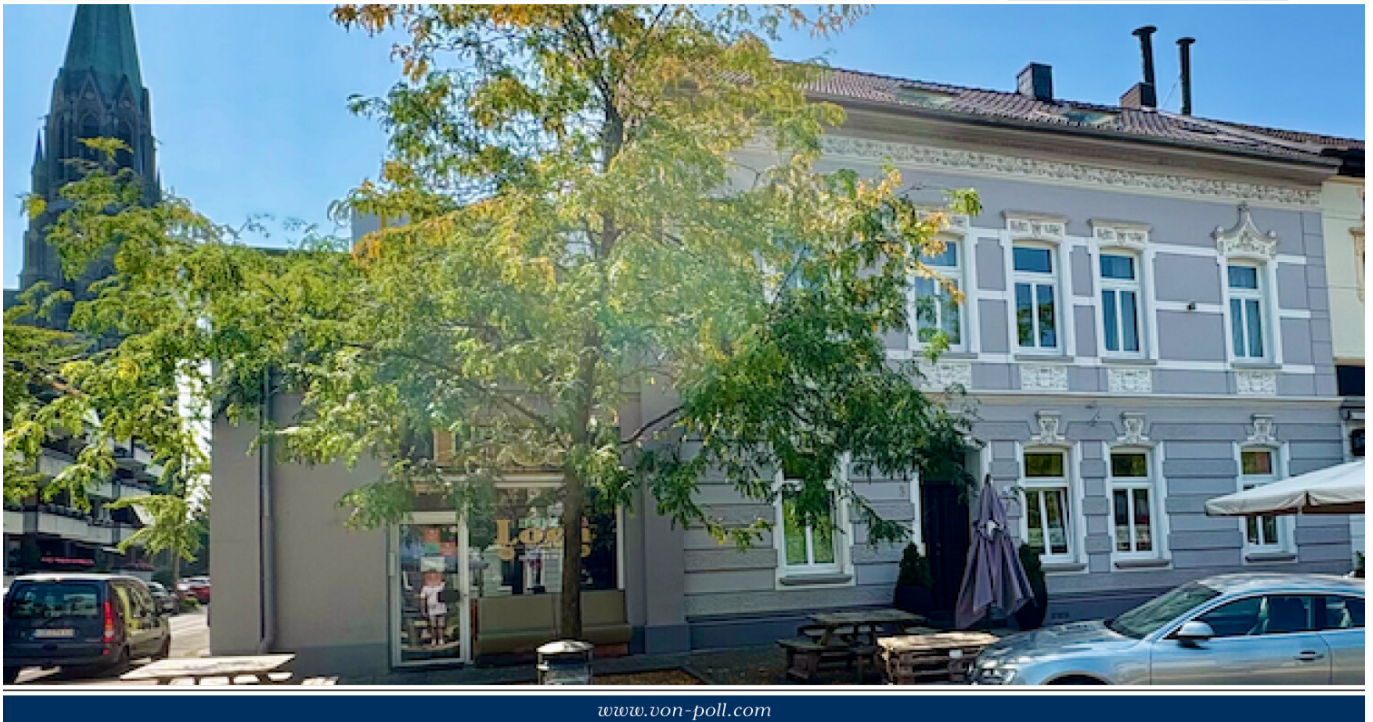


Viersen

Einzigartiges Altbaujuwel: 5 Wohneinheiten, Gewerbe und Denkmalschutz

Objektnummer: 25038028



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 498.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 316,04 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 182 m²

Objektnummer: 25038028 - 41747 Viersen

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

Objektnummer: 25038028 - 41747 Viersen

Auf einen Blick

Objektnummer	25038028
Wohnfläche	ca. 316,04 m ²
Zimmer	12
Schlafzimmer	8
Badezimmer	5
Baujahr	1900

Kaufpreis	498.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 27 m ²
Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 25038028 - 41747 Viersen

