Saniertes Mehrgenerationenhaus im Zentrum von Dülken



Bodelschwinghstraße 82
41751 Viersen

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	144,38 m²
Kaufpreis:	309.000,00 EUR
Scout-ID:	152994424

BGR Braunen-Grundmann-Recker Immobilien GmbH & Co. KG

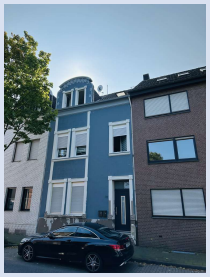
Ihr Ansprechpartner:
BGR Immobilien GmbH & Co.KG
Herr Jeff Recker
E-Mail: info@bgr-immo.de
Mobil: +49 1512 3456999

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	276,00 m²
Nutzfläche ca.:	53,96 m²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2024
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer

Mieteinnahmen pro Monat:	878,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57

Bei Abschluss eines Kaufvertrags wird eine Provision in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer fällig. Die Provision ist vom Käufer und Verkäufer zu zahlen und wird mit der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags verdient und fällig.

Saniertes Mehrgenerationenhaus im Zentrum von Dülken



Bodelschwinghstraße 82
41751 Viersen

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	144,38 m²
Kaufpreis:	309.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein saniertes, dreistöckiges Reihenhaus mit 2 Wohneinheiten. Zu dem Objekt zählt neben sechs attraktiven Zimmern auch ein separates Gäste-WC im EG. Das Objekt wird per Zentralheizung beheizt. Im Objekt sind Wasser-, Gas- und Stromzähler getrennt. Die letzte Modernisierung fand erst vor Kurzem, im Jahr 2024, statt. Das Objekt ist bis auf den Anbau voll unterkellert. Das kleine, aber feine Grundstück lässt sich für ein Stadthaus wunderbar nutzen. Ob Blumenstauden, Hochbeete für die Gemüsezucht oder Platz für die Kinder zum Spielen: Auf 144 Quadratmetern ist alles möglich. Der Preis für die Immobilie samt Grundstück liegt bei 309.000,00€.

Besichtigungen nach Absprache ab dem 10.09.2024 möglich.

Ausstattung:

Das hier angebotene Objekt wurde in den letzten Jahren umfangreich saniert. Anbei finden Sie hierzu eine detaillierte Aufstellung.

2012 - 2015
Küche/Wohnzimmer EG
- Wasser, Strom und Heizkörper wurden komplett erneuert
- Wände mit Feinspachtel saniert
- Decken mit Rigips abgehangen
- Laminatboden verlegt
- Fenster und Elektrische Rollläden neu
Anbau/Schlafzimmer/Badezimmer EG
- Anbau mit einer Horizontalsperre versehen
- Wände neu verputzt
- Boden neu mit Bitumenbahnen, Trockenestrich und Laminat ausgebaut
- Keller zum Garten und Anbau von außen abgedichtet
- Decken mit Rigips abgehangen und gedämmt
- Fenster und Elektrische Rollläden neu
- Badezimmer neu
- Türen und Zargen neu

2014 - 2017
1/2 OG
-Wasser, Strom, Heizkörper wurden komplett erneuert
-Wände gespachtelt und mit Raufaser versehen
- Decken mit Gipskarton abgehangen
- Decken Dachgeschoss gedämmt und mit Gipskarton abgehangen
-Fenster (außer Dachfenster) erneuert
-Badezimmer neu
-Türen und Zargen neu
-Wohnungseingangstür neu
-Treppe und Flur saniert

2017
- Treppe und Flur saniert
-Klingel/Sprechanlage im Gesamten Haus eingebaut.
-Hauseingangstür erneuert

2019
-Fassade zum garten neu verfugt, Regenfallrohr erneuert
-Kellerinnenwände

2021
- Gasheizung inkl. Kaminrohr ausgetauscht

2024
- Fassade zur Straße saniert und gestrichen (diese wird in Kürze fertiggestellt)

Der Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht.

Lage:

Die Immobilie liegt an einer Hauptstraße, jedoch in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend von Viersen, einer gut angebundenen Stadt in Nordrhein-Westfalen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar, und die Nähe zur A52 und A61 ermöglicht eine schnelle Anbindung an Mönchengladbach, Düsseldorf und Krefeld.

