



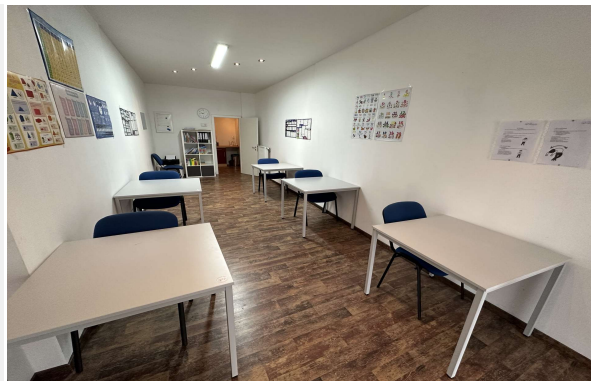
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Verkauft



Objektnummer 3776

Viersen - Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage von Viersen-Dülken

Eckdaten

Kaufpreis	398.000,00 €
Wohnfläche	292,0 m²
Grundstücksfläche	448,0 m²
Gesamtfläche	435,0 m²

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Baujahr	1949
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.12.2025
Energiebedarf	192.8
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	10.12.2015
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Das Haus befindet sich in der lebhaften Fußgängerzone von Viersen-Dülken, einer attraktiven und stark frequentierten Lage. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Dienstleister, die für eine hohe Laufkundschaft sorgen. Die gute Verkehrsanbindung und die zentrale Lage machen dieses Objekt sowohl für gewerbliche als auch für private Zwecke besonders interessant.

Dülken liegt am Südrand des niederrheinischen Tieflandes und bietet durch ein umfassendes Angebot an Kindergärten und Schulen sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten einen hohen Wohnwert. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und ein üppiges Angebot an Kultur sowie vielfältige Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten sorgen in jeder Hinsicht für ein attraktives Umfeld. Für einen Streifzug durch den historischen Ortskern erreichen Sie den geschichtsträchtigen Marktplatz in gerade einmal 10 Gehminuten. Spazieren Sie durch liebevoll restaurierte Gassen oder verweilen Sie in einem der dort ansässigen Restaurants oder Cafés. Alle Dinge des täglichen Bedarfs erhalten Sie im nächsten Einkaufsmarkt, der in 3 Gehminuten zu erreichen ist. Den Haltepunkt an der Bahnstrecke Viersen-Venlo erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten. An den Autobahnen A61 und A52 gelegen ist Dülken über vier Anschlussstellen (Mackenstein, Viersen/Dülken, Süchteln, Mönchengladbach-Hardt) zu erreichen. Den Flughafen Düsseldorf erreichen Sie in ca. 30 Autominuten.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus in bester Lage in der Fußgängerzone von Viersen-Dülken. Das Objekt ist sowohl von der Lange Straße als auch vom Domhof aus zugänglich und bietet somit eine hervorragende Sichtbarkeit und Erreichbarkeit. Die Immobilie vereint Gewerbe- und Wohneinheiten auf ideale Weise und wurde in den letzten Jahren umfassend renoviert und befindet sich daher in einem gepflegten Gesamtzustand. Die Einheiten sind teilweise vermietet, so dass sofortige Mieteinnahmen zu generieren sind.

Gewerbeeinheiten (Eigentümer-Nutzung)

Gewerbeeinheit 1:

- **Größe:** 32,10 m²
- **Ausstattung:** Teeküche und WC, derzeit als Unterrichtsraum des Nachhilfeinstituts genutzt
- **Nutzung:** Ideal für Einzelhandel oder kleine Dienstleistungsunternehmen

Gewerbeeinheit 2:

- **Größe:** 33,6 m² (erweiterbar)
- **Ausstattung:** Abstellmöglichkeiten, derzeit als Büro für Nachhilfeinstitut genutzt
- **Nutzung:** Flexible Nutzungsmöglichkeiten, erweiterbar für Geschäftsräume

Wohneinheiten

Wohnung im 1. Obergeschoss (Eigentümerwohnung)

- **Größe:** Geräumige Wohnung mit vier Zimmern, Küche, Diele und Bad
- **Besonderheiten:** Große, gut ausgestattete Küche, Wintergarten und ein ausgebautes Spielzimmer
- **Nutzung:** Selbstgenutzt durch die Eigentümerin

Wohnung im 1. Obergeschoss (Vermietet)

- **Größe:** Zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad und Dachterrasse

Wohnung im Dachgeschoss

- **Größe:** Drei Zimmer, Küche, Diele, Bad und eine große Dachterrasse

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Ausstattung dieses Wohn- und Geschäftshauses in der Fußgängerzone von Viersen-Dülken

- attraktive Büro-/Gewerbeeinheit
- modernes Badezimmer
- Elektrik teilweise erneuert
- Fenster: weiß, isolierverglast, teilweise aus Holz, teilweise Kunststoff
- Bodenbeläge: Laminat, Fliesen, Teppich
- Wintergarten
- Dachterrassen
- Partyraum
- Carport
- Keller
- teilweise vermietet - sofortige Mieteinnahmen möglich
- gepflegter Gesamtzustand

Ein attraktives Anlageobjekt mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten – ob für Selbstständige, Investoren oder Familien. Die Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Vermietung macht dieses Objekt besonders interessant.

Sonstiges

Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der uns von dem Verkäufer, Behörden usw. erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr. Die in diesem Angebot enthaltenen Angaben, Abmessungen und Preisangaben stammen ausschließlich vom Eigentümer oder einem Dritten. Eine Haftung unseres Unternehmens hierfür ist ausgeschlossen. Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst ggf. Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zum Objekt sowie für Besichtigungen zur Verfügung.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:067344973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)