

Exposé

Stadthaus in Viersen

Wunderschönes Baudenkmal im Herzen von Dülken



Objekt-Nr. OM-462442

Stadthaus

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:
Friedrich Buecker

Theodor-Frings-Allee 7
41751 Viersen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr | 1900 | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 198,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 9,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 220,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Denkmalgeschütztes Einfamilienhaus im historischen Ortskern von Viersen-Dülken – Baujahr um 1900, zweigeschossig mit ausgebautem Mansardgeschoss und zweigeschossigem Anbau.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert, wobei der historische Charakter bewusst erhalten wurde.

Die Originalsubstanz ist in weiten Teilen noch vorhanden: die verzierte Eichenholz-Eingangstür, die historische Holzterrasse mit gedrechseltem Geländer, Zimmertüren mit Rahmen und Füllung, Kehlfriese an den Decken sowie die wunderschönen Bodenfliesen aus der Bauzeit im Eingangsbereich, die freigelegt wurden und in gutem Zustand erhalten sind. Die Wohnfläche beträgt rund 225 m², verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss.

Erdgeschoss: Eingangsdiele, Wohnzimmer mit Terrassenzugang, Esszimmer. Im Anbau: Küche, Diele und ein kürzlich hochwertig modernisiertes Badezimmer.

Obergeschoss: Elternschlafzimmer mit Zugang zum zweiten ebenfalls kürzlich modernisierten Bad sowie ein Kