FEEL GREAT – FEEL HENRICHSQUARTIER Achtung Förderdarlehen möglich! Monatliche Rate nur 1.208,81 €

41747 Viersen, Reihenendhaus zum Kauf

Objekt ID: 5628

Wohnfläche ca.: **87 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **404.500 EUR**

DiMA Immobiliencenter GmbH
Firma
info@dima-immobiliencenter.de
www.dima-immobiliencenter.de
Tel. 02161-27700-0

FEEL GREAT – FEEL HENRICHSQUARTIER Achtung Förderdarlehen möglich! Monatliche Rate nur 1.208,81 €

Objekt ID	5628
Objekttypen	Haus, Reihenendhaus
Adresse	(Stadtmitte) 41747 Viersen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	87 m²
Grundstück ca.	125 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Ausstattung	gehoben
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	15.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Dachboden, Denkmalgeschützt, Dusche, Gartennutzung, Gäste-WC, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	0 % inkl. MwSt vom beurkundeten Kaufpreis
Kaufpreis	404.500 EUR

Objektbeschreibung

ACHTUNG FÖRDERDARLEHEN MÖGLICH
Beim Kauf dieser Immobilie beträgt der monatliche Aufwand unter Berücksichtigung des Förderdarlehens nur 1.208,81 €.
Bitte beachten Sie unser abgebildetes Finanzierungsbeispiel.
Unsere Finanzexperten klären Sie über aktuelle Förderprogramme auf. Profitieren Sie von attraktiven Konditionen.

++AUS ALT .. WURDE NEU++

Eine besondere Wohnqualität für besondere Ansprüche. Wohnen Sie in historischen Mauern und genießen Sie alle Vorzüge der modernsten Bautechnik.

LEBEN IM LOFTSTIL ...

Nutzen Sie die Chance individuell zu leben und sichern Sie sich einer der letzten Einheiten in einem Quartier, was jeder sucht … aber kaum zu finden ist. Machen Sie Ihr Zuhause zu einem Erlebnis.

EINZIGARTIGE SYMBIOSE

Erleben Sie eine einzigartige Symbiose aus Alt und Neu. Der alte Charme des Gebäudeensembles bleibt vollständig erhalten.

Da kommt sie her ... diese einzigartige Immobilie und nicht nur in einem aufgefrischten Look, sondern in modernster Ausstattungen in Neubauqualität.

Das Gebäude wurde vollständig entkernt und neu zu Wohnzwecken aufgebaut. Das Gebäude wurde vollständig entkernt und zu Wohnzwecken neu aufgebaut. Die Häuser verfügen über höchste, energetische Ausstattungen mit der Energieeffizienzklasse "A" !

SIE WERDEN ES LIEBEN

BLICKFANG

Ein weiterer Blickfang: Dieses Lofthaus liegt am linken Flügel eines Vierkanthofes. Hier entstanden 4 Häuser im Loft-Style. Die Häuser verfügen über einen pflegeleichten Garten mit Außenterrassen.

Das Suchen hat endlich ein Ende. Denn es erwartet Sie ein Lofthaus mit ca 90 m². Der optimale Grundriss und das im 1. OG offene Pultdach wirken wie ein Raumwunder.

Sie mögen es doch großzügiger? Dann scheuen Sie sich nicht und schauen sich hierzu gerne auch das Lofthaus 3 – 137 m² – an. Worauf noch warten?

Die Raumaufteilungen können Ihren persönlichen Wünschen angepasst werden; je nach Wunsch können hier 3 bis 6 Räume entstehen. Gestalten Sie ganz individuell.

Ausstattung

FACTS AUSSTATTUNG

Alles neu !!!
Energiesparende Erdwärmeheizung / Geothermie
Energiestandart A ... Direkte Einsparungen der Kosten
Fußbodenheizung
Holz-Hinterbaufenster
Vorgesetzten Stahlsprossenfenstern zur optimalen Energieeinsparung
Innentreppen bestehend aus einer lackierten Stahlkonstruktion mit gebürsteten Eichenstufen
Neue Außen- und Innentüren
Neue Elektrik und Sanitär
Neues Bad mit ... Walk in Dusche
Innenwanddämmung
Lehmputz an den Außenwänden
Neue Dacheindeckung mit Wärmedämmung
Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung
Neue Terrasse und Gartenanlage
Neuaufbau des Außenmauerwerks und Sanierung der bestehenden Fassaden
Neue Außenanlage mit Beton und Blausteinpflaster
PKW Stellplätze für jede Einheit verfügbar

UND VIELES MEHR

Fordern Sie gerne die aktuelle Baubeschreibung an.

