



Villa im Stadtpark

Leben in einer Parklandschaft

Haus 5

Viersen: zehn hochwertige Eigentumswohnungen in einem historischen Wohnhaus

Vorwort:

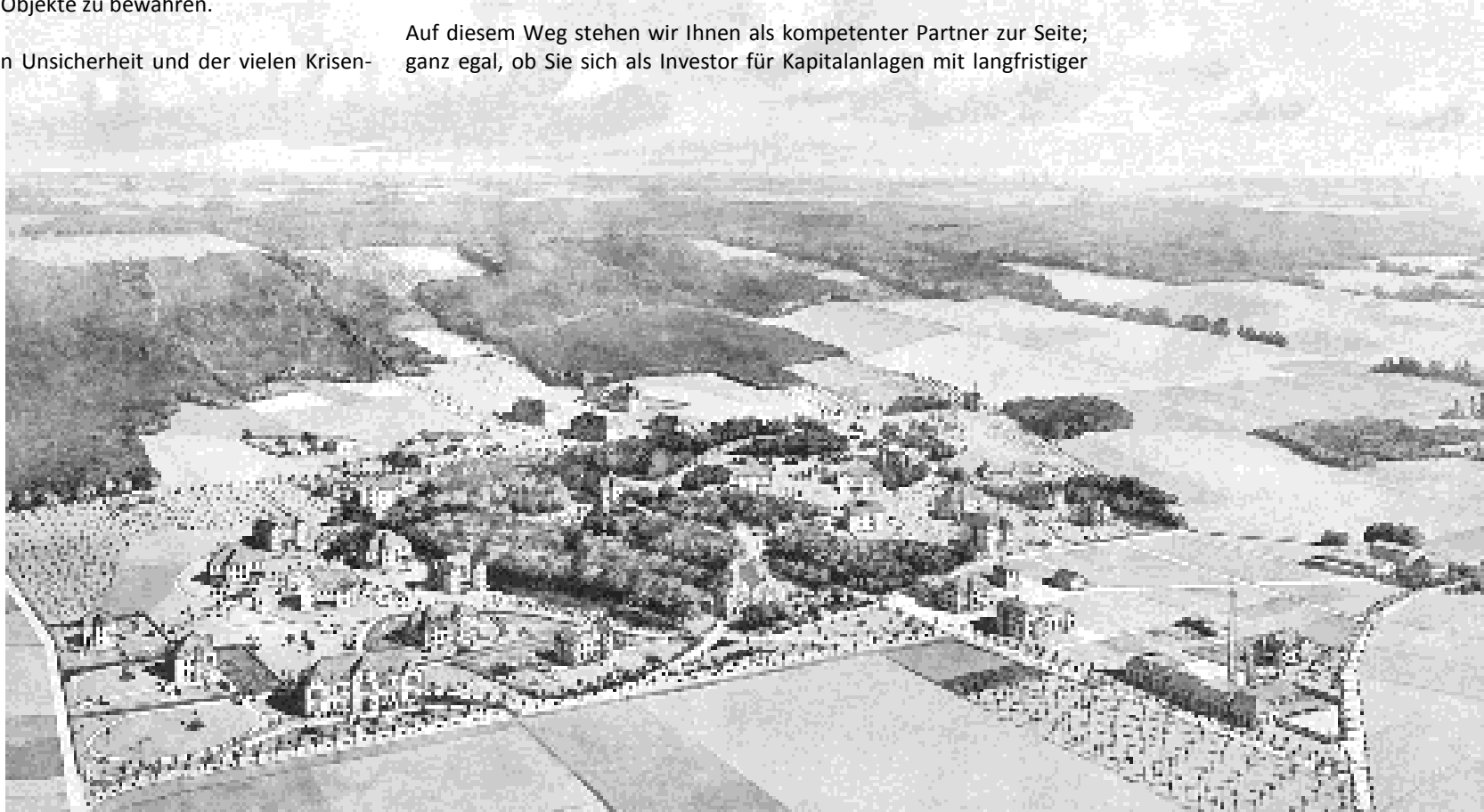
Das Sanieren von Baudenkmalern stellt hohe Ansprüche an Bauingenieure und Architekten. Unser Streben ist es, einerseits die Bausubstanz zu restaurieren und zu modernisieren, andererseits mit großem Einfühlungsvermögen zeitgemäße Grundrisse in die vorhandene Gebäudestruktur zu planen und dabei die baugeschichtliche Authentizität der Objekte zu bewahren.

