

FEEL GREAT – FEEL HENRICHSQUARTIER
Achtung Förderdarlehen möglich! Monatliche
Rate nur 1.482,23 €

41747 Viersen, Reihenhaus zum Kauf

Objekt ID: 5627



Wohnfläche ca.: **137 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **498.500 EUR**



FEEL GREAT – FEEL HENRICHSQUARTIER Achtung Förderdarlehen möglich! Monatliche Rate nur 1.482,23 €

Objekt ID	5627
Objekttypen	Haus, Reihenhaushaus
Adresse	(Stadtmitte) 41747 Viersen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	137 m²
Grundstück ca.	144 m²
Zimmer	5
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	498.500 EUR



Objektbeschreibung

ACHTUNG FÖRDERDARLEHEN MÖGLICH

Beim Kauf dieser Immobilie beträgt der monatliche Aufwand unter Berücksichtigung des Förderdarlehens nur 1.482,23 €.

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 Ausstattung in Neubauqualität.

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 pflegeleichte Gärten mit Außenterrassen.

Das Suchen hat endlich ein Ende. Denn es erwartet Sie ein Lofthaus mit 137 m².

Sie mögen es doch etwas kleiner? Dann scheuen Sie sich nicht und schauen sich hierzu gerne auch das Lofthaus 4 – ca. 90 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.

Für jede Einheit stehen PKW-Parkplätze zur Verfügung.



Bei der Grundstücksgröße handelt es sich um eine Ca.-Angabe.

Ausstattung

FACTS AUSSTATTUNG

Alles neu !!!

Energiesparende Erdwärmeheizung / Geothermie
Energiestandard 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

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 Wohnräume 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	30,31 kWh/(m ² ·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.





Ansicht Hauseingang



Einblick in die Lofts



Einblick in die Lofts_1

DiMA IMMOBILIENCENTER					
Finanzierungsbeispiel					
Kaufpreis					913.500,00 €
Grundrentenkauf (8,5%)					33.377,50 €
Kauf / Darlehenskauf (7,5%)					7.702,50 €
Gesamtkaufpreis					954.580,00 €
abzgl. Eigenkapital					138.440,00 €
= Finanzierungsbetrag					816.140,00 €
Beim Kauf dieser Immobilie beträgt der monatliche Aufwand 1.482,23 €					
Annuitätendarlehen					
Zinssatz	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgung	Rate	
4 %	294.939,00 €	10 Jahre	1 %	1.187,23 €	
Förderdarlehen					
Zinssatz	Darlehensbetrag	Zinsbindung	Tilgung	Rate	
6,5 %	121.300,00 €	30 Jahre	2 %	395,00 €	
Dieses unverbindliche Finanzierungsbeispiel stellt lediglich ein Rechenbeispiel dar, basierend auf Annahmen und berücksichtigt Förderprogramme. Das Förderprogramm beinhaltet einen Tilgungsschritt in Höhe von 10 %, wonach sich auch die monatliche Rate berechnet. Dieser Nachlass ist in der oben genannten Rate berücksichtigt.					
Unter unabhängiger Prüfung wird Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot und geprüft, ob Förderprogramme bei Ihnen möglich sind.					
Eventuelle staatliche Zuschüsse oder steuerliche Vergünstigungen sind nicht in diesem Beispiel eingezeichnet.					

Finanzierungsbeispiel



Einblick in die Lofts_2



Einblick in die Lofts_3

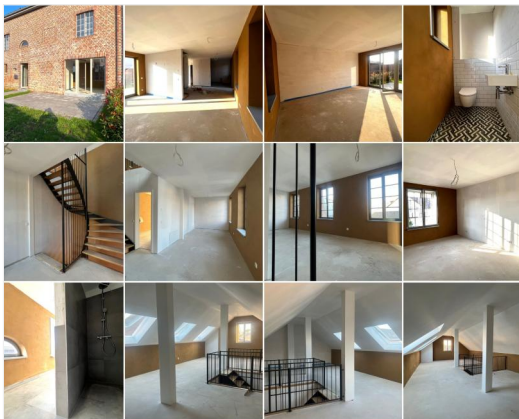




Einblick in die Lofts_4



Einblick in die Lofts_5



Rohbauaufnahmen



Grundriss

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

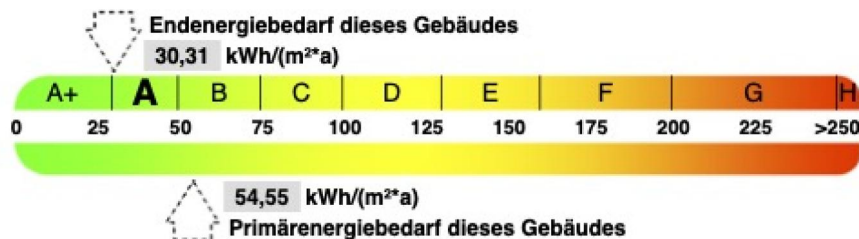
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2023-004691390
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 16,97 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{ti}