AUSFÜHRLICHE INFOS zum Projekt und den einzelnen Lofteinheiten finden Sie auch auf der Projektseite:

www.dima-nrw.de/henrichsquartier

Sonstiges

DIE GESCHICHTE

Denkmalexperten bezeichnen die Gesamtanlage als „bedeutend für die Geschichte der Städte und Siedlungen sowie die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse.“ Das ehemalige Gerberei-Gelände wurde ursprünglich 1852 errichtet und 1892 durch den Besitzer Henrichs erweitert. Die Anordnung der Gebäude entspricht dem vormaschinellen Betrieb einer mit Rinderlohe und in handwerklicher Technik arbeitenden Gerberei.

DAS DiMA Immobiliencenter hat das Potenzial dieser Fläche erkannt und wird das Gelände aus seinem Dornröschenschlaf erwecken. Die Anlage verspricht Romantik pur.

Die Projektierer werden bei den stehenden Häusern so viel historische Substanz wie möglich erhalten, um das Erscheinungsbild so wenig wie möglich zu verändern. Wer ein solches Gebäude bewohnt, lebt in einem besonderen Wohnumfeld, umgeben von altem Kulturgut.

YES WE CAN

Dieses Projekt wird ausschließlich von Experten realisiert. Begleitet vom namhaften Architekturbüro Opgenoorth und geprüften ortsansässigen Handwerksfirmen, realisieren wir den Umbau des Henrichs-Quartiers in Viersen. Experten mit langjähriger Erfahrung im Umbau historischer Gebäude verwirklichen für Sie Wohnträume der Extraklasse.

Die positiven Eigenschaften traditioneller Baumaterialien und energetische Optimierungen werden vereint. Die Historie und Umweltschutz -- Hier wird im Wohnbereich energetisch saniert, um zeitgemäßen Wohnkomfort zu ermöglichen und ein gesundes Wohnklima zu erschaffen.

AUSFÜHRLICHE INFOS zum Projekt und den einzelnen Lofteinheiten finden Sie auch auf der Projektseite:

www.dima-nrw.de/henrichsquartier

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	23.08.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Primärenergieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	35,90 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A

Lage

Viersen ...

Sobald Sie das Henrichsquartier betreten werden Sie die perfekte Symbiose zwischen Alt und Neu spüren ... gepaart mit einer hervorragender Infrastruktur.

Harmonisch eingepasst ... von Grüngürtel und Sehenswürdigkeiten ... entstanden auf einer Grundstücksgröße von ca. 2.725 m² acht neue Wohneinheiten. Wohnen, wo INDIVIDUALITÄT kaum Grenzen gesetzt sind. Gepaart mit einzigartigem Wohnkomfort.

Hausansicht

Einblick in die Lofts

Einblick in die Lofts_1

DiMA
IMMOBILIENCENTER

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis	419.500,00 €
Grunderwerbsteuer (6,5%)	27.267,50 €
Notar / Gerichtskosten (1,5%)	6.292,50 €
Gesamtsumme	**453.060,00 €**
abzgl. Eigenkapital	113.265,00 €
= Finanzierungsbedarf	**339.795,00 €**

Beim Kauf dieser Immobilie beträgt der monatliche Aufwand 1.208,81 €

Annuitätendarlehen

Zinssatz	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgung	Rate
4 %	231.795,00 €	15 Jahre	1 %	965,81 €

Förderdarlehen

Zinssatz	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgung	Rate
0,5 %	108.000,00 €	30 Jahre	2 %	243,00 €

Dieses unverbindliche Finanzierungsbeispiel stellt lediglich ein Rechenbeispiel dar, basiert auf Annahmen und berücksichtigt Förderprogramme. Das Förderprogramm beinhaltet einen Tilgungsnachlass in Höhe von 10 %, wonach sich auch die monatliche Rate berechnet. Dieser Nachlass ist in der oben genannten Rate berücksichtigt.

Unser unabhängiger Finanzexperte erstellt Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot und prüft zudem, ob Förderprogramme bei Ihnen möglich sind.

Eventuelle staatliche Zuwendungen oder steuerliche Vergünstigungen sind nicht in diesem Beispiel einbezogen.

