

Willkommene Infrastruktur: Historisches & bereits renoviertes Reihenhaus mit geschmackvoller Ausstattung in ruhiger Lage

Heiligenstraße 15
41751 Viersen



Objekt:

Preise & Kosten

Käufer-Provision

Ja

Käufercourtage	3%
Kaufpreis	265.000,- €

Angaben zur Immobilie	
Wohnfläche	136 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	223 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkons/Terrassen	1
Baujahr	1921 (Anbau folgt)
Alt-/Neubau	Altbau
Verkaufsstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Ausstattung	
WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche, offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Laminat
Heizungsart	Fernheizung
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Norden, Osten, Westen
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja

Objektbeschreibung

Ihr historisches Reihenhaus bietet Ihnen ca. 223m² Grundstücksfläche und insgesamt ca. 136m² Wohnfläche zzgl. einer Ausbaureserve im Dachgeschoss sowie ca. 50m² Nutzfläche. Die 3 Zimmer sind aufgeteilt auf ein Erdgeschoss inkl. Anbau und ein Obergeschoss. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Badezimmer, einer offenen Küche, einem gemütlichen Wohn- und Essbereich sowie einem direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Obergeschoss überzeugt durch einen weiteren Dielen- und Flurbereich, insgesamt zwei Schlafzimmer, die z.B. ideal als Elternschlafzimmer mit Ankleide und Kinderzimmer zu bewohnen sind, sowie ein weiteres Badezimmer und einen Zugang zum Dachgeschoss. Hinzu kommt eine vollständig unterkellerte Ebene mit drei weiteren Räumen: einem Vorratsraum, einem Hobby- und Heizungsraum und einem Abstellraum.

Ihr neues Zuhause wurde ca. 1921 in Massivbauweise in einer ruhigen und beliebten Lage in Viersen, im Ortsteil

Dülken, gebaut und später durch einen Anbau erweitert. Ihr Haus wurde fortlaufend gepflegt und instandgehalten sowie mit zahlreichen Modernisierungen bereits auf den neuesten Stand gebracht. Dazu zählen u.a. die Badezimmer, die Fenster und das Dach. Mit einigen weiteren obligatorischen Renovierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ist Ihr Einzugstermin bereits in greifbarer Nähe!

Über den gepflasterten, öffentlichen Gehweg erreichen Sie Ihr neues Heim. Über wenige Stufen betreten Sie dieses durch eine robuste und moderne Hauseingangstür, versehen mit mehreren Glaselementen. Dort nimmt Sie eine freundliche und geflieste Diele in Empfang.

Zunächst gelangen Sie vom Eingangsbereich durch Ihren zentralen, gefliesten Flur in Ihren großzügigen und gemütlichen Wohn-/Essbereich. Dieser ist offen und lichtdurchflutet gestaltet und entspricht damit bereits modernsten Anforderungen. Zusammen mit der offenen Wohnküche punktet so neben dem Zusammenspiel der altbautypischen hohen Decken und zahlreichen großen und hellen Fenstern insbesondere das mit über 40m² großzügige Platzangebot. Hier ist der richtige Ort für einen entspannten Tag mit Ihrer ganzen Familie. Eine praktische Essecke mit Platz für einen großen Esstisch trennt die Wohnebene ideal von der offenen Wohnküche. Ihre offene Wohnküche bietet Ihnen wiederum genug Arbeitsfläche und Platz für eine passgenaue Einbauküche. Die bestehende Marken-Einbauküche kann optional gerne übernommen werden. Sie ist hochwertig und modern ausgestattet und verfügt u.a. über eine Kochinsel, eine Arbeitsplatte aus Glas sowie eine ausziehbare Armatur. Ein hochwertiger Granitboden wurde auf der gesamten Fläche verlegt, die einzige Tür im Raum ist aus Echtholz und passt zum historischen Stil Ihres Gebäudes. Bei den Fenstern handelt es sich um bereits erneuerte, doppeltverglaste Kunststofffenster, die mit Rollläden bestückt sind. Die Wände und Decken sind tapeziert und hell gestaltet. Insgesamt herrscht hier ein perfekter Mix aus moderner Optik und herausragendem Altbau-Charme. Durch eine Tür zwischen Haupthaus und Anbau erreichen Sie auch direkt ein weiteres Highlight Ihres Hauses: Ihren großzügigen und begrünten Außenbereich in sonniger Ausrichtung. Dort wurde eine große Fläche mit Holz belegt und durch eine elektrische Markise ergänzt. Der anschließende Garten ist blickgeschützt und sehr gepflegt. Ein Rasen wurde bereits zielsicher für die Nutzung eines Mähroboters angelegt und sinnvoll durch zahlreiche Bepflanzungen ergänzt. Ein kleiner Unterstand dient als Abstellplatz für Gartengeräte und mehr. Ihr Außenbereich kann als absolute Wohlfühloase, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Grillabende mit der Familie, das Aufstellen von Spielgeräten für Ihre Kinder oder einem Pool an warmen Sommertagen – hier ist vieles möglich! Insgesamt können Sie Ihren Vorstellungen freien Lauf und persönliche Highlights entstehen lassen.

