

# Attraktives Renditeobjekt im Stadtzentrum von Viersen

Große Bruchstraße 20  
41747 Viersen



## Objekt:

### Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	4,76%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	690.000,- €
Nettokaltmiete	40.920,- €

## Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	480 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	123 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	233 m <sup>2</sup>
Zimmer	15
Baujahr	1915
Zustand des Objektes	Gepflegt
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

## Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Gartennutzung	Ja

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Renditeobjekt in Massivbauweise aus dem Jahre 1915 im Stadtzentrum von Viersen verfügt über insgesamt ca. 480m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche sowie ca. 123m<sup>2</sup> Nutzfläche. Aufgeteilt ist diese auf ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss, ein 2. Obergeschoss, ein 3. Obergeschoss und ein Dachgeschoss mit insgesamt sieben Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Für die Gewerbeeinheit läuft derzeit eine Umwidmungsanfrage bei der Stadt Viersen, die in Kürze genehmigt ist, sodass auch die Nutzung zu Wohnzwecken möglich wäre.

Das Erdgeschoss besteht dabei aus einer Wohn- und einer Gewerbeeinheit mit jeweils einem Innenhof, das 1. sowie 2. Obergeschoss aus zwei Wohneinheiten jeweils mit einem bzw. zwei Balkonen, das 3. Obergeschoss aus einer Wohneinheit mit Balkon und Dachterrasse und das Dachgeschoss aus einem Apartment. Die Grundrisse sind modern und offen geschnitten und die Wohnungen hell gestaltet. Teilweise wurden die Bäder vollständig modernisiert und die Böden erneuert.

Insgesamt stellen sich die Wohn- und Gewerbeeinheiten wie folgt dar:

- Erdgeschoss, Gewerbeeinheit ca. 73m<sup>2</sup> zzgl. Innenhof
- Erdgeschoss, Wohneinheit ca. 50m<sup>2</sup> zzgl. Innenhof/Garten ca. 18m<sup>2</sup>
- 1. Obergeschoss Vorderseite, Wohneinheit ca. 68m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 1. Obergeschoss Rückseite, Wohneinheit ca. 50m<sup>2</sup> zzgl. zwei Balkone
- 2. Obergeschoss Vorderseite, Wohneinheit ca. 68m<sup>2</sup> zzgl. Balkon
- 2. Obergeschoss Rückseite, Wohneinheit ca. 50m<sup>2</sup> zzgl. zwei Balkone
- 3. Obergeschoss, Wohneinheit ca. 60m<sup>2</sup> zzgl. Balkon und Dachterrasse ca. 8m<sup>2</sup>
- Dachgeschoss, Wohneinheit ca. 45m<sup>2</sup>

Renditeerwartung:

- Jährliche Mieteinnahmen (Soll, gesamt): ca. 40.920€ (7€/m<sup>2</sup>)

- Mietrendite: ca. 5,8%
- Vervielfältiger der Sollmiete: ca. 16,9-fache

## Lage

Lage des Hauses Ihr neues Mehrfamilienhaus befindet sich auf der Großen Bruchstraße, eine der zentralsten Straßen im Viersener Stadtkern und damit in einer beliebten Lage im Zentrum von Viersen im Ortsteil Alt-Viersen. Die Fußgängerzone der Stadt beginnt unmittelbar angrenzend an Ihr Gebäude. In einem sehr gepflegten Wohngebiet grenzt das hier angebotene und ebenso gepflegte Mehrfamilienhaus an weitere ähnliche Gebäude. Die Umgebung ist nach hinten heraus aufgelockert und nicht weiter bebaut, sodass dies Ihren Mietern größte Privatsphäre gewährleistet, während sie von den Balkonen auf den Innenhof und auf die angrenzenden Grünanlagen blicken. Zudem ist dort direkt ein gebührenfreier Parkplatz angelegt. Viele weitere, kostenfreie Stellflächen finden sich auf den Straßen im Umkreis. Insgesamt besteht der Verkehr umliegend aus zahlreichen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen. Die Hauptverbindungsstraßen kreuzen die Große Bruchstraße.

Ein Spielplatz für die Kinder Ihrer Mieter befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, zwei weitere in ca. 250m und ca. 450m. Der nächste Kindergarten (Evangel. Kindergarten) liegt ebenso nah in ca. 200m entfernt wie eine Grundschule (Körneschule) in ca. 700m. Verschiedene weiterführende Schulen wie die Realschule an der Josefkirche sind bereits ab ca. 500m gegeben.

Im Zentrum Viersens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Beispielsweise steht Ihnen in direktem Umfeld eine breite Auswahl an Supermärkten zur Verfügung: Netto befindet sich z.B. bereits in ca. 200m, Edeka in ca. 750m. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Ihre Anwohner in ca. 250m bzw. 500m. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch mehrere Krankenhäuser wie z.B. das Allgemeine Krankenhaus Viersen in ca. 1km.

