

Exposé

Mehrfamilienhaus in Viersen

**Wohnen mit Weitblick – Anwesen mit Grünland für
Pferde- und Naturliebhaber - südliches Viersen**



Objekt-Nr. OM-454150

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **870.000 €**

41748 Viersen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	6.196,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	8,50	Carports	1
Wohnfläche	255,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Besonderes Anwesen mit viel Raum, Natur & Ertragspotenzial

In ruhiger Lage am südlichen Stadtrand von Viersen befindet sich dieses außergewöhnliche Anwesen für Käufer, die mehr suchen als eine klassische Immobilie: Freiraum, Privatsphäre, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und bestehende Mieteinnahmen.

Das Wohnhaus steht auf einem großzügigen Grundstück, zusätzlich gehören ca. 4.800 m² Grünland dazu. Damit eignet sich das Objekt ideal für private Pferdehaltung, Tierliebhaber, Selbstversorgung oder einfach für Menschen mit Wunsch nach maximaler Freiheit im Grünen.

Objektüberblick:

Baujahr ca. 1984

Massive, verlinkerte Bauweise

Gepflegter Zustand, laufend modernisiert

Mehrere Wohneinheiten, flexibel nutzbar

Die Immobilie eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung als auch für die Kombination aus Wohnen und Vermietung.

Wohnen & Nutzung:

Die Innenräume sind hell, gepflegt und wohnlich.

Die Dachgeschosswohnung wurde modernisiert, mit neuen Fenstern versehen und steht dem Erwerber sofort zur freien Verfügung – ideal für Eigennutzung oder direkte Vermietung.

Die Innenräume präsentieren sich hell, gepflegt und bezugsfertig. Warme Materialien und eine ruhige Gestaltung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit hohem Wohlgefühl.

Die Erdgeschosswohnung wird derzeit von einer langjährigen Bewohnerin genutzt und vermittelt ein gewachsenes, familiäres Wohngefühl. Aus Rücksicht auf diese bestehende Wohnsituation ist vorgesehen, dass die Wohnung noch bis spätestens Ende 2028 als Zuhause erhalten bleibt. Diese Übergangsphase soll einen ruhigen und wertschätzenden Übergang ermöglichen. Der Verkäufer legt Wert auf eine faire Lösung – der zeitlich begrenzte Verbleib der Bewohnerin wird bei der finalen Kaufpreisgestaltung entsprechend berücksichtigt. Nach Ablauf der Übergangszeit steht die Einheit dem Erwerber vollständig zur freien Nutzung und individuellen Entwicklung zur Verfügung.

Attraktives Extra: Airbnb mit hoher Rendite

Eine weitere Wohneinheit wird bereits erfolgreich als Airbnb betrieben.

Diese Wohnung wurde kürzlich vollständig saniert und stilvoll eingerichtet, verfügt über eine sehr gute Auslastung und erzielt Einnahmen deutlich über dem Niveau einer klassischen Langzeitvermietung. Die Einheit kann nahtlos weitervermietet oder selbst genutzt werden – ein sofort funktionierendes Ertragsmodell ohne Anlaufphase.

Fazit:

Ein seltenes Anwesen mit großem Grundstück, zusätzlichem Grünland, sofort verfügbaren Wohnflächen, bestehendem Airbnb-Ertrag und langfristigem Entwicklungspotenzial – ideal für Eigennutzer mit Weitblick oder Kapitalanleger mit Anspruch.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine solide, massive Bauweise mit verlinkerter Fassade und einen gepflegten, laufend modernisierten Gesamtzustand.

Beheizt wird das Objekt über eine moderne Gas-Zentralheizung (Baujahr 2023).

Die Airbnb-Wohneinheit wurde kürzlich umfassend saniert und mit neuen Fenstern, neuen Bädern, modernen Bodenbelägen sowie einer stilvollen Möblierung ausgestattet. Zusätzlich steht dieser Einheit eine neu erschlossene Terrasse zur Verfügung.

Die Dachgeschosswohnung ist ebenfalls modernisiert und sofort nutzbar.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind Kellerräume, ein großzügiger Gartenbereich sowie 5 Carports. Insgesamt bietet das Anwesen eine zeitgemäße, funktionale Ausstattung mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Die Immobilie bietet ideale Voraussetzungen für private Pferdehaltung – drei Reitställe mit guter Infrastruktur sind fußläufig erreichbar, zudem befinden sich eine Reithalle sowie ein Reitplatz in direkter Nachbarschaft. Bereits heute ist ein Teil des Geländes als Pferdekoppeln erschlossen. Vorhandene Gebäude lassen sich zudem unkompliziert als Offenstall umfunktionieren.

Dieses Angebot richtet sich ausschließlich an private Kaufinteressenten.

Lage

Das Anwesen befindet sich in ruhiger, naturnaher Lage von Viersen. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grundstücken, Grünflächen und einer gewachsenen Wohnstruktur.

Hier genießen Sie Privatsphäre, Ruhe und einen weiten Blick ins Grüne, ohne auf eine gute Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

Die Stadt Viersen sowie Mönchengladbach sind in kurzer Zeit erreichbar, ebenso die Anbindung in Richtung Düsseldorf.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im nahen Umfeld. Die Lage eignet sich ideal für Menschen, die ländliche Ruhe mit guter regionaler Anbindung verbinden möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

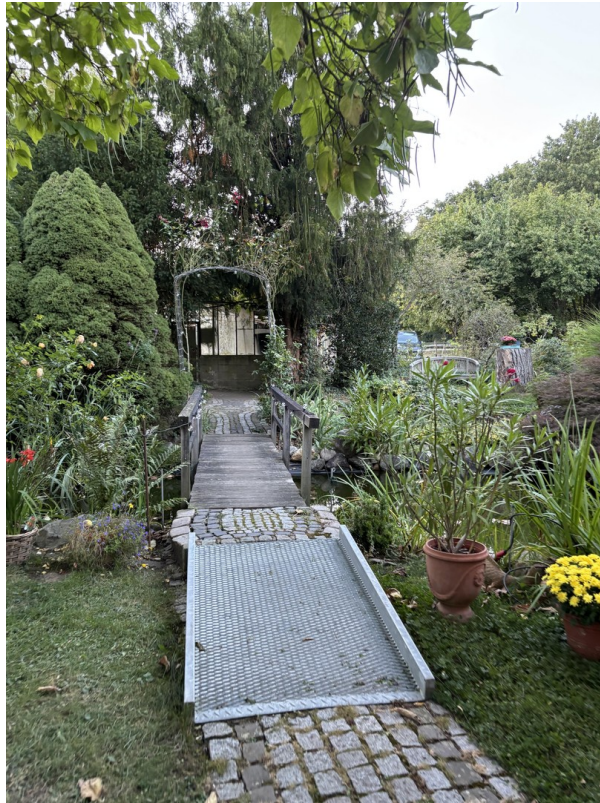


Gartenansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Garten Weg zum Außengelände