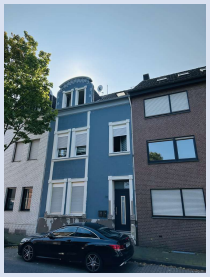
Erholungsgebiete wie der Stadtgarten bieten Freizeitmöglichkeiten in der Natur. Das Stadtzentrum und weitere Shopping-Optionen wie der Gierlingspark sind in kurzer Fahrzeit fußläufig erreichbar. Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus Ruhe, städtischer Infrastruktur und Naherholung.

Sonstiges:

Das Objekt ist derzeit zu nicht marktgängigen Mieten vermietet. Die EG-Wohnung ist seit 2012 zu 288,00€ nettokalt zzgl. 150,00€ Nebenkosten vermietet.
Das 1. und 2. OG ist gemeinsam seit 2018 zu 590,00€ nettokalt zzgl. 150,00€ Nebenkosten vermietet.
Gesamtmieteinnahmen 878,00€ p. m. = 10.536,00€ p. a.

Derzeit wird das EG von den Eltern des Eigentümers selbstgenutzt. Eine Vorstellung wäre, dass die Vermietung bleibt (die Miete kann dann nach Absprache angepasst werden). Selbstverständlich wären alle anderen Möglichkeiten ebenfalls denkbar. Hierzu sollten offene Gespräche geführt werden.

Saniertes Mehrgenerationenhaus im Zentrum von Dülken



Bodelschwinghstraße 82
41751 Viersen

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	144,38 m²
Kaufpreis:	309.000,00 EUR



Hausansicht



Garten

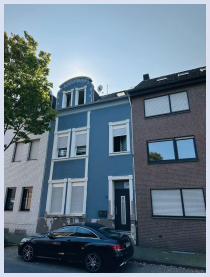


Garten



Garten

Saniertes Mehrgenerationenhaus im Zentrum von Dülken



Bodelschwinghstraße 82
41751 Viersen

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	144,38 m²
Kaufpreis:	309.000,00 EUR



Badezimmer



Badezimmer

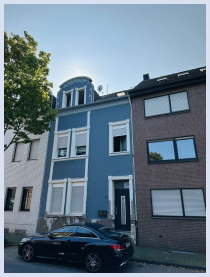


Badezimmer



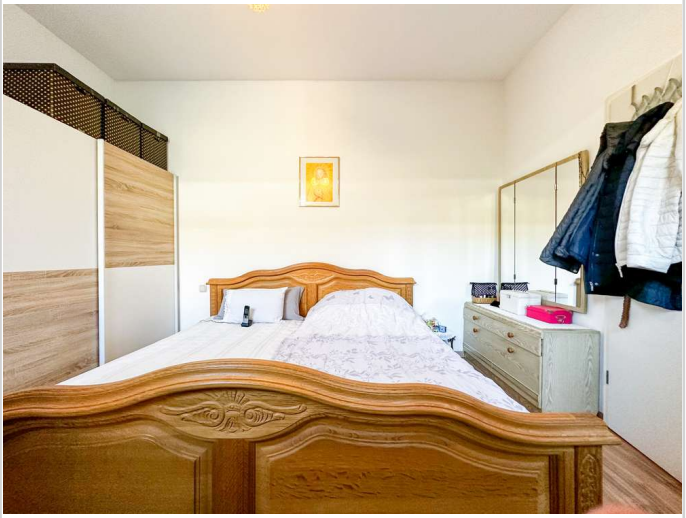
Schlafzimmer

Saniertes Mehrgenerationenhaus im Zentrum von Dülken



Bodelschwinghstraße 82
41751 Viersen

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	144,38 m²
Kaufpreis:	309.000,00 EUR