Öffentliche Verkehrsmittel fahren in Form von Bussen durch das gesamte Stadtgebiet. Es sind mehrere ÖPNV-Verbindungen an das Ruhrgebiet (Duisburg, Essen, Dortmund), an den gesamten Niederrhein (Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf), das Rheinland (Köln, Bonn) und die Niederlande (Venlo, Nijmegen, Eindhoven) vorhanden. Die ersten Busverbindungen (009, 019, 081-84, 087, 094) – u.a. im lokalen Stadtverkehr und Richtung Niederrhein bzw. weiter Richtung Ruhrgebiet – stehen unmittelbar angrenzend an Ihren Wohnort (Viersen, Hauptstr. oder Rathaus., ca. 200m) bereit. Der Bahnhof ist fußläufig lediglich ca. 10 Min. entfernt.

Die Autobahnauffahrt der A61 im Westen befindet sich in ca. 2,5 bis 3km Entfernung. Im Süden steht zudem noch die A52 zur Verfügung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege. Die Anbindung an weitere niederrheinische Großstädte wie z.B. Krefeld (ca. 25 Min.) oder Mönchengladbach (ca. 15 Min.), die Metropolen des Ruhrgebiets wie z.B. Duisburg (ca. 40 Min.) sowie die Landeshauptstadt Düsseldorf (ca. 30 Min.) ist ebenfalls hervorragend. Den Düsseldorfer Flughafen erreicht man beispielsweise in nur 30 Minuten Fahrweg (ca. 30km). Da die niederländische Grenze in nicht weiter Ferne liegt, ist die niederländische Großstadt Venlo in ebenfalls nur ca. 30 Minuten (ca. 25km) zu erreichen.

## Ausstattung

Gebäude und Anlage:

- Massivbauweise u.a. mit Betondecken und entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen (z.B. Brandschutzdecke zwischen der obersten Geschossdecke)
- Baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung
- Putzfassade mit weißem/creme Anstrich auf der Vorderseite
- Klinkerfassade (zweischaliges Mauerwerk) auf der Rückseite
- Gepflegtes Gebäude und Gelände sowie Innenhof
- Vier Vollgeschosse (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG) sowie ein Staffelgeschoss (DG)

- Sieben Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit im EG
- Wohneinheiten vollständig vermietet, Gewerbeeinheit aufgrund der Nutzungsänderung frei
- Öl-Heizung

Wohn- und Gewerbeeinheiten:

- Sanierte Gewerbeeinheit mit großer Fensterfront, direktem Zugang zum Gebäudeflur, Innenhof, zwei Räumen, Abstellraum sowie modernisiertes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Abgehängte Decke, neue Elektroleitungen sowie teilweise neue Heizungsleitungen im Gewerbe
- Helle und offene Grundrissgestaltung in den Wohneinheiten
- Moderne, hochwertige Fliesen- und Laminatböden
- Doppeltverglaste Fenster mit Rollläden sowie direkte Zugänge zu den Balkonen
- Zeitlose, weiße Innentüren sowie solide Wohnungstüren
- Teilweise vollständig modernisiertes Badezimmer mit barrierearmen Duschen und Fenstern
- Größtenteils auch neue Elektroleitungen in den Wohnungen
- Alle Wohnungen mit Balkon bzw. Terrasse ausgestattet
- Großes Oberlicht im Dachgeschoss

Sonstiges (Keller etc.):

- Verschieden große Kellerräume
- Heizungsraum
- Außenstellplätze

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

Große Bruchstraße 20  
41747 Viersen



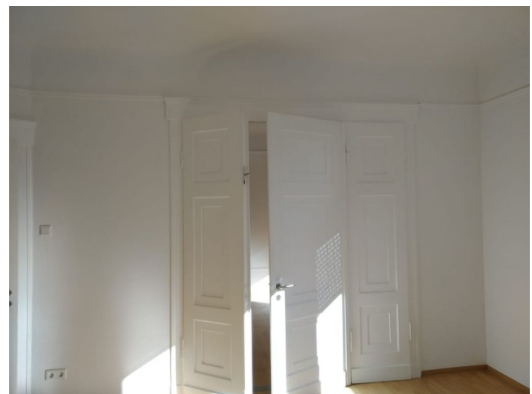
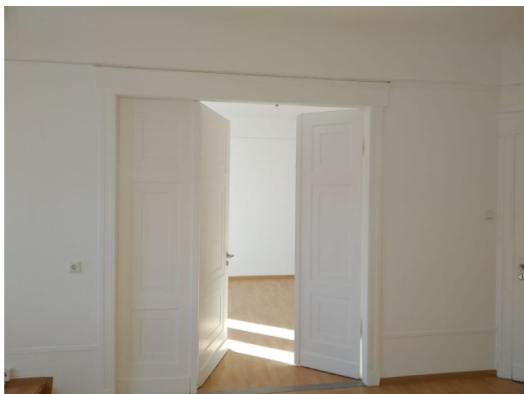














## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)