Weiter führt Sie Ihr Flur, vorbei an einem Stellplatz für Waschmaschine und Trockner, in Ihr Badezimmer im Erdgeschoss, das eigene Maßstäbe setzt. Dieses ist bereits komplett modernisiert und luxuriös ausgestattet. Hier finden Sie u.a. eine freistehende Badewanne, ein unterfahrbares Waschbecken, Boden- und Wandleuchten, eine Wand in Steinoptik verziert sowie zwei Fenster. Das Gesamtbild ist ein echter Blickfang!

Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie über eine top erhaltene Echtholztreppe, die modern Weiß gestrichen ist, in Ihr freundliches Obergeschoss. Auf dieser Ebene erwarten Sie ein weiteres Badezimmer sowie insgesamt zwei große Schlafzimmer. Die Schlafzimmer eignen sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer, können je nach Bedarf aber natürlich auch anderweitig genutzt oder flexibel umstrukturiert werden, sodass z.B. drei Schlafräume entstehen. So könnte eine Grundrissoptimierung problemlos vorgenommen werden. Aktuelle Besonderheit im Elternschlafzimmer ist eine begehbare, große Ankleide. Diese bietet eine hervorragende Stellfläche sowie durch ein Fenster Tageslicht und eine Belüftungsmöglichkeit. Ein weiterer Hingucker ist die offene Raumabtrennung zum Schlafbereich in Leichtbauweise.

Ihr Badezimmer ist, wie auch bereits im EG, komplett modernisiert und vollständig gefliest. Es ist mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet. Bei den Fenstern handelt es sich auf dieser Etage ebenfalls um doppeltverglaste Kunststofffenster mit Rollläden. Der gewählte Bodenbelag ist ein zeitloser Laminatboden, die Innentüren sind in modernem Weiß gehalten und die Wände sowie Decken wurden erneut tapeziert und hell gestaltet.

Eine weitere Treppe bringt Sie dann in Ihre Ausbaureserve im Dachgeschoss. Derzeit wird dieser Bereich nur als Abstell- bzw. Nutzfläche verwendet. Es besteht jedoch die Möglichkeit, auf dieser Ebene weiteren Wohnraum zu generieren. So kann beispielsweise ein zusätzliches Schlafzimmer installiert werden. Für eine verbesserte Energieeffizienz wurde neben den erneuerten Fenstern auch das Dach von außen neu eingedeckt und von innen teilweise isoliert. Weiteres Dämmmaterial liegt im Dachgeschoss und muss nur noch verbaut werden.

Über den Treppenabgang des Erdgeschosses gelangen Sie in Ihren praktischen Keller. Dieser ist aufgeteilt in

einen Vorratsraum, einen Abstellraum und einen Heizungs- bzw. Hobbykeller. Natürlich können Sie die Räume auch flexibel ganz nach Ihren Bedürfnissen nutzen. Im Heizungskeller finden Sie Ihre Gas-Heizung, die Ihr Haus mit Wärme versorgt.

Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich kostenfrei auf einem der zahlreichen Parkplätze direkt vor Ihrem Haus. Weitere gibt es zudem direkt auf den umliegenden Straßen vor dem Haus.

Tragende Wände dieses Gebäudes sind aus massivem Mauerwerk entsprechend den damaligen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen errichtet worden. Umfassungswände im Kellergeschoss und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade ist derzeit komplett verklindert und verfugt und hat somit ein zweischaliges Mauerwerk. Auf der Vorderseite ist zudem ein grauer Anstrich vorgenommen worden und die historischen Stuckverzierungen wurden perfekt erhalten. Die Kunststofffenster sind bereits mit doppelter Isolierverglasung versehen. Bei dem Dach handelt es sich um ein komplett neu eingedecktes und größtenteils isoliertes Satteldach mit leichtem Dachüberstand und integrierter Gaube.

Lage

Ihr neues Zuhause befindet sich auf einer verkehrsberuhigten Straße (30er-Zone) in einer ruhigen und beliebten Lage in Viersen im Ortsteil Dülken. Das Zentrum von Neukirchen beginnt in bereits in wenigen 100m und ist fußläufig komfortabel zu erreichen. Die Straße, in der Ihr Haus steht, eröffnet ein insgesamt sehr ruhiges und gepflegtes Wohngebiet. Umliegend besteht der Verkehr ebenfalls aus vielen 30er-Zonen und teils Einbahnstraßen bzw. Sackgassen. Die für Reihenhäuser überdurchschnittliche Grundstücksgröße gewährleistet Ihnen auch durch eine aufgelockerte Bebauung (u.a. Privatwege) größte Privatsphäre.

Im Zentrum Viersens bzw. Dülkens finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken. Lidl grenzt unmittelbar in Ihre Häuserreihe und befindet sich nur wenige Schritte von Ihrer Haustür entfernt. Weiter gibt es z.B. ein Edeka in ca. 1,1km, Aldi in ca. 1,3km oder Kaufland in ca. 1,4km. Die Sparkasse sowie die Volksbank erreichen Sie als Anwohner in ebenfalls nur in ca. 1,2km. Das nächste Ärztehaus, das nächste Physiotherapie-Zentrum und die nächste Apotheke sind ebenfalls in nur wenigen Gehminuten im Ortskern beheimatet. In unmittelbarer Nähe gibt es zudem noch zwei Krankenhäuser (Allgemein Krankenhaus Viersen und Irmgardis Krankenhaus Süchteln, beide ca. 4,5km).

Ein Spielplatz für Ihre Kinder befindet sich bereits in unmittelbarer Nähe zum Haus, ein weiterer (Spielplatz am Rohrbuschweg) in weniger als ca. 1km. Der nächste Kindergarten liegt, wie auch eine Grundschule (Hundertwasser-Schule) ebenfalls in ca. 250m Entfernung, das Schulzentrum für weiterführende Schulen in ca. 2,5km. Die ersten Busverbindungen (080) – u.a. Richtung Krefeld/Tönisvorst bzw. Mönchengladbach – stehen auf der Brabanter Str. in ca. 250m bereit. Die Autobahnauffahrten der A61 und A52 befinden sich in ca. 2km bzw. ca. 6km Entfernung. Die zentrale Lage eignet sich somit optimal für Ihre Arbeitswege.