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]

30,31

kWh/(m²a)

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:	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.

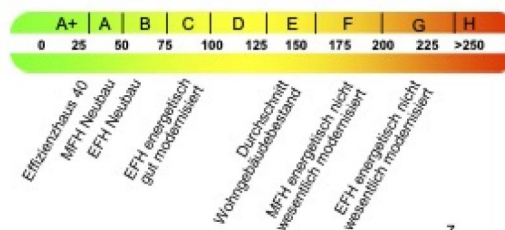
- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung: %

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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.

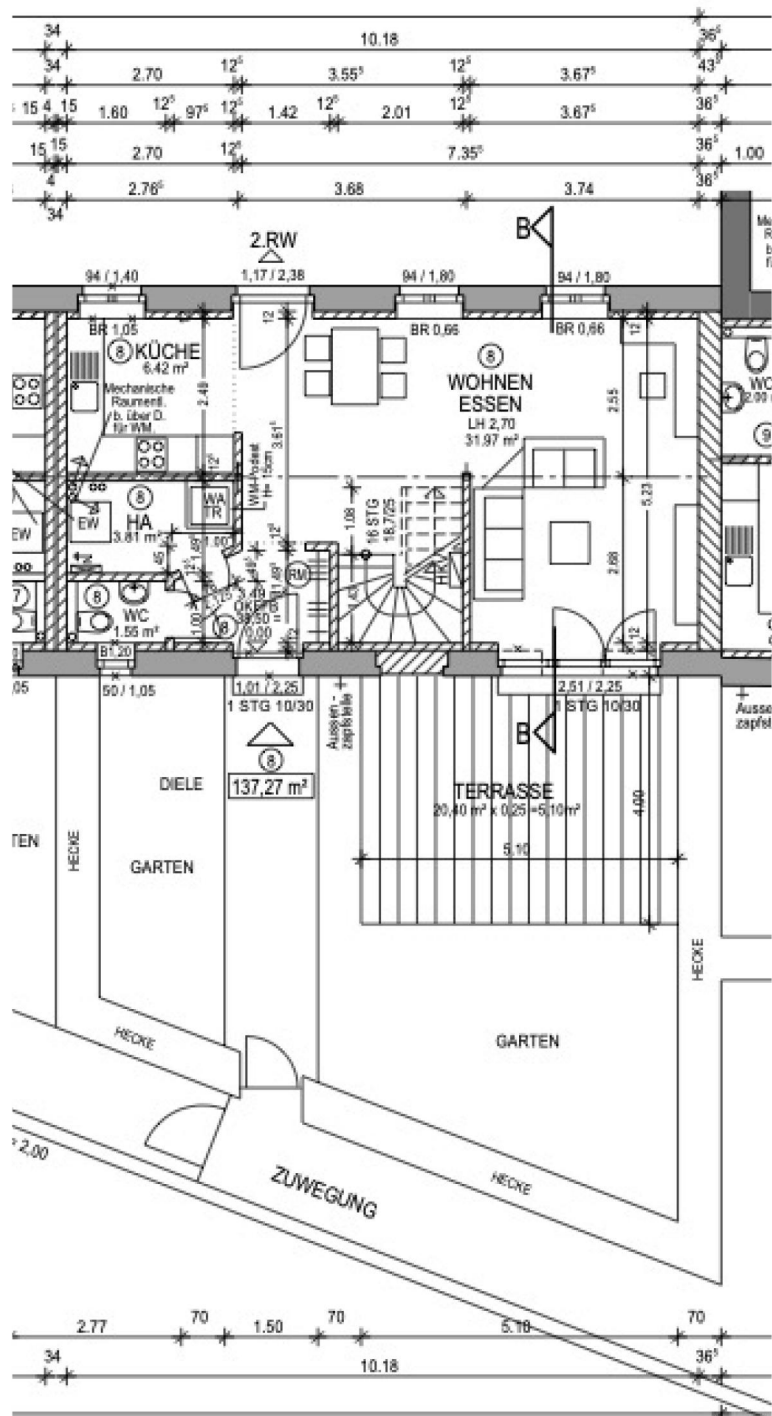
² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