Finanzierungsbeispiel

Einblick in die Lofts_2

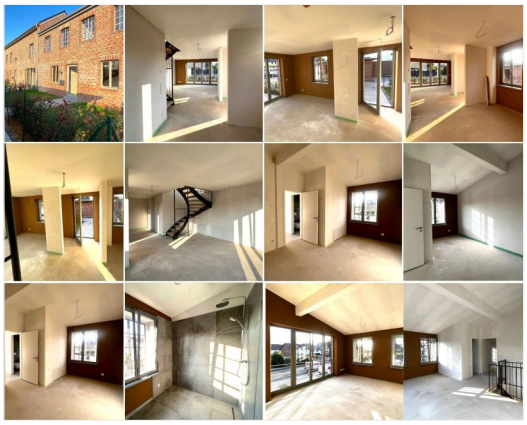
Einblick in die Lofts_3

DiMA Immobiliencenter GmbH
Firma

info@dima-immobiliencenter.de
www.dima-immobiliencenter.de

Tel. 02161-27700-0

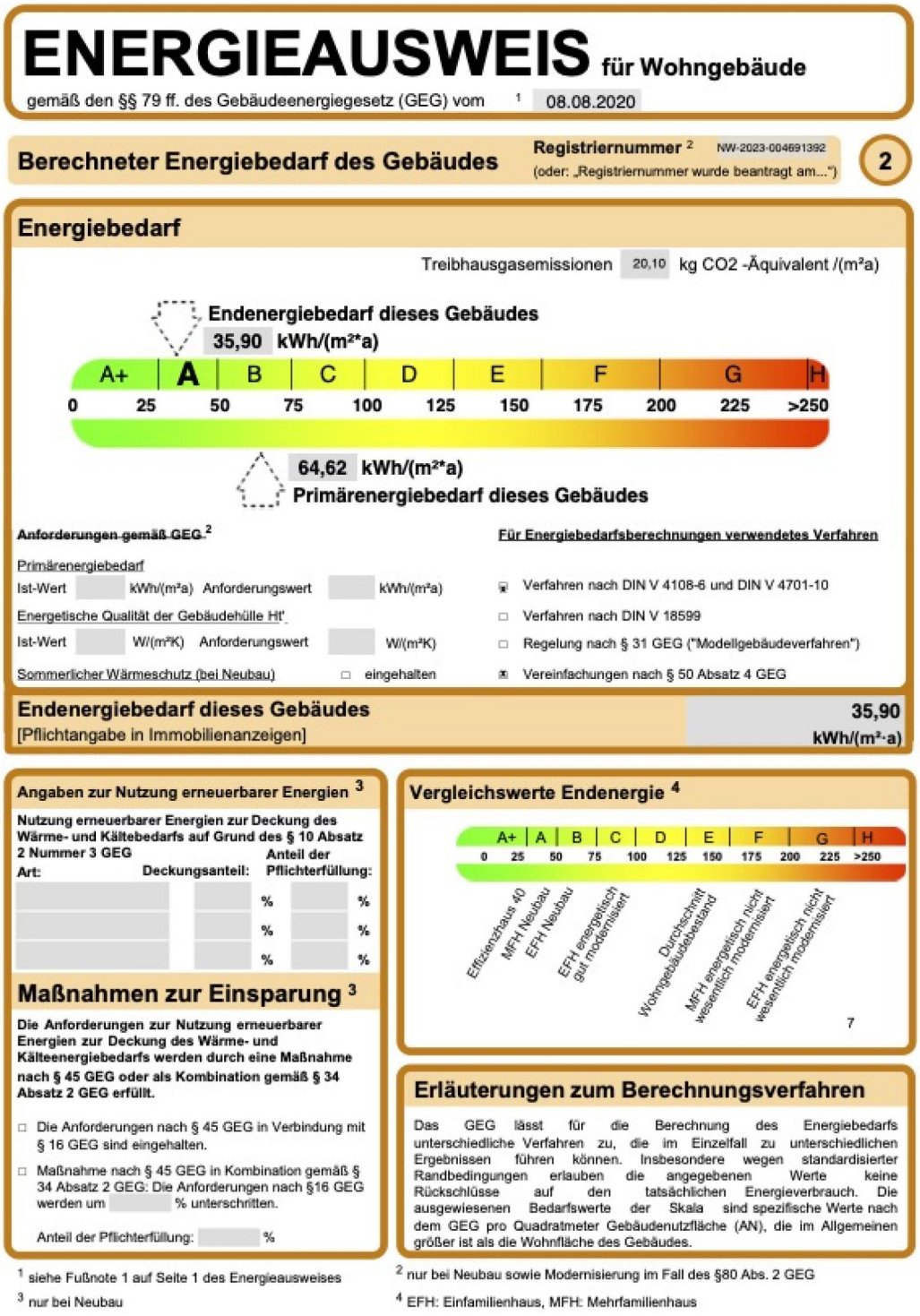
Einblick in die Lofts_4



Rohbauaufnahmen

Grundriss

Energieausweis



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — **Registriernummer** [2] NW-2023-004691392 (oder: „Registriernummer wurde beantragt am...") — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 20,10 kg CO2 -Äquivalent /(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