Aufgrund der größer werdenden Unsicherheit und der vielen Krisen-

herde auf der ganzen Welt denken immer mehr Deutsche darüber nach, ihr Kapital sicher in Immobilien anzulegen. Dies führt zu einer enormen Verknappung gerade auf dem deutschen Immobilienmarkt und hier speziell in Metropolregionen, wie sie der Raum Düsseldorf und Umgebung darstellt.

Auf diesem Weg stehen wir Ihnen als kompetenter Partner zur Seite; ganz egal, ob Sie sich als Investor für Kapitalanlagen mit langfristiger

Wertschöpfung interessieren oder auf der Suche sind nach komfortablen Wohneinheiten von höchstem Niveau zur Selbstnutzung.





Landluft und Stadtnähe

Zuhause sein, wo andere Urlaub machen. Die Lage der Villa im Stadtpark bildet zugleich das Tor zwischen den Ballungsgebieten Düsseldorf/Mönchengladbach und dem Deutsch-Niederländischen Naturpark Maas-Schwalm-Nette, welcher sich auf einer Fläche von ca. 10.000 Hektar zu beiden Seiten der Grenze erstreckt. Die Landschaft variiert von ausgedehnten Heideflächen und großen Wäldern bis hin zu den Auenwäldern des Schwalm Gebiets und den Seen in Nette- und Schwalmthal. Der Naturpark verfügt über einzigartige Fauna und Flora

und lässt sich sowohl durch ausgeschilderte Wanderwege als auch Radwege wunderbar erkunden. Aber auch Wassersportfreunde kommen voll auf ihre Kosten, da sich sowohl die Schwalm als auch die nahegelegene Niers mit dem Boot befahren lassen. Im Naturpark befinden sich auch wunderschöne Orte wie das mittelalterliche Brüggen mit großer Wassermühle und Burganlage sowie die nahegelegene Stadt Roermond mit einem weit über die Grenzen hinaus bekannten Einkaufszentrum und den sog. Maasplassen, welche viele

Möglichkeiten des Wassersportes auch für größere Yachten bieten. Über die Maasplassen sind Maas und Rhein sowie alle Wasserstraßen der Niederlande und auch Deutschland direkt oder mit Hilfe von Schleusen erreichbar.



Kurze Wege. In ca. 10 Minuten ist Mönchengladbach mit ca. 260.000 Einwohnern und in ca. 20 Autominuten auch Düsseldorf mit seiner eleganten Königsallee und der Rheinpromenade erreichbar. Wer in Süchteln wohnt, lebt in der Balance zwischen Metropole und Natur, zwischen freier Natur und ausgezeichneter Infrastruktur.

In der Kreisstadt Viersen leben heute rund 76.000 Einwohner in vier Stadtteilen. Viersen ist ein starker Wirtschaftsstandort am Niederrhein. Zukunftsorientierte Wirtschaftsförderung und der gesunde Branchenmix aus erfolgreichen Mittelständlern, Global Playern und leistungsbereiten Einzelhändlern sichern Arbeitsplätze und wirtschaftliches Wachstum.



Leben in einer Parklandschaft

Der gesamte Park wurde so in ein gartenlandschaftlich gestaltetes Gelände eingepasst. Duftende Pflanzen, ätherische Öle und die Anpflanzung von Heilpflanzen gehörten ebenfalls zum Konzept. Der Baumbestand hat sich im Laufe der Zeit erheblich vergrößert; inmitten des Geländes wurde ein Baumlehrpfad angelegt, der einige wertvolle Solitäräume wie Eschen, Stieleiche, Tulpenbaum und

Trompetenbaum einbezieht. Einige Gebäude wurden schon in den Wald hinein gebaut; andere Bauten wurden im Laufe der Jahre vom Wald umschlossen. Auch rund um die privatisierten Liegenschaften rund um die Villa haben die Bäume und der Wald die denkmalgeschützten Häuser eingeholt. Die Direktorenvilla selber stand ursprünglich auf freiem Feld, wie alte Darstellungen belegen.