Schlafzimmer



Flur

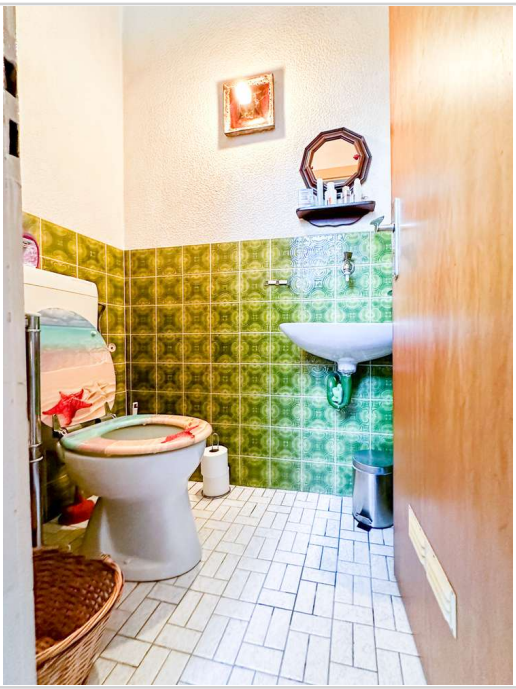
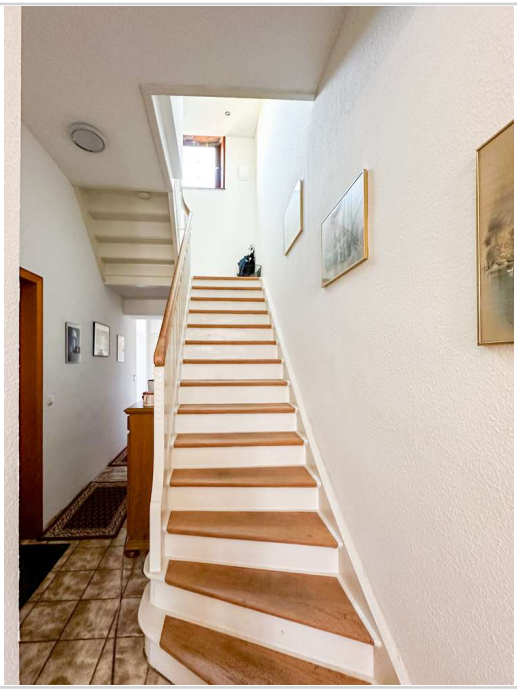
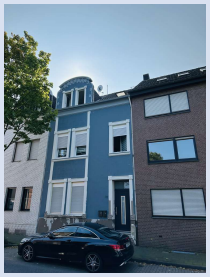


Foto 25.06.24, 17 32 16



Flur

Saniertes Mehrgenerationenhaus im Zentrum von Dülken



Bodelschwinghstraße 82
41751 Viersen

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	144,38 m²
Kaufpreis:	309.000,00 EUR



Foto 25.06.24, 17 32 52



Foto 25.06.24, 17 33 03

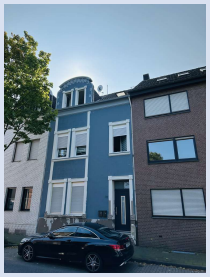


Foto 25.06.24, 17 33 21



Foto 25.06.24, 17 33 37

Saniertes Mehrgenerationenhaus im Zentrum von Dülken



Bodelschwinghstraße 82
41751 Viersen

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	144,38 m²
Kaufpreis:	309.000,00 EUR



Foto 25.06.24, 17 34 58



Foto 25.06.24, 17 35 06

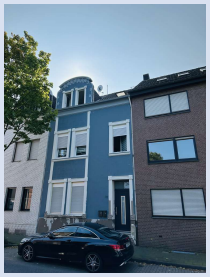


Foto 25.06.24, 17 35 46



Foto 25.06.24, 17 36 13

Saniertes Mehrgenerationenhaus im Zentrum von Dülken



Bodelschwinghstraße 82
41751 Viersen

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	144,38 m²
Kaufpreis:	309.000,00 EUR



Wohnzimmer



Wohnzimmer

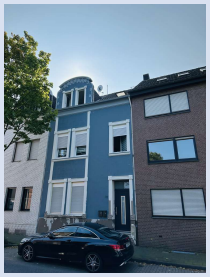


Badezimmer



Strom

Saniertes Mehrgenerationenhaus im Zentrum von Dülken



Bodelschwinghstraße 82
41751 Viersen

Zimmer:	6,00
Wohnfläche ca.:	144,38 m²
Kaufpreis:	309.000,00 EUR