35,90 kWh/(m²*a)

A+ | **A** | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

64,62 kWh/(m²*a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

~~Anforderungen gemäß GEG~~ [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'
Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] — **35,90 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
	%	%

Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

7

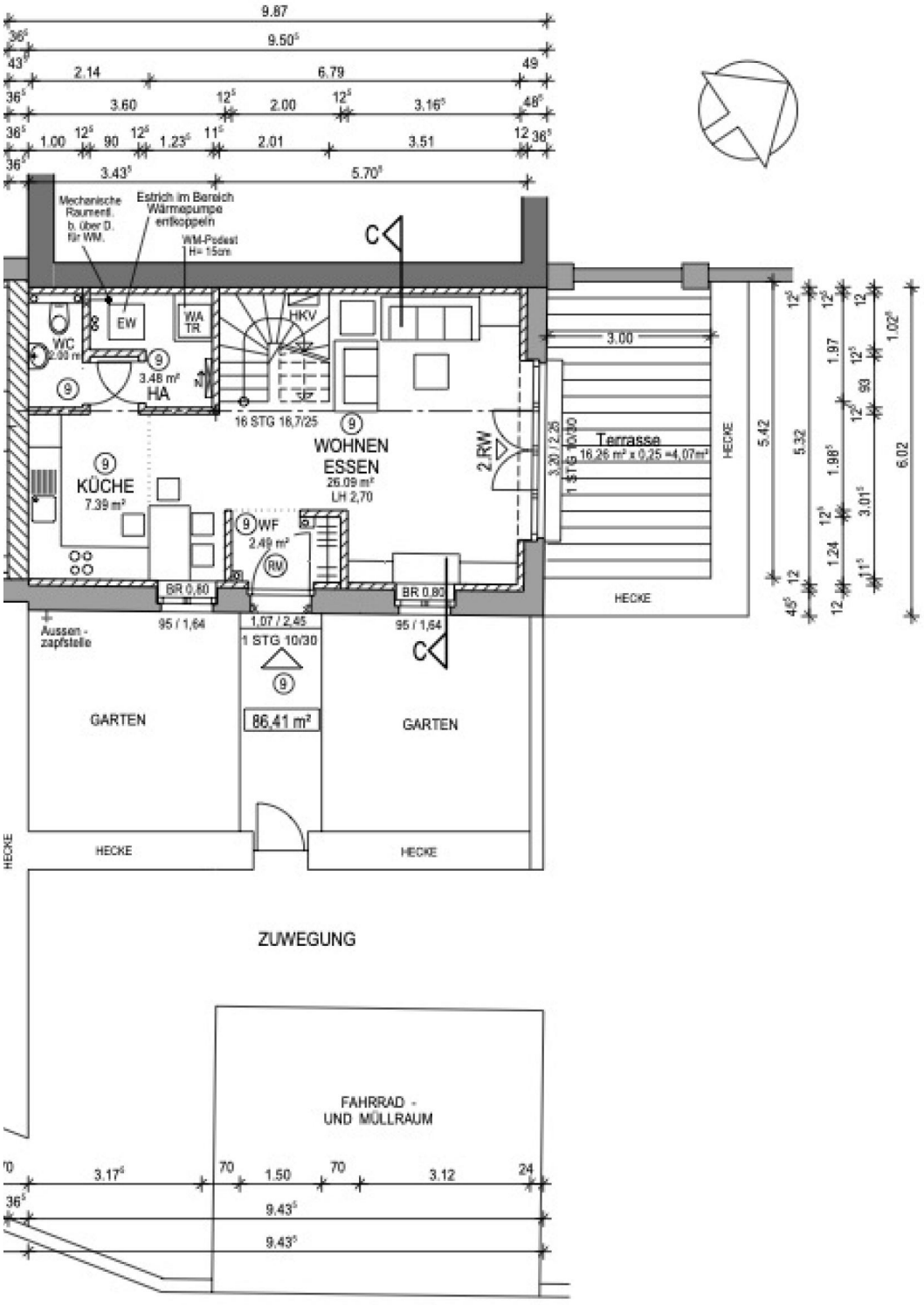
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

