IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 66384-5815

41747 VIERSEN

Allerbeste 1a Lauflage in der Viersener Fußgängerzone

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	KAUFPREIS
ca. 273 m²	ca. 498 m²	689.000 €



Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**689.000 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**42.000 €**
Wohnfläche	**ca. 273 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 498 m²**
vermietbare Fläche	**ca. 386 m²**
Sonstige Fläche	**ca. 113 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Baujahr	**1950**
Zustand	**Gepflegt**
Etagen	**4**
Außenstellplatz · Anzahl	**6**

Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**31.01.2035**
Ausstellungsdatum	**01.02.2025**
Endenergiebedarf	**149,9 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wärmewert	**149,9 kWh/(m²a)**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Michael Camps
Tel. 02162-93160
camps@walter-schmitz.de

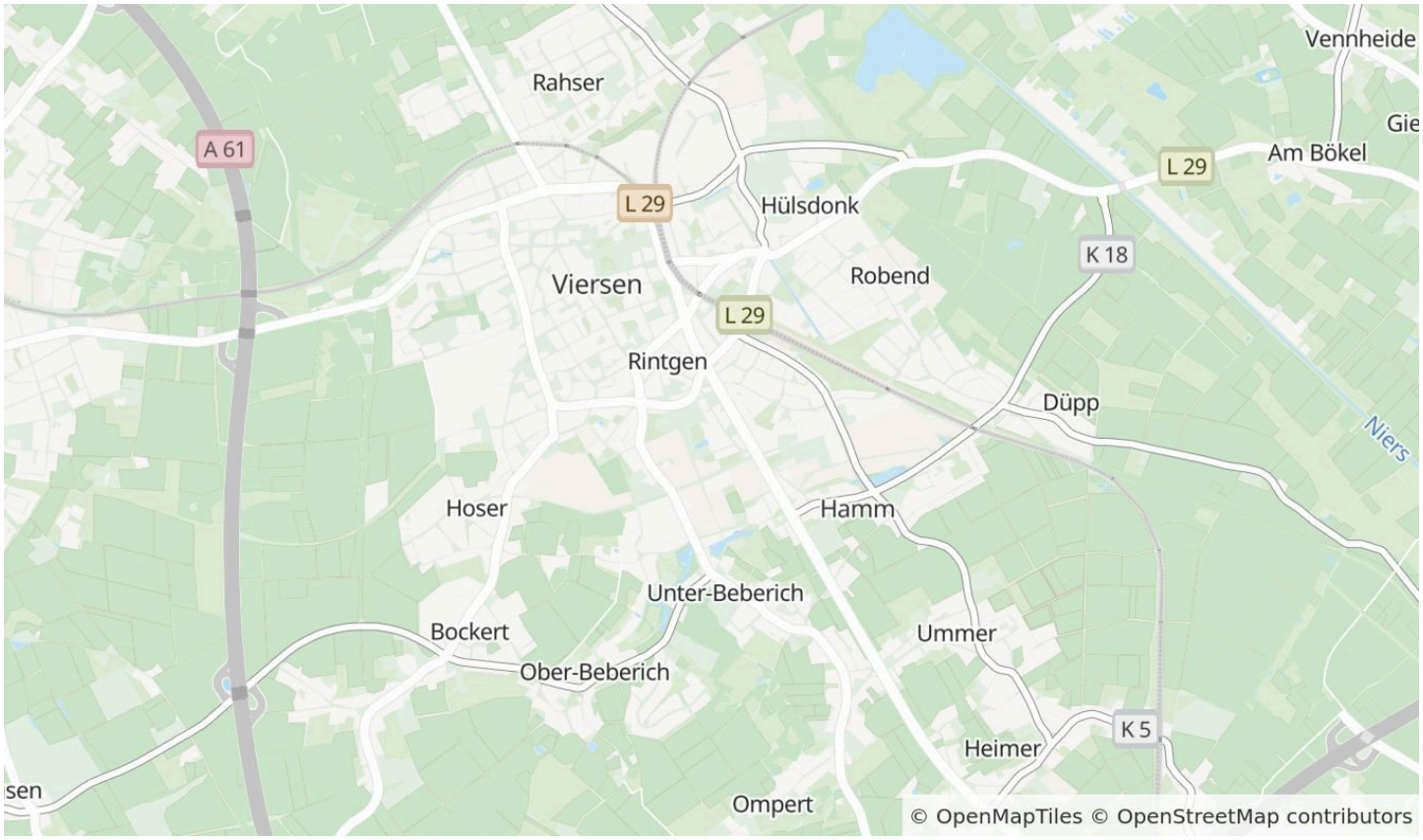


Rückansicht

Objektbeschreibung

Das ursprünglich um 1920 errichtete Wohn- und Geschäftshaus wurde im zweiten Weltkrieg bis auf den Keller und Teile der Außenwände zerstört und 1950 wiederaufgebaut. Heute präsentiert sich die Immobilie als vielseitig nutzbares, dreigeschossiges Stadthaus mit zwei Ladenlokalen und drei Wohnungen. Der zweigeschossige Anbau ergänzt das Raumangebot. Das Gebäude wurde über die Jahre hinweg gut unterhalten und gepflegt. Die Wohnungen zeigen sich überwiegend in einem zeitgemäßen Zustand; eine Wohnung bietet Gelegenheit, durch eine Modernisierung eigene Wohnideen umzusetzen. Die Straßenfassade ist mit rötlichem Klinker gestaltet und verleiht dem Haus einen markanten, charaktervollen Auftritt. Ein besonderes Plus ist das vollständig eingefriedete Grundstück hinter dem Haus. Hier befinden sich sechs Pkw-Stellplätze ⊠ ein ausgesprochen seltenes Angebot für eine Immobilie in der Fußgängerzone. Die Stellplätze schaffen einen echten Mehrwert für Bewohner, Gewerbemieter und Besucher.

Michael Camps
Tel. 02162-93160
camps@walter-schmitz.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage auf der Hauptstraße, mitten in der Viersener Fußgängerzone und damit dort, wo das Stadtleben zu Hause ist. Geschäfte, Banken, Arztpraxen sowie Restaurants und Cafés liegen direkt vor der Tür und sorgen für eine lebendige, attraktive Umgebung mit kurzen Wegen im Alltag.

Eine zentrale Innenstadtlage, ein vielseitiges Angebot vor Ort und gute Verbindungen machen diesen Standort zu einer überzeugenden Adresse für Wohnen, Arbeiten und Einkaufen.

Michael Camps
Tel. 02162-93160
camps@walter-schmitz.de



Rückansicht



Außenansicht

Michael Camps

Tel. 02162-93160

camps@walter-schmitz.de

Ausstattung

— Details- isolierverglaste Fenster

— Sanierung und Erneuerung der Fenster

— Gaszentralheizung (Bj 2020)

— dezentrale Warmwasserbereitung

— z.T. modernisierte Bäder

— Keller

— 6 PKW Stellplätze

Michael Camps

Tel. 02162-93160

camps@walter-schmitz.de



Ihr Ansprechpartner

Michael Camps

Walter Schmitz Immobilien und Hausverwaltung GmbH

Telefon: 02162-93160

E-Mail: camps@walter-schmitz.de

Diese Immobilie online