

### Viel Potenzial! Wohn- und Geschäftshaus mit Anbau, Innenhof und 2 Garagen in Viersen-Dülken



Objekt-Nr. IS-2410

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Ingo Schwarz  
Telefon: 02162 9198881

41751 Viersen  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1955	Übernahme	nach Absprache
Grundstücksfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Interessante Immobilie mit vielseitigem Potenzial in Viersen-Dülken!

Wir bieten zum Kauf diese besondere Immobilie in Viersen-Dülken, die eine ehemalige Gaststätte (früheres "Martinsstübchen") im Erdgeschoss mit Küche und Sanitärräumen im Anbau umfasst. Zusätzlich bietet das Haus im Ober- und Dachgeschoss jeweils eine kleine gemütliche Wohnung. Der Innenhof und zwei Garagen vervollständigen dieses Angebot. Der Innenhof bietet dabei die Möglichkeit, z.B. als Biergarten genutzt zu werden. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über den seitlichen Zugang zum Innenhof und dem rückwärtigen Hauseingang sowie Treppenhaus.

Die Vielseitigkeit dieser Immobilie zeigt sich in den verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten. Die Umwandlung der Gewerbefläche in Wohnraum oder als Vereinsraum ist denkbar. Ebenso besteht die Option, diese als Kneipe oder kleines Restaurant mit Biergarten/Außenbereich im Innenhof fortzuführen.

Im Jahr 2022 wurde die Wohnung im Obergeschoss nach einer Entkernung vollständig modernisiert. Sie besticht durch einen großzügigen Wohn- und Schlafraum, eine Diele, eine Küche und ein Tageslichtbadezimmer. Die Dachgeschosseinheit präsentiert sich als äußerst gemütlicher Wohnraum mit Wohn- und Schlafbereich, angrenzender Küche und einem weiteren Tageslichtbadezimmer. Eine Leiter ermöglicht zudem den Zugang zu einer Empore (offener Spitzboden), welche als zusätzlicher Ablage- oder als Schlafbereich genutzt werden kann. Das Haus ist teilunterkellert, wobei der Gewölbekeller auch über einen Kühlraum für die ehemalige Gaststätte (Bierzapfanlage) verfügt.

Diese Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit für kreative Ideen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Wohnraum, Vereinslokal oder gastronomischer Betrieb – die Potenziale sind vielfältig und vielversprechend. Lassen Sie sich diese besondere Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Das Haus wird noch vom Verkäufer bewohnt und wird nach Absprache frei. Grundrisse, weitere Informationen und zusätzliche Fotos finden Sie im Exposé, welches wir Ihnen nach Registrierung über das Kontaktformular, gerne zur Verfügung stellen.

## Ausstattung

- massivbauweise, 2,5 -geschossig, Satteldach
- Zwischendecken in Holzbalkenkonstruktion
- teilunterkellert (Gewölbekeller)
- 2 Garagen auf dem Grundstück (Bj. 1983)  
(eine der Garagen mit Rolltor für größere bzw. höhere Fahrzeuge)
- Gaststätte inkl. Einrichtung, (Thekenanlage etc.)
- Sanitärräume jeweils Damen und Herren
- Einbauküche im Dachgeschoss
- Innenhof (ca. 36,30 m<sup>2</sup>)
- Gaszentralheizung (Bj. 2014)

Aufteilung der Wohn- und Nutzflächen:

Erdgeschoss:

Gaststätte, Küche, Vorrat, Flur1 und 2, Sanitärräume Damen und Herren (ca. 72 m<sup>2</sup>)

Obergeschoss:

Schlafen/Wohnen, Diele, Badezimmer (ca. 43,65 m<sup>2</sup>)

Dachgeschoss:

Schlafen/Wohnen, Kochen, Badezimmer (ca. 42,92 m<sup>2</sup>)

Keller:

Gewölbekeller mit Kühlraum (ca. 32 m<sup>2</sup>)

Den Zugang zu einer virtuellen 360 Grad Besichtigung aller Räumlichkeiten erhalten Sie auf Anfrage.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 180.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Wir bitten um Verständnis, dass wir weitergehende Auskünfte zum angebotenen Objekt nur nach Nennung Ihrer vollständigen und korrekten Kontaktdaten (Vorname, Name, Straße inklusive Hausnummer, Ort mit Postleitzahl, Telefonnummer sowie gültige E-Mail-Adresse) erteilen können.

Alle Angaben sind frei bleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung bleibt vorbehalten.

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Beim Verkauf beträgt die Provision 3,00 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises und somit 50 % der Gesamtprovision.

Es besteht ein gesetzliches Widerrufsrecht.

Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Ingo Schwarz

SCHWARZ Immobilien

Immobilienmakler (IHK)

DEKRA zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung (D1)

Telefon: 02162 / 919888-1

ingo.schwarz@schwarz-immo24.de

## **Lage**

Diese Immobilie befindet sich in Dülken, einem der ältesten und schönsten Stadtteile der Kreisstadt Viersen. Genießen Sie den Vorteil einer Kleinstadt mit historischem Ortskern und die Nähe zur lebhaften Kreisstadt. Die Narrenmühle, als Wahrzeichen von Dülken, ist weit über die Grenzen bekannt und Sitz der Narrenakademie.

Ein dichtes Nahverkehrsnetz und die Anbindung an die BAB61 und BAB52 sorgen für die nötige Mobilität und bringen Sie schnell in die größeren Städte Mönchengladbach, Düsseldorf oder Venlo in den Niederlanden.

## **Courtage**

3,00 % (inkl. 19 % MwSt.) Käuferprovision

Hinweis: Beim Kauf beträgt die Käuferprovision 3,00 % inkl. MwSt. des notariell beurkundeten Kaufpreises.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Innenhof

