



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in  
Viersen - Perfekte  
Investitionsmöglichkeit.**

**Objekt-Nr.:**

**66384-5527**

# Zinshaus/Renditeobjekt zum Kauf

in 41747 Viersen - Viersen





## Details

Kamin

Rolladen

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Dachboden

Wohnfläche (ca.)

**204 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Nutzfläche (ca.)

**90 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**190 m<sup>2</sup>**

vermietbare Fläche (ca.)

**294 m<sup>2</sup>**

Sonstige Fläche (ca.)

**90 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**3**

Anzahl Wohneinheiten

**3**

Anzahl Gewerbeeinheiten

**1**

Anzahl Balkone

**3**

Baujahr

**1908**

Zustand

**gepflegt**

## Beschreibung

Keine Käuferprovision.

Seit 120 Jahren wurde das Gebäude als Juweliergeschäft für den Verkauf und die Reparatur von Schmuck und Uhren betrieben und erlangte eine weitreichende Bekanntheit über die Grenzen Viersens hinaus.

Der derzeitige Eigentümer, der das Geschäft in dritter Generation betrieben hat, hat sich aus Altersgründen dazu entschlossen den Geschäftsbetrieb einzustellen.

Das Gebäude ist umfassend ausgestattet und verfügt über die für ein Juweliergeschäft notwendigen Einbauten (Stahlrollläden, Fenstergitter, Alarmanlage, Videoüberwachung und Safe. Diese Einbauten sind im Kaufpreis enthalten



Wie früher üblich wurde im Erdgeschoss das Geschäft betrieben und die Obergeschossräume dienten der Familie als Wohnraum. Einzelne Etagen wurden später auch fremdvermietet.

Sie sind auf der Suche nach einer renditestarken Kapitalanlage und möchten Ihr Geld gewinnbringend investieren? Dann haben wir mit diesem Haus genau das Richtige für Sie: ein geräumiges Renditeobjekt mit 8 Zimmern und einer Wohnfläche von insgesamt 204m<sup>2</sup> plus rund 90 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

Das etwa 1908 erbaute Gebäude besticht durch den Charme eines Altbauhauses.

Das dreistöckige Haus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung.

Ob als Mehrfamilienhaus, Boardinghouse oder als klassisches Wohn-/Geschäftshaus - hier sind Ihnen keine Grenzen gesetzt.

Die großzügig geschnittenen Zimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Mieter oder Gäste und lassen sich individuell gestalten. Durch die drei Geschosse haben Sie die Möglichkeit, verschiedene Wohnkonzepte zu realisieren und somit eine breite Zielgruppe anzusprechen.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone und die Terrasse bzw. der Innenhof, die zum Verweilen und Entspannen einladen.

Genießen Sie den Ausblick auf das umliegende Viertel und lassen Sie den Alltag hinter sich.

Der geräumige Keller bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Haus wird derzeit leer angeboten und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen umzusetzen. Gestalten Sie die Räume nach Ihren Wünschen und Vorstellungen und schaffen Sie somit ein individuelles Wohnkonzept. Auch eine Einbauküche ist bereits vorhanden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und investieren Sie in dieses attraktive Renditeobjekt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser zentralen Lage garantiert Ihnen eine langfristige und stabile Rendite. Zudem ist das Haus aufgrund des Baujahres und des Altbau-Charmes eine nachhaltige Investition, die auch in Zukunft an Wert gewinnen wird.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot.

## Lage & Umgebung

41747 Viersen - Viersen

Das Haus befindet sich in direkter Zentrumslage der Viersener Haupteinkaufsstraße.

Die Hauptstraße in Viersen ist eine der belebtesten Straßen der Stadt und befindet sich im Herzen des Stadtzentrums. Sie ist eine der wichtigsten Einkaufsstraßen und bietet eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und Restaurants. Die Lage ist ideal für alle, die gerne bummeln, shoppen oder einfach nur das Flair der Stadt genießen möchten.

Die Infrastruktur der Hauptstraße ist gut ausgebaut. Die Straße ist breit und bietet genügend Platz für Fußgänger und Autos. Die Gehwege sind gepflegt und laden zum Spazieren ein. Auch die Gebäude entlang der Straße sind gut erhalten und verleihen der Hauptstraße ein charmantes Aussehen. Die Straße ist zudem überwiegend barrierefrei und somit auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen gut zugänglich.