Als besondere Highlights können neben der hervorragenden Infrastruktur die Fülle an Freizeitmöglichkeiten sowie die zahlreichen Grünstreifen, Fußwege und Felder, wo Sie gemeinsam mit der ganzen Familie spazieren gehen und die Ruhe genießen können, bezeichnet werden. Für Naturfreunde ist speziell der alte Stadtgarten in nur ca. 1,2km Entfernung erwähnenswert, da dieser von enormer Pflanzenvielfalt geprägt von ist. In Summe bieten Ihnen die direkte Umgebung, die Grünflächen, die optimale Verkehrsanbindung und dennoch extrem ruhig gelegene Wohngegend eine hohe Lebensqualität.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Fliesenböden in der gesamten Etage (mit Ausnahme des Zwischenraums)
- Hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste, weiße Kunststofffenster mit Rollläden
- Große, helle Fenster sowie direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten

- Komplet modernisiertes Badezimmer mit freistehender Badewanne, unterfahrbarem Waschbecken, Boden- und Wandleuchten sowie zwei Fenstern
- Offene Grundrissgestaltung (u.a. offene Wohnküche auf über 40m²)
- Hochwertige Marken-Einbauküche optional (u.a. mit Kochinsel, Glas-Arbeitsplatte und mehr)

Obergeschoss:

- Bereits aufbereitete Echtholz-Treppe in modernem Weiß
- Zwei großzügige Schlafzimmer (eins mit herausragender Ankleide)
- Laminatböden, moderne weiße Innentüren sowie hell gestaltete Wände und Decken
- Doppeltverglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- Vollständig modernisiertes und gefliestes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Möglichkeit zur flexiblen Umstrukturierung (Grundrissveränderung)
- Grundrissoptimierung, z.B. durch Umgestaltung, möglich
- Ausbaureserve im Dachgeschoss für z.B. weitere Schlafräume (Treppe bereits vorhanden)

Keller:

- Kellergeschoss mit 3 Räumen, diversen Stellflächen und Kappendecke
- Hobby- bzw. Heizungskeller, Vorratsraum, Abstellraum

Garten:

- Großer, gepflegter Garten in sonniger Ausrichtung
- Mit Holz belegte und blickgeschützte Terrasse sowie elektrische Markise
- Großzügige Rasenfläche sowie zahlreiche Bepflanzungen
- Direkter Zugang vom Erdgeschoss (weitere möglich)

Sonstiges (Gebäude etc.):

- Massivbauweise und zweischaliges Mauerwerk (Klinker) mit grauem Anstrich
- Stuckverzierungen an der Fassade (Vorderseite)
- Komplet neu eingedecktes und isoliertes (Sattel-) Dach

Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Adresse

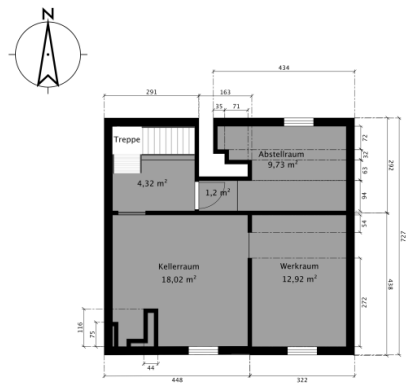
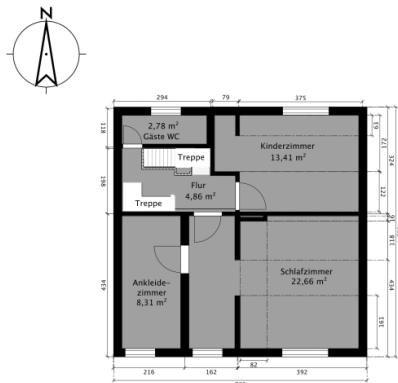
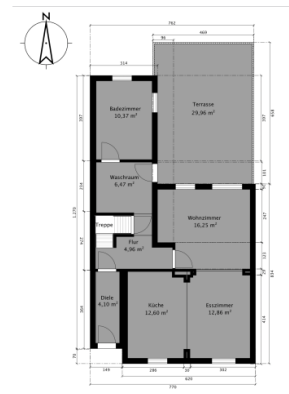
Heiligenstraße 15
41751 Viersen











Ansprechpartner

CCC- Immogrund GmbH
CCC-Immogrund GmbH
Pastoratstraße 5 5
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale
Webseite

+49 2845 9819000
www.ccc-immogrund.de