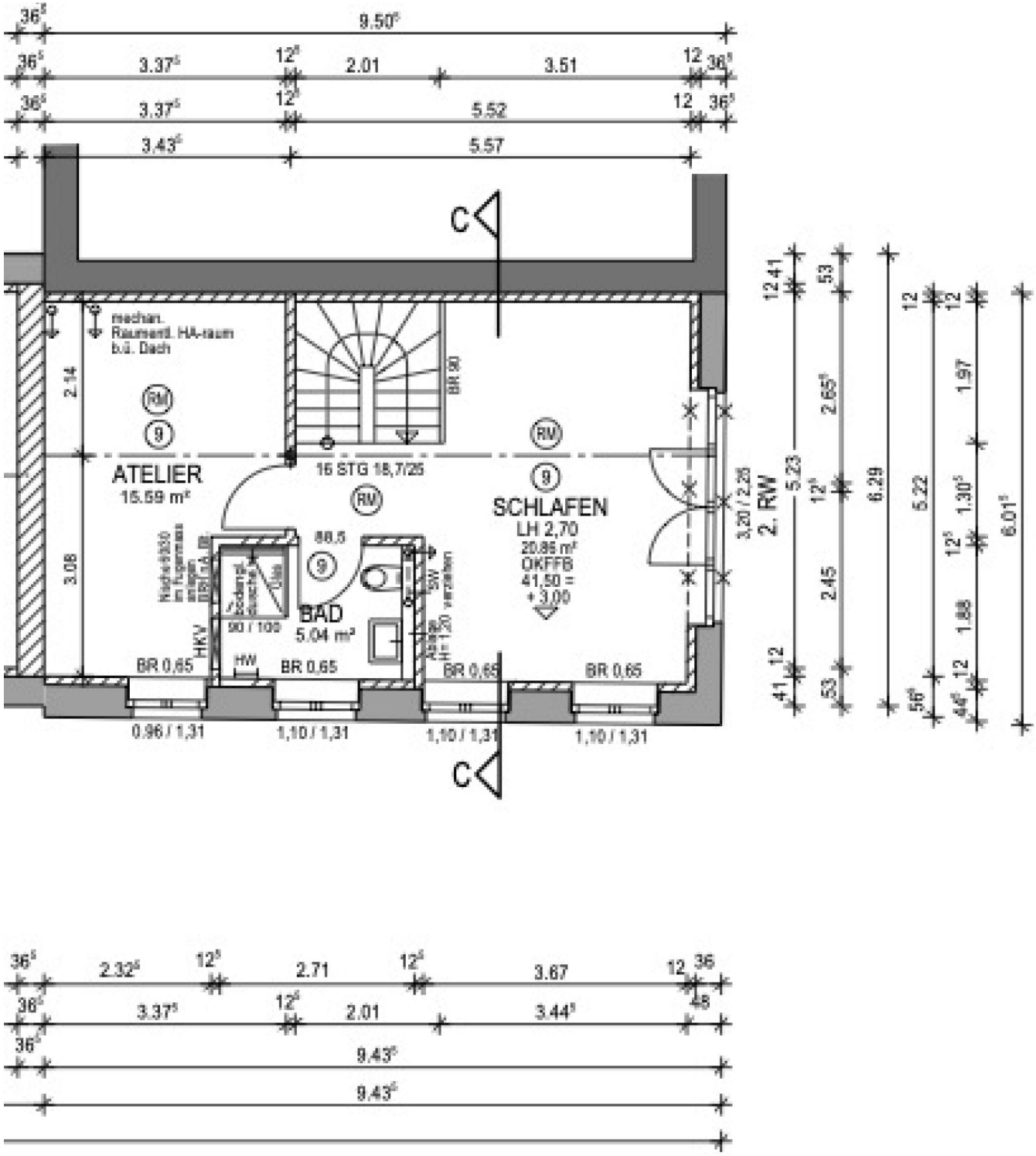
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Grundriss

Erdgeschoss



Grundriss

Obergeschoss