Die Kaufkraft in Viersen ist ordentlich. Auf der Hauptstraße finden sich zahlreiche Geschäfte bekannter Marken und auch kleine lokale Läden, die zum Stöbern einladen. Die Auswahl an Waren ist groß und es ist für jeden Geschmack und jedes Budget etwas dabei. Die Preise sind im Vergleich zu anderen Städten moderat, was die Hauptstraße zu einem beliebten Einkaufsort macht.

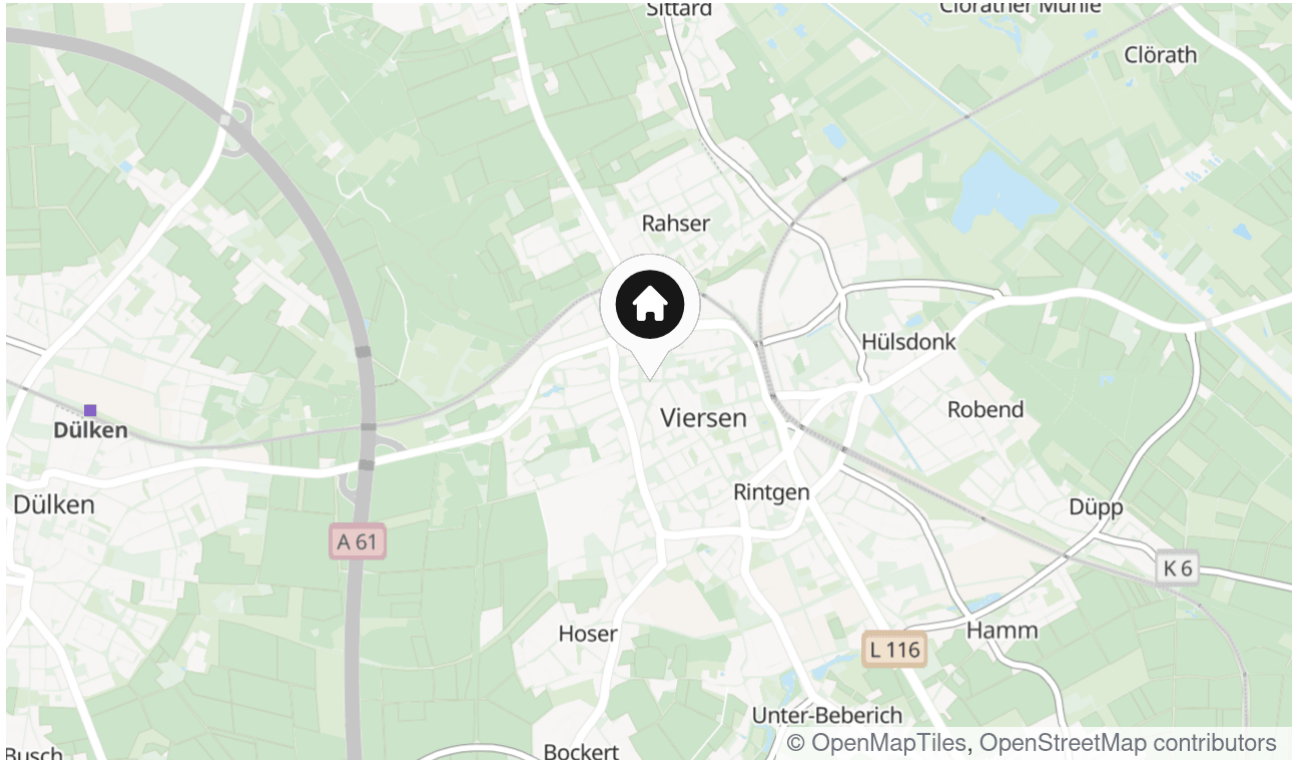
Die Parkplatzsituation in der Hauptstraße ist gut, aber auch stark frequentiert. Es gibt mehrere Parkplätze in unmittelbarer Nähe, die jedoch oft schnell voll sind. Wer also mit dem Auto unterwegs ist, sollte frühzeitig einen Parkplatz suchen oder auf die öffentlichen Verkehrsmittel umsteigen.

Die Einwohnerstruktur in Viersen ist bunt gemischt. Hier leben Menschen jeden Alters und aus verschiedenen sozialen Schichten und Nationen. Viersen ist somit ein Ort der Begegnung und des Austauschs.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Viersen ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich direkt an der Hauptstraße und wird von mehreren Buslinien angefahren, die die umliegenden Stadtteile und auch die umliegenden Städte anbinden.

