

Mehrfamilienhaus in Viersen

Mehrfamilienhaus mit 3 bis 4 Wohneinheiten , Dachterrasse und Innenhof in Viersen-Dülken



Objekt-Nr. IS-2495
Mehrfamilienhaus

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Ingo Schwarz
Telefon: 02162 9198881

41751 Viersen
Nordrhein-Westfalen

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1900 |
| Grundstücksfläche | 197,00 m ² |
| Zimmer | 11,00 |
| Wohnfläche | 273,00 m ² |
| Energieträger | Gas |

| | |
|--------------|----------------|
| Übernahme | sofort |
| Zustand | saniert |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 4 |
| Heizung | Zentralheizung |



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten, dieses voll vermietete, Mehrfamilienhaus mit drei bis vier Wohneinheiten, Dachterrasse und Innenhof in der Ortsmitte von Viersen-Dülken zum Kauf an.

Das Haus wurde ca. 1900 errichtet und 1976 umfangreich saniert, weitere Sanierungen und Modernisierungen folgten in den weiteren Jahrzehnten (Gaszentralheizung 2017, Dach 2008, Elektrik 2017, neue Fenster, komplett neu aufgebaute EG – Wohnung im Jahr 2017 mit eigenem Wohnungszugang). Aktuell wird das Badezimmer der Obergeschoss-Wohnung mit Dusche und Badewanne komplett neu gemacht.

Alle Einheiten sind vermietet und bieten noch Steigerungspotential bei künftigen Neuvermietungen.

Im Erdgeschoss rechts befindet sich eine ca. 62 m² große, vor wenigen Jahren komplett neu aufgebaute Wohnung mit eigener separater Eingangstüre sowie Ausgang zum Innenhof mit Terrassennutzung. Eine weitere Erdgeschosswohnung mit 48 m² befindet sich im hinteren Teil des Hauses und Anbaues, ebenso mit Ausgang zum Innenhof und möglicher Terrassennutzung.

Im Obergeschoss, welche sich über das Haupthaus und den Anbau erstreckt, befindet sich eine geräumige Wohnung mit rund 110 m² Wohnfläche und großer (ca. 25 m²) Dachterrasse mit Treppe zum Innenhof. Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnung mit weiteren ca. 53 m² Wohnfläche.

Das Haus ist unterkellert (Gewölbekeller).

Lassen Sie sich gerne vom Potenzial dieser Immobilie überzeugen. Weitere Informationen zu der Immobilie und den Mieteinnahmen erhalten Sie gerne nach Registrierung über das Kontaktformular.

Ein Energieausweis ist derzeit noch in Bearbeitung und liegt spätestens zur Besichtigung vor.

Ausstattung

- Voll vermietet, Mietsteigerungspotential bei künftigen Neuvermietungen
- Beide Erdgeschosswohnungen mit Zugang zum Innenhof und Nutzung als Terrasse
- Erdgeschosswohnung komplett neu aufgebaut vor wenigen Jahren, u.a. mit großem Badezimmer und ebenerdiger Dusche, elektrischen Rollläden
- Erdgeschosswohnung hinten ebenso mit modernem Tageslicht-Badezimmer
- Gaszentralheizung (von 2017)
- Dachsanierung 2008
- Unterkellert
- 110 m² Wohnung im Obergeschoss zzgl. ca. 25 m² Dachterrasse und offenem Kamin im Wohnzimmer
- Innenhof mit Türe zum dahinterliegenden Grundstück (Privatparkplatz einer Bank)

Zusammenfassung der Wohneinheiten:

EG-vorne, rechts (ca. 62 m²):

Eigene Haustüre, Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Abstellraum, großes Badezimmer, Zugang Innenhof

EG hinten, links (ca. 48 m²):

Zugang über Treppenhaus, Wohnzimmer mit halboffener Küche, Schlafzimmer, Badezimmer, Zugang zum Innenhof

Obergeschoss (ca. 110 m²):

Wohnzimmer mit Küche, drei Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC, Zugang zur großen Dachterrasse vom Wohnzimmer und einem Schlafzimmer, Innenhof erreichbar über Außentreppe

Dachgeschoss (ca. 53 m²):

Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Mini-Küche, Badezimmer

Mieteinnahmen:

EG vorne, ca. 62 m², vermietet seit 01.03.2017, Kaltmiete 410 € zzgl. 130 € NK

EG hinten, ca. 48 m², vermietet seit 01.11.2015, Kaltmiete 280 € zzgl. 130 € NK

OG, ca. 110 m², vermietet seit 01.02.2014, Kaltmiete 600€ zzgl. 260 € NK

DG, ca. 53 m², vermietet seit 01.09.2022, Kaltmiete 320 € zzgl. 100 € NK

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Dachterrasse, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Wir bitten um Verständnis, dass wir weitergehende Auskünfte zum angebotenen Objekt nur nach Nennung Ihrer vollständigen und korrekten Kontaktdaten (Vorname, Name, Straße inklusive Hausnummer, Ort mit Postleitzahl, Telefonnummer sowie gültige E-Mail-Adresse) erteilen können

Alle Angaben sind frei bleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Beim Kauf beträgt die Provision 3,57 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

Es besteht ein gesetzliches Widerrufsrecht.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Ingo Schwarz

SCHWARZ Immobilien

Immobilienmakler (IHK)

DEKRA-zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung (D1)

Telefon: 02162 / 919888-1

Lage

Diese interessante Immobilie befindet sich in Dülken, einem der ältesten und schönsten Stadtteile der Kreisstadt Viersen, nahe dem Alten Markt / Cap Horn.

Genießen Sie den Vorteil einer Kleinstadt mit historischem Ortskern und die Nähe zur lebhaften Kreisstadt. Die Narrenmühle, als Wahrzeichen von Dülken, ist weit über die Grenzen bekannt und Sitz der Narrenakademie.

Ein komplettes Schulangebot von der Grundschule bis hin zum Gymnasium steht zur Verfügung. Hier wird Ihnen eine gut sortierte Infrastruktur geboten, mit diversen Sport- und Freizeitaktivitäten, eine Fußgängerzone mit ansprechenden Geschäften, Ärzten, ein Krankenhaus und vieles mehr.

Ein dichtes Nahverkehrsnetz und die Anbindung an die BAB61 und BAB52 sorgen für die nötige Mobilität und bringen Sie schnell in die größeren Städte Mönchengladbach, Düsseldorf oder Venlo in den Niederlanden.

Courtage

3,57 % (inkl. 19 % MwSt.) Käuferprovision

Hinweis: Käuferprovision

Exposé - Galerie



Treppe 1.OG - DG



Badezimmer, DG



Anbau / Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof / Treppe von Dachterr



Innenhof / Treppe von Dachterr

Exposé - Galerie



Innenhof



Wohnzimmer EG vorne

Exposé - Galerie



EG Wohnung vorne



Badezimmer EG, vorne

Exposé - Galerie



Badezimmer EG, vorne



Schlafzimmer EG, hinten

Exposé - Galerie



Badezimmer EG, hinten



Dachterrasse 1.OG

Exposé - Galerie



Wohnküche, 1.OG



Essbereich /Wohnküche 1.OG

Exposé - Galerie



Wohnküche 1.OG



Schlafzimmer, 1.OG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer, 1.OG



Wohnraum, Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer, DG



Keller / Heizung

Exposé - Galerie



Keller



Hausrückseite / Zugangstüre In