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis

laut Gesetz nicht
erforderlich

Objektnummer: 25038028 - 41747 Viersen

Die Immobilie



Objektnummer: 25038028 - 41747 Viersen

Die Immobilie



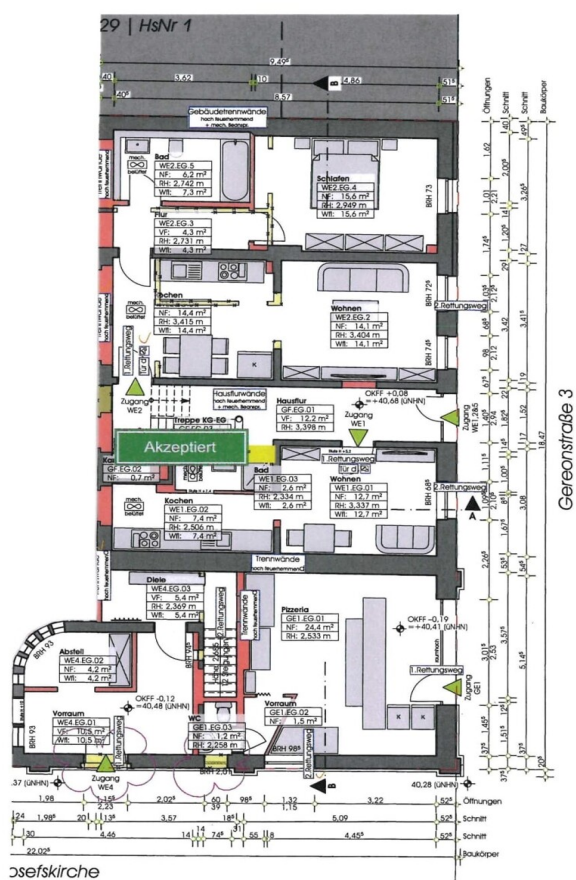
Objektnummer: 25038028 - 41747 Viersen

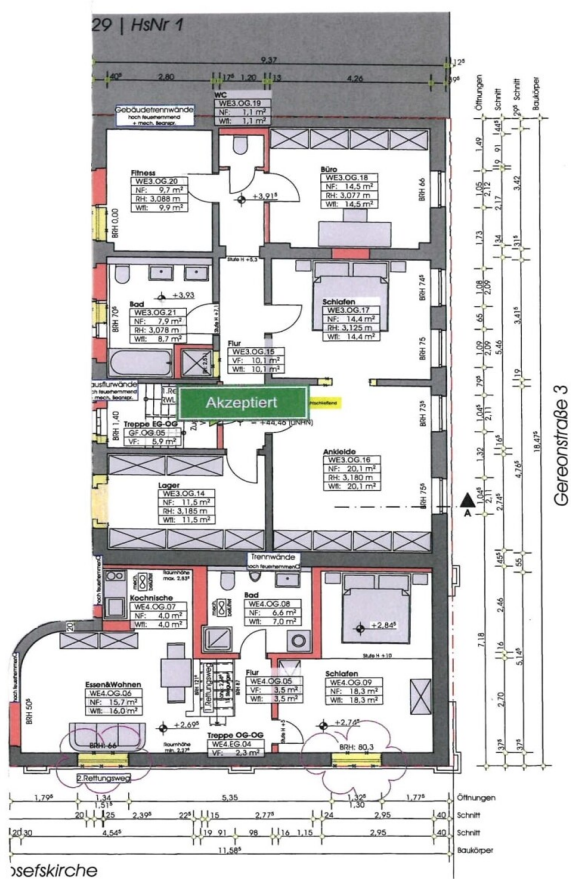
Die Immobilie

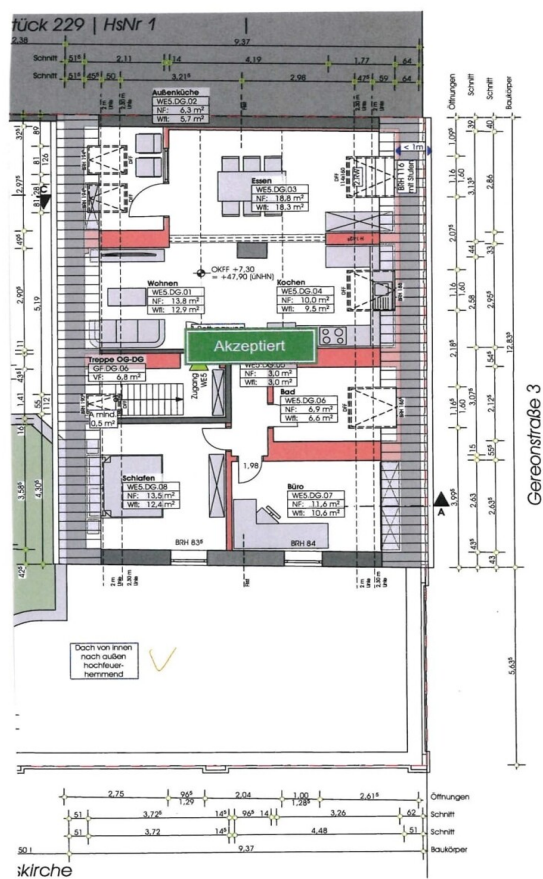


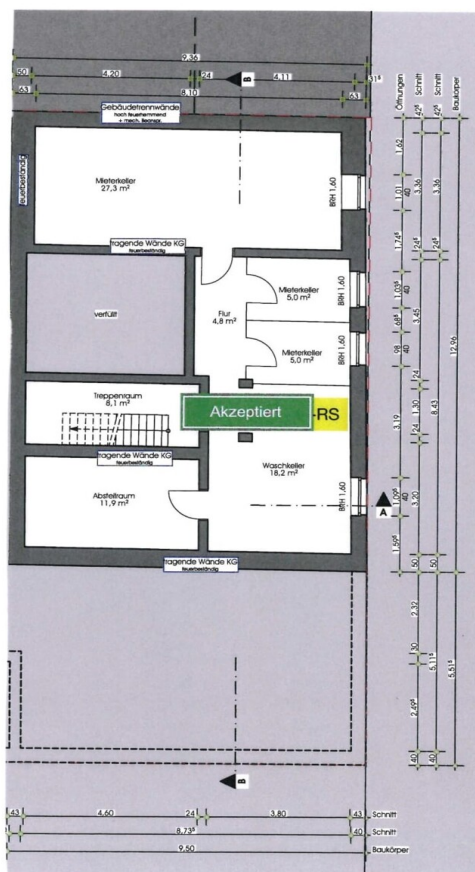
Objektnummer: 25038028 - 41747 Viersen

Grundrisse









Gereonstraße 3, 41747 Viersen			
Einheit / Geschoss	qm	Kaltmiete	Miete / qm
WE 1 / EG	22,7	226,80 €	9,99 €
WE 2 / EG	55,66	389,73 €	7,00 €
WE 3 / EG,OG	89,1	712,00 €	7,99 €
WE 4 / OG	68,78	400,00 €	5,81 €
WE 5 / DG	78,87	680,00 €	8,62 €
WE 6 (Pizzeria)	31,3	273,00 €	8,72 €
Gesamt	346,21	2.681,53	7,74 €
Jahresnettokaltmiete	32.178,36 €		
Kaufpreis	498.000,00 €		
Faktor VK	15,47		
Rendite	6,46		

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: 25038028 - 41747 Viersen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein eindrucksvolles, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1900, das sich durch eine großzügige Wohnfläche von ca. 316,04 m² und insgesamt 12 Zimmer auszeichnet. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand, was nicht zuletzt auf eine umfassende Modernisierung im Jahr 2025 zurückzuführen ist. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, den historischen Charakter des Gebäudes zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäßen Wohnkomfort zu schaffen.

Das Objekt umfasst fünf Wohneinheiten sowie eine im Erdgeschoss gelegene, vermietete Gewerbeeinheit, was eine attraktive Kombination aus Wohn- und Kapitalanlage darstellt. Die Wohneinheiten sind klar strukturiert und funktional geschnitten:

1. Wohneinheit (EG): Wohnzimmer, Küche und Bad mit einer Wohnfläche von ca. 22,73m².
2. Wohneinheit (EG): Wohnzimmer, Küche, Flur und Bad mit ca. 55,66 m².
3. Wohneinheit (EG + OG):
Im Erdgeschoss befinden sich Vorraum, Abstellraum, Diele sowie der Treppenaufgang ins Obergeschoss. Im Obergeschoss sind Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Bad und Schlafzimmer untergebracht. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 90,00 m².