Die Hauptstraße in Viersen ein lebendiger und vielseitiger Ort, der für jeden etwas zu bieten hat.

Die gute Infrastruktur, die hohe Kaufkraft, die gute Verkehrsanbindung und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen sie zu einem beliebten Treffpunkt und sind somit ein wichtiger Bestandteil des städtischen Lebens.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**248 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

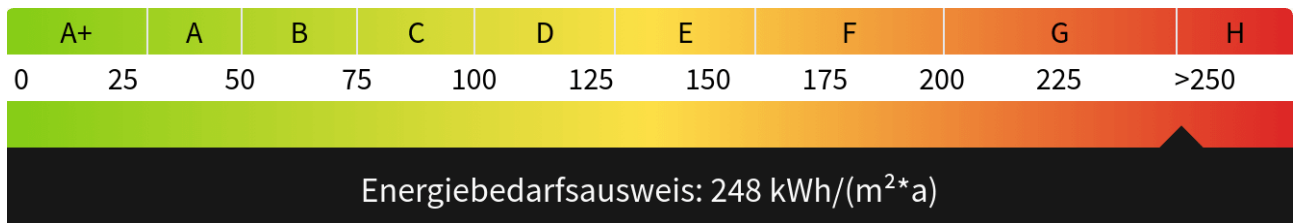