Die beiden ganz besonderen, angepflanzten Tulpenbäume stehen an der Südseite der Villa und gehören zum Grundstück. Leben in einer Parklandschaft



Villa im Stadtpark - Leben in einer Parklandschaft



Wohnen in einem Baudenkmal

Lassen auch Sie sich überzeugen von der faszinierenden Mischung aus authentisch-historischem Ambiente und modernster Infrastruktur. Höchste Werthaltigkeit und -schöpfung Ihres Objektes sind damit garantiert. Mit der Parkresidenz kaufen Sie Solitärgebäude bzw. eine Immobilienantiquität von morgen. Unser besonderes Augenmerk liegt auf der harmonischen Verbindung von Tradition und Moderne. So bieten die zehn anspruchsvollen Wohneinheiten zwar zeitgemäßen Komfort, dennoch setzt die Ausstattung auf Details mit historischer Stimmigkeit. Da die Zielgruppe der Bewohner Senioren sind, welche es gewohnt sind in einem anspruchsvollen Umfeld mit entsprechendem Ambiente zu leben haben wir uns bemüht, nicht nur ein schönes Denkmal zu bieten, sondern haben möglichst barrierearm und mit einem Personenaufzug

entsprechender Größe geplant. Unser Ziel ist es, dass die zukünftigen Bewohner der Parkresidenz ihren letzten Lebensabschnitt möglichst komplett in der Residenz verbringen können, zumal Die Villa nur wenige hundert Meter entfernten Seniorenresidenz alle medizinischen Versorgungsmöglichkeiten in absoluter Nähe bietet. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Stationsgebäude. (Baujahr ca. 1904/06) erstellt im Pavillonstil und geplant vom Architekten Paul Hirschhorn. Das Gebäude ist mit dem zugehörigen Garten und Einfriedung in der Denkmalliste aufgeführt. Es verfügt aufgrund der gestalterischen Qualität mit vielen bauzeitlichen Details und dem Erhaltungszustand einen hohen denkmalpflegerischen und ästhetischen Wert. Der großzügige Garten ist Bestandteil des historischen Freiraumkonzeptes.

Der Denkmalschutz nach § 3 DSchG NRW verpflichtet den Eigentümer dazu, Veränderungsprozesse am Denkmal durch die zuständigen Denkmalschutzbehörden begleiten zu lassen. Wesentliches Gestaltungsmerkmal der Freianlagen der historischen Anlage waren die Sichtbezüge zwischen den Gebäuden und innerhalb der Freiflächen.



Gartengeschoß

Wohneinheit 1	
Diele	6,22 m ²
Flur	3,30 m ²
Abstellraum	0,97 m ²
Bad	6,08 m ²
Schlafen	13,62 m ²
Wohnen	22,37 m ²
Küche/Essen	12,34 m ²
Terrasse (50%)	5,00 m ²
Gesamt Wohneinheit	70,40 m²

Wohneinheit 2	
Diele	5,39 m ²
Flur	3,23 m ²
Abstellraum	1,08 m ²
Bad	6,04 m ²
Schlafen	10,91 m ²
Wohnen	20,50 m ²
Küche/Essen	12,42 m ²
Terrasse (50%)	5,00 m ²
Gesamt Wohneinheit	68,50 m²

Wohneinheit 3	
Diele	5,92 m ²
Flur	3,16 m ²
Abstellraum	1,67 m ²
Bad	5,01 m ²
Schlafen	11,67 m ²
Essen/Wohnen	24,46 m ²
Küche	6,97 m ²
Terrasse (50%)	3,13 m ²
Gesamt Wohneinheit	67,50 m²

Wohneinheit 4	
Diele	7,99 m ²
Flur	3,70 m ²
Abstellraum	1,62 m ²
Bad	4,37 m ²
Schlafen	11,12 m ²
Essen/Wohnen	29,74 m ²
Küche	9,40 m ²
Terrasse (50%)	3,13 m ²
Gesamt Wohneinheit	75,10 m²



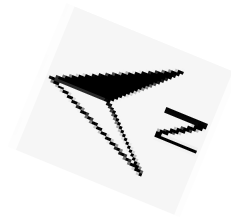
Obergeschoß

Wohneinheit 5		
Diele		5,19 m ²
Flur		3,43 m ²
Abstellraum		1,00 m ²
Bad		3,98 m ²
Schlafen		13,43 m ²
Wohnen		22,31 m ²
Küche Essen		12,35 m ²
Balkon (50%)		3,64 m ²
Gesamt Wohneinheit		70,40 m²

Wohneinheit 6		
Diele		5,60 m ²
Flur		3,37 m ²
Abstellraum		1,04 m ²
Bad		5,19 m ²
Küche Essen		12,51 m ²
Schlafen		13,57 m ²
Wohnen		20,47 m ²
Balkon (50%)		3,64 m ²
Gesamt Wohneinheit		69,40 m²