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Einfahrt

Exposé - Galerie



Pferdekoppeln



Eingang Souterrain

Exposé - Galerie



Eingang Souterrain



Eingang Souterrain

Exposé - Galerie



Flur Souterrain



Wohnzimmer Souterrain



Küche Souterrain

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Soutterain



Schlafzimmer Souterrain

Exposé - Galerie



Bad Souterrain



Bad Souterrain

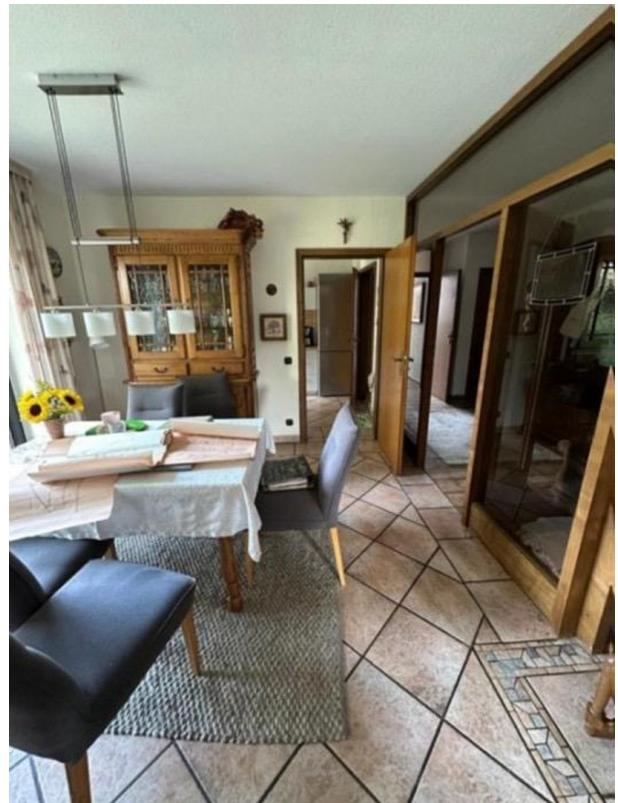
Exposé - Galerie



Terrasse Souterrain



Küche EG



Wohn-Essbereich EG

Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich EG



Terrasse EG

Exposé - Galerie



Flur EG



Küche DG

Exposé - Galerie



Esszimmer DG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie

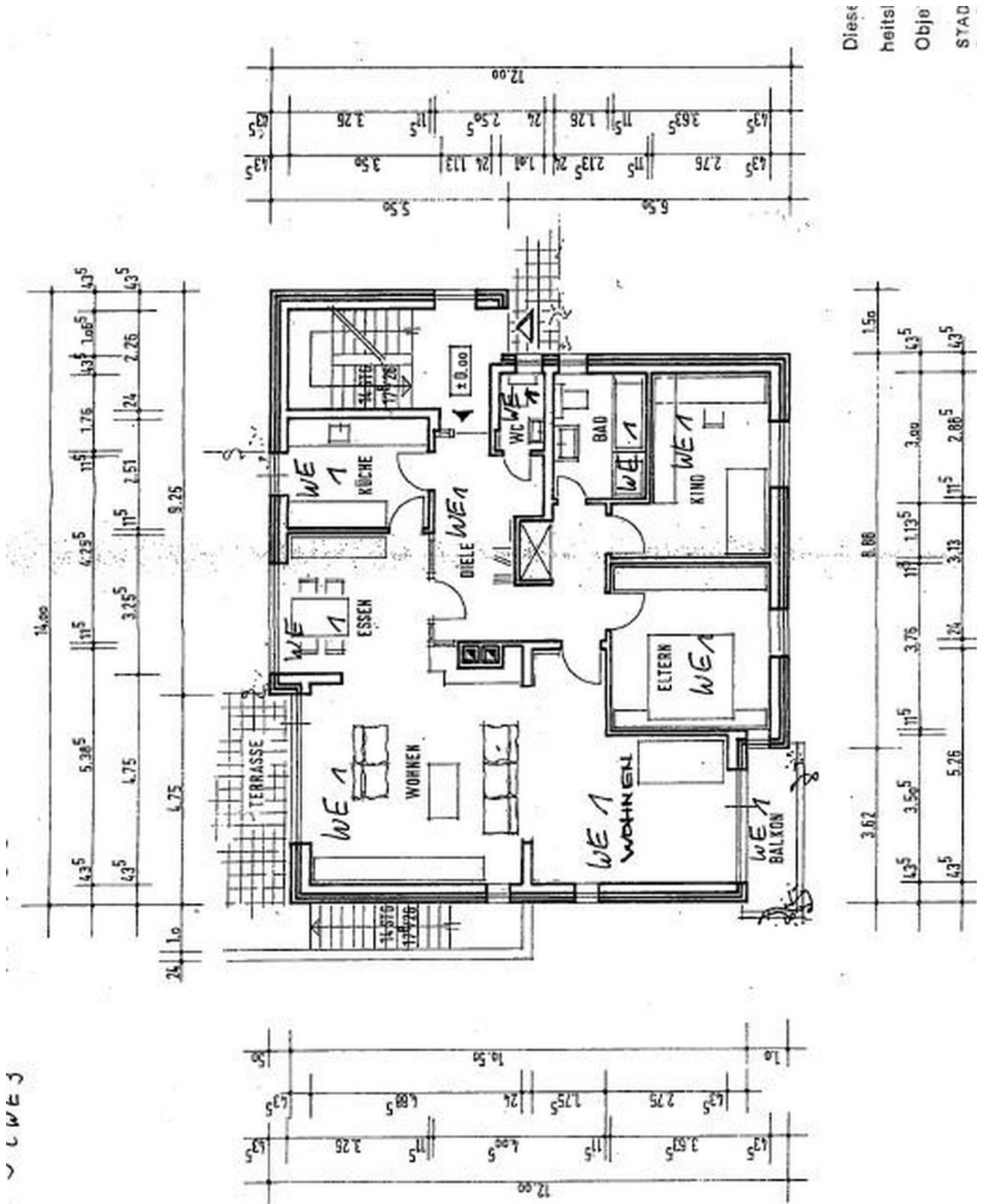


Badezimmer DG



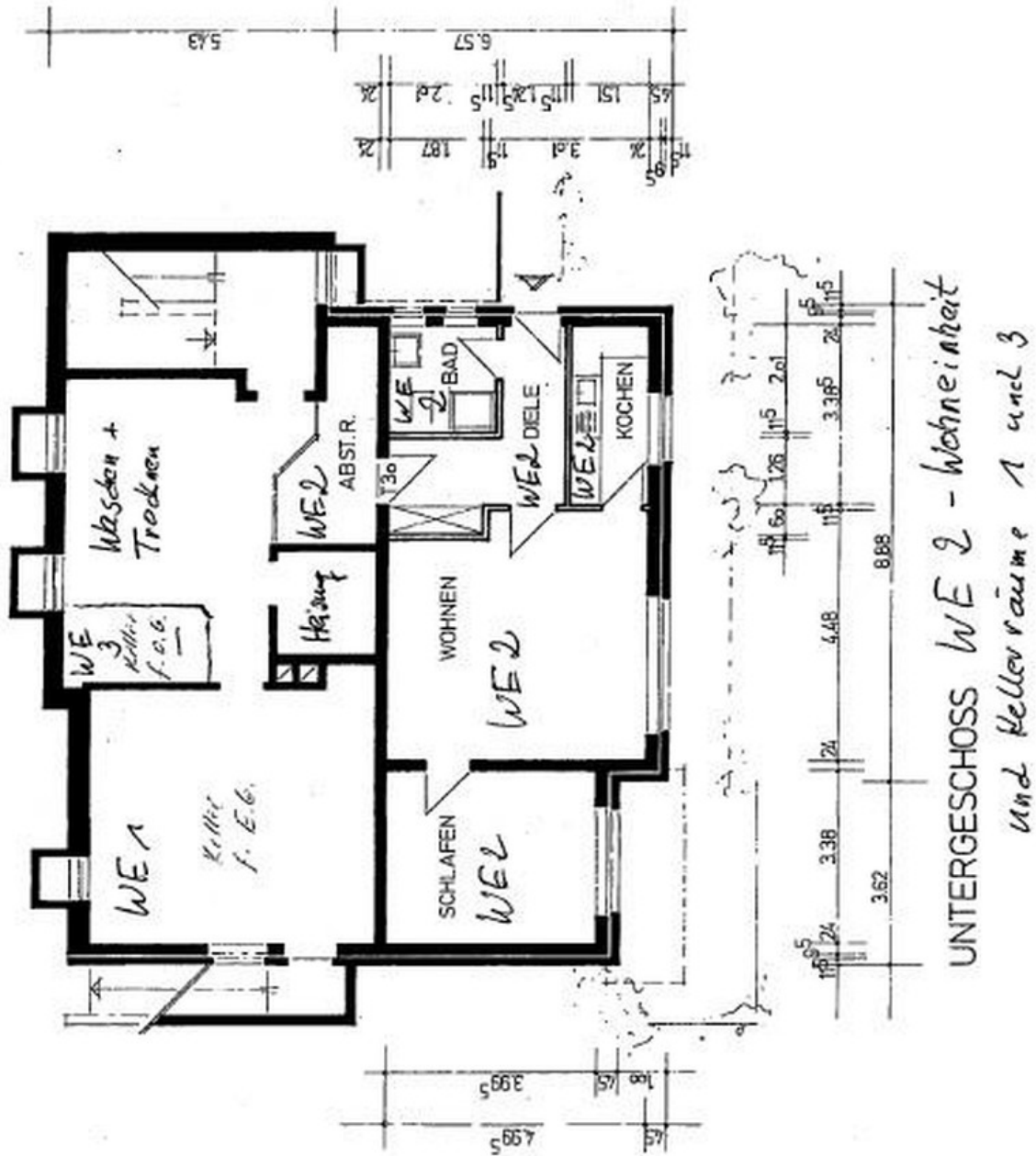
Flur DG

Exposé - Grundrisse



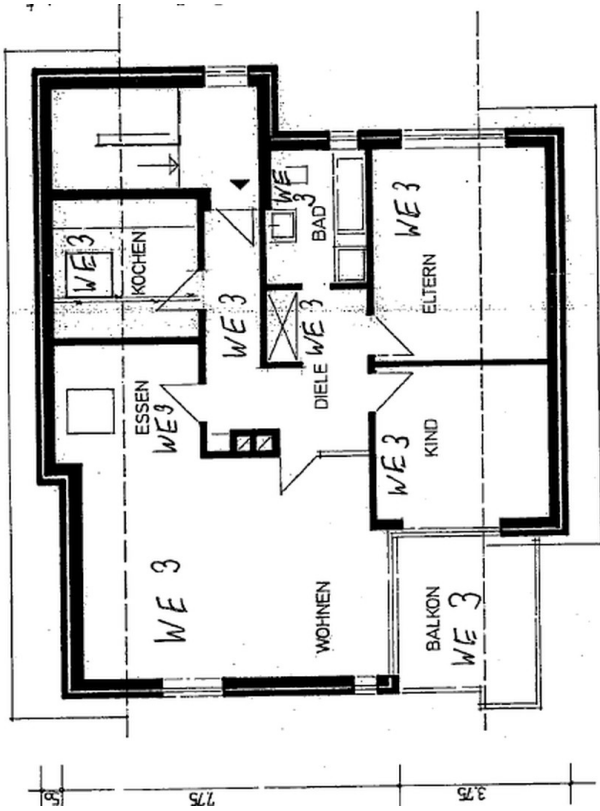
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Souterrain

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG



OBERGESCHOSS
WE 3 Wohnbarkeit