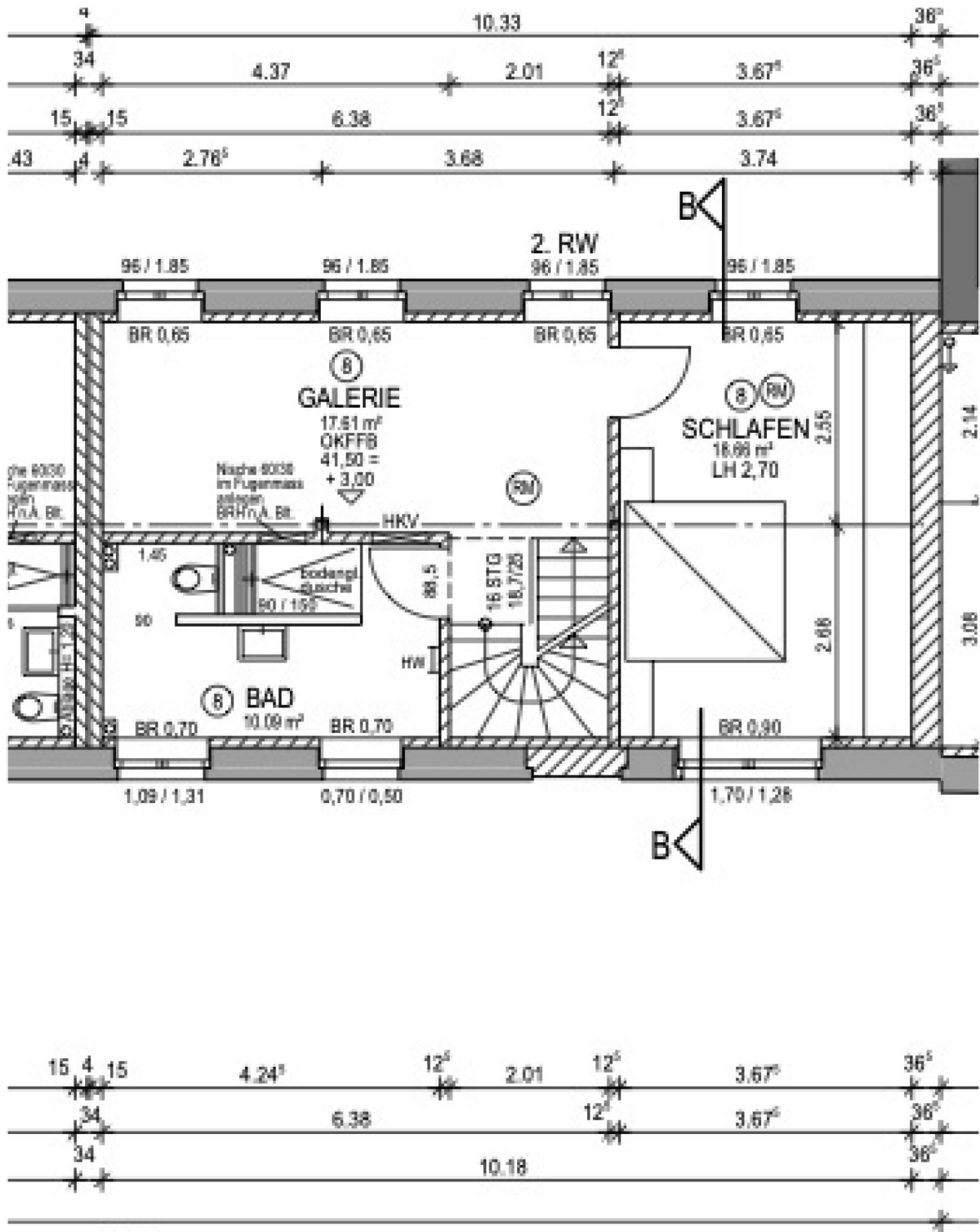


Grundriss

Erdgeschoss Grundriss



Obergeschoss Grundriss



Dachgeschoss Grundriss