# Exposé - Galerie



Flur Sanitärräume



WC - Herren



Innenhof

# Exposé - Galerie



WC- Damen



WC - Damen



Garagen

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Badezimmer DG

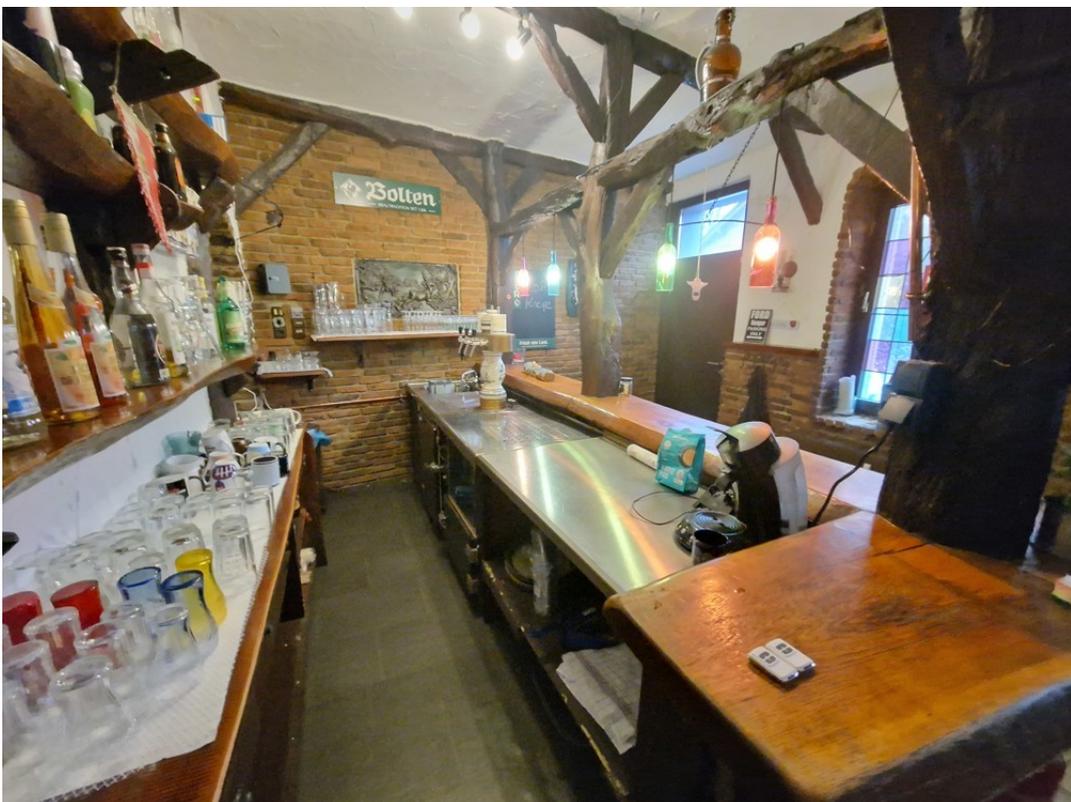


Gastraum

# Exposé - Galerie



Gastraum / Theke



Theke

# Exposé - Galerie



Gastraum



Gastraum seitlich

# Exposé - Galerie



Gastraum seitlich



Küche

# Exposé - Galerie



Herren WC / Urinale



Treppenhaus - Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnen / Schlafen



Wohnen / Schlafen

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Küche OG

# Exposé - Galerie



DG

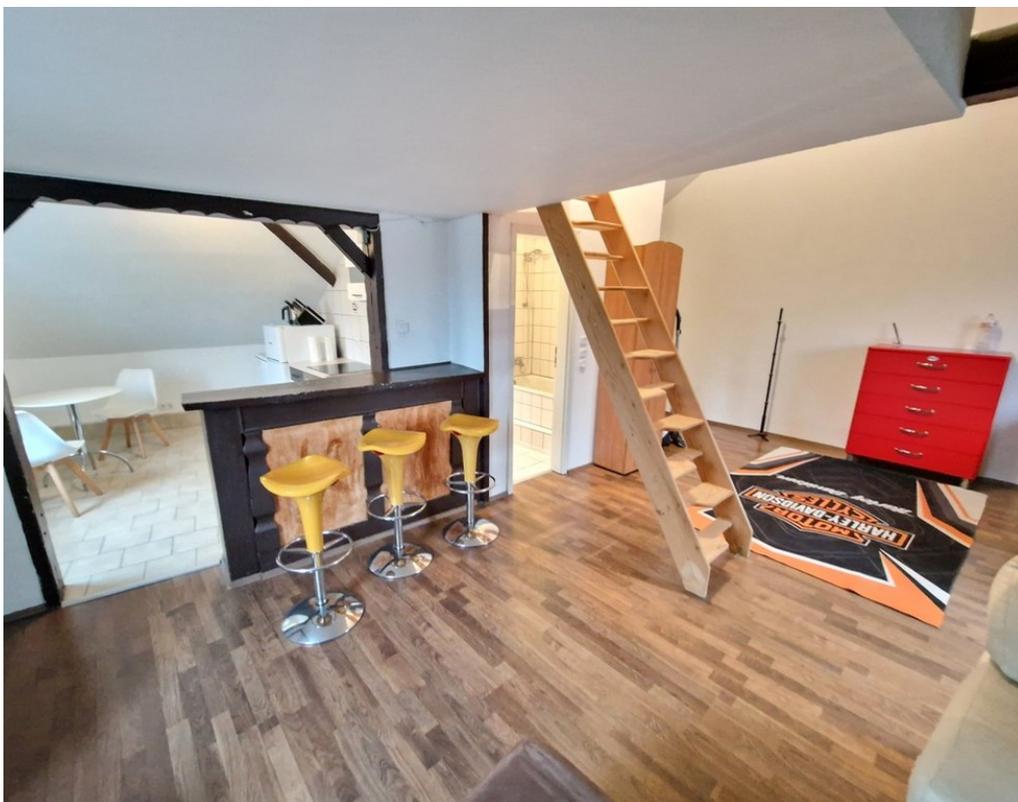


DG

# Exposé - Galerie



DG



DG

# Exposé - Galerie



DG



DG