**Öl**

Wesentlicher Energieträger

**Öl**

Gültig bis

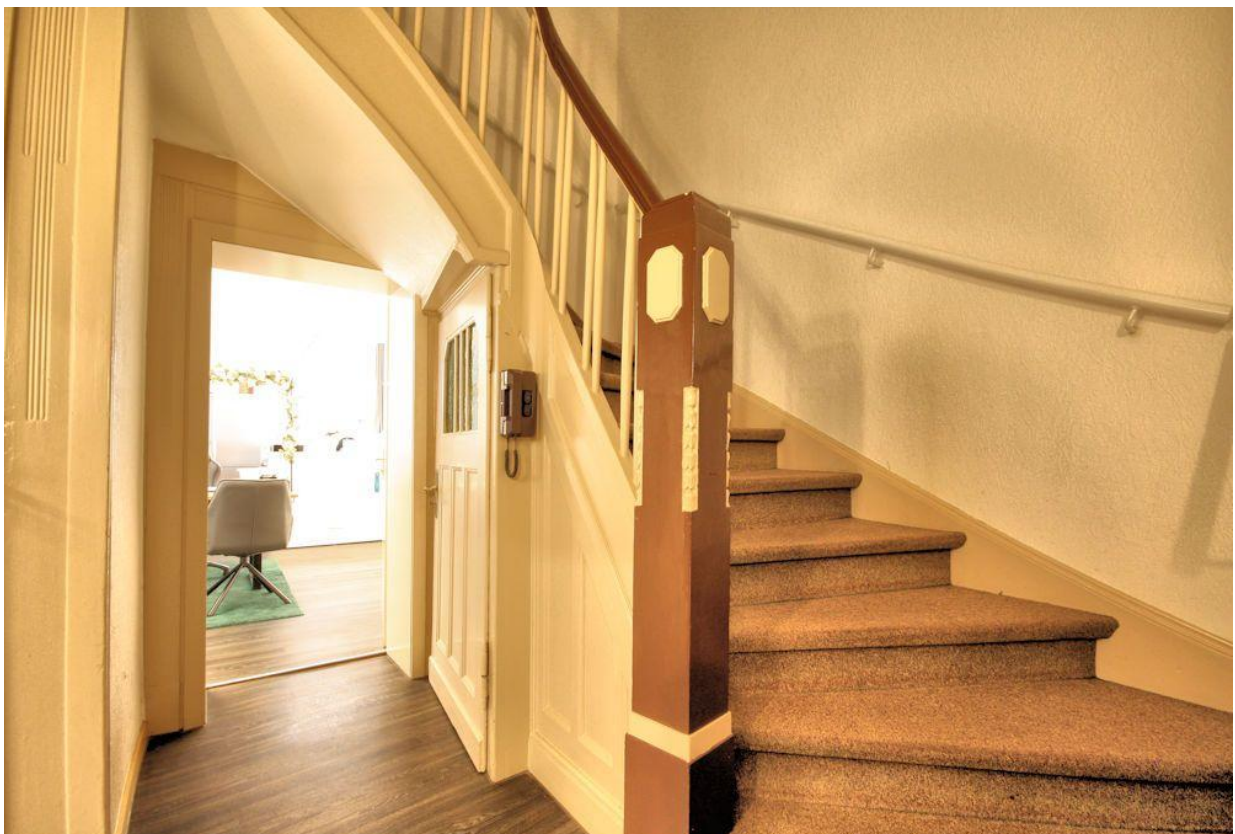
**03.03.2034**

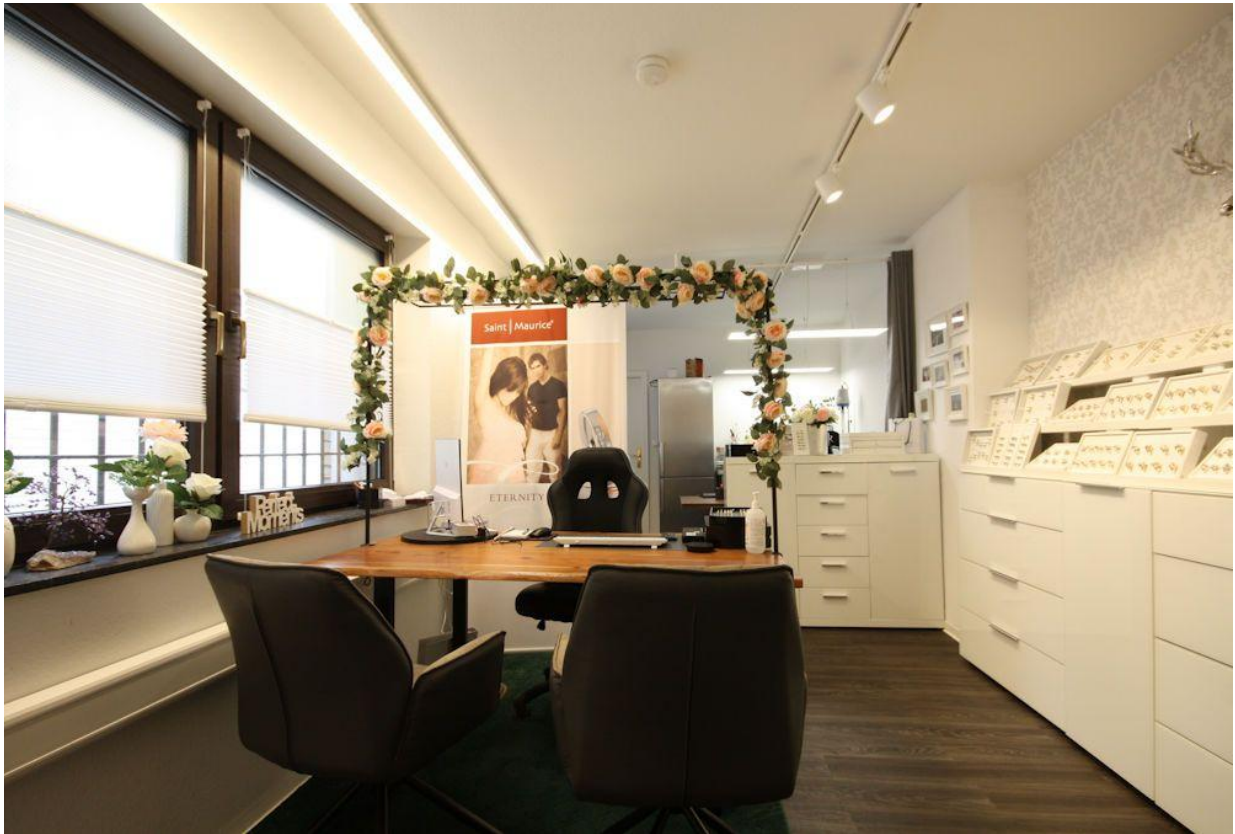


























## Kontakt

### **Walter Schmitz Immobilien und Hausverwaltung GmbH**

Gereonsplatz 23

41747 Viersen

Telefon: 02162-93160

E-Mail: [camps@walter-schmitz.de](mailto:camps@walter-schmitz.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Michael Camps

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