Wohneinheit 7		
Diele		3,23 m ²
Flur		3,59 m ²
Abstellraum		1,64 m ²
Bad		3,01 m ²
Küche		7,03 m ²
Schlafen		13,57 m ²
Essen Wohnen		24,33 m ²
Balkon (50%)		3,13 m ²
Gesamt Wohneinheit		67,20 m²

Wohneinheit 8		
Diele		3,05 m ²
Flur		3,67 m ²
Abstellraum		1,62 m ²
Bad		4,30 m ²
Küche		9,70 m ²
Schlafen		13,11 m ²
Essen Wohnen		20,63 m ²
Balkon (50%)		3,13 m ²
Gesamt Wohneinheit		73,30 m²



Dachgeschoss

Wohneinheit 9	
Wohnz.	30,88 m ²
Abstellraum	1,59 m ²
WC	0,39 m ²
Essen / Küche	33,39 m ²
Schlafen / Ankleide	34,52 m ²
Bad	10,59 m ²
Loggia (50%)	4,29 m ²
Gesamt Wohneinheit	121,59 m²

Wohneinheit 10	
Wohnz.	30,25 m ²
Abstellraum	1,63 m ²
WC	0,43 m ²
Essen / Küche	28,74 m ²
Schlafen / Ankleide	33,29 m ²
Bad	10,32 m ²
Loggia (50%)	4,44 m ²
Gesamt Wohneinheit	113,09 m²



Preisliste

Wohnung	TYP	Lage	Wohnfläche (m ²)	Preis	Sanierungsant.	Altbausubstanz	Grund u. Boden	Stellplatz
WE 1	Typ 1	Gartengeschoss	70,4	278.500,00	181.025,00	41.775,00	55.700,00	5.000,00
WE 2	Typ 2	Gartengeschoss	68,5	271.000,00	176.150,00	40.650,00	54.200,00	5.000,00
WE 3	Typ 3	Gartengeschoss	67,6	267.000,00	173.550,00	40.050,00	53.400,00	5.000,00
WE 4	Typ 4	Gartengeschoss	75,1	296.700,00	192.855,00	44.505,00	59.340,00	5.000,00
WE 5	Typ 1	Obergeschoss	70,4	278.500,00	181.025,00	41.775,00	55.700,00	5.000,00
WE 6	Typ 2	Obergeschoss	68,4	271.000,00	176.150,00	40.650,00	54.200,00	5.000,00
WE 7	Typ 3	Obergeschoss	67,2	267.000,00	173.550,00	40.050,00	53.400,00	5.000,00
WE 8	Typ 4	Obergeschoss	75,3	296.700,00	192.855,00	44.505,00	59.340,00	5.000,00
WE 9	Typ 5	Dachgeschoss	121,5	479.950,00	311.967,50	71.992,50	95.990,00	5.000,00
WE 10	Typ 6	Dachgeschoss	115	454.250,00	295.262,50	68.137,50	90.850,00	5.000,00
			799,4	3.160.600,00	2.054.390,00	474.090,00	632.120,00	50.000,00



Villa im Stadtpark

Leben in einer Parklandschaft

Prospekthaftung: Diese Informationsschrift enthält eine Vielzahl von Hinweisen und Informationen. Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für deren Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen sind möglich. Die Zeichnungen, Grundrisse und die Möblierung dienen der Illustration und werden nicht Vertragsbestandteil.

Verbindliche Rechte und Pflichten, Beschaffenheitsangaben sowie Größen-, Qualitäts- und sonstige Leistungsdetails ergeben sich aus den der Baugenehmigung zu Grunde liegenden Pläne und notariell beurkundeten Erklärungen.

Eine ausführliche Baubeschreibung sowie die Architektenpläne können wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

Prospektstand August 2018

Johannesstraße 95, Süchteln, Viersen

Ansprechpartner:



Realities Invest
Kapitalanlagen in Immobilien

Rainer E. Plinge
Kantstr. 2, 40822 Mettmann

Tel. : 02104 957 25 05
M. : 0160 94 92 89 2212
email: r-e.plinge@realitiesinvest.de

Quellen und Zitate in dieser Broschüre:

<http://www.kie4191.de>

Die Rheinische Provinzial-Verwaltung. Ihre Entwicklung und ihr heutiger Stand, hrsg. zur Jahrtausendfeier der Rheinprovinz von Johannes Horion, Düsseldorf 1925

Pulheim-Brauweiler, Archiv des Landschaftsverbandes Rheinland, Personalakte Paul Hirschhorn.

Gestaltungsfibel Grundstücke Johannisstraße

Broschüre Tag des offenen Denkmals, 2017

Villa im Stadtpark - Leben in einer Parklandschaft