4. Wohneinheit: Bad, Fitnessraum, Büro, Schlafzimmer, Ankleide und Küche mit einer Wohnfläche von ca. 68,78 m².
5. Wohneinheit: Wohnzimmer, Küche, Esszimmer, Bad, Büro und Schlafzimmer mit ca. 78,87 m² Wohnfläche.

Mit einer derzeitigen Jahresnettomiete von ca. 34.500 Euro aus den vermieteten Einheiten stellt die Immobilie eine stabile Kapitalanlage dar.

Die Ausstattungsqualität überzeugt durch solide, funktionale Materialien wie pflegeleichte Böden, zeitlose Sanitäröbekte und gut durchdachte Grundrisse. Gleichzeitig besticht das Haus durch den harmonischen Mix aus historischer Altbauarchitektur und moderner Technik. Charakteristische Elemente wie hohe Decken, große Fensterflächen und teilweise erhaltene Originaldetails unterstreichen den besonderen Charme der Immobilie.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt drei Etagen und bietet mit acht Schlafzimmern und fünf Badezimmern ausreichend Platz für unterschiedlichste Nutzungskonzepte – von klassischer Vermietung über Mehrgenerationenwohnen bis hin zur teilweisen Eigennutzung. Die einzelnen Einheiten sind hell und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Großzügige Wohn- und Essbereiche sowie flexibel nutzbare Arbeits- oder Hobbyräume runden das Raumangebot ab.

Ein Vorteil ist der bestehende Denkmalschutz, der die architektonische Qualität des Gebäudes dauerhaft sichert. Gleichzeitig können sich für zukünftige Eigentümer steuerliche Vorteile im Rahmen von Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen ergeben.

Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die den besonderen Reiz historischer Immobilien schätzen und zugleich nicht auf modernen Wohnkomfort verzichten möchten. Dank der Aufteilung in mehrere Wohneinheiten sowie der vermieteten Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bietet sich das Objekt sowohl als renditestarke Kapitalanlage als auch für individuelle Wohnkonzepte an. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25038028 - 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: 25038028 - 41747 Viersen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jan Helmut Drenker

Lüpertzender Straße 155-163, 41061 Mönchengladbach

Tel.: +49 2161 - 56 706 45

E-Mail: moenchengladbach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com