietet ist und zusätzliches Einnahmepotenzial bietet. Dank der Kombination aus Wohn- und Gewerbefläche entsteht ein attraktiver Nutzungsmix, der die Renditechancen steigert.

Zwischen 2020 und 2025 wurde nebenan ein modernes Einfamilienhaus errichtet, das unter den Vorgaben des KfW-55-Standards geplant und gebaut wurde – energieeffizient, nachhaltig und zukunftssicher. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 290?m<sup>2</sup> bietet diese Einheit ein exklusives Wohnambiente und wird derzeit von den Eigentümern selbst genutzt. Herzstück ist der private Gartenbereich mit großer Sonnenterrasse, einer stilvoll integrierten Poolanlage sowie liebevoll gestalteten Rückzugsflächen für die ganze Familie.

Ein nachhaltiges Energiekonzept mit Biomasseheizung und Wärmepumpe machen dieses Haus zu einem zeitgemäß errichteten Wohnhaus. Das spart Energiekosten und schont die Umwelt. Zusätzlich steht eine effiziente Gasheizung bereit, die flexibel zum Einsatz kommen kann.

Ein absolutes Highlight ist die beeindruckend große Garage, die weit über Standard hinausgeht. Sie bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, Hobby und Werkstatt, sondern dient aufgrund ihrer Größe zugleich als Lagerhalle. Dieses außergewöhnliche Platzangebot erweitert die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie auf sinnvolle Weise.

Diese Immobilie ist eine außergewöhnliche Chance – für alle, die Stil, Komfort und Wertbeständigkeit suchen. Ob als Eigenheim, lukrative Geldanlage oder zukunftsweisendes Mehrgenerationenprojekt.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und überzeugen Sie sich selbst. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25038018 - 41747 Viersen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fabian Doetsch

---

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich

Tel.: +49 2153 - 95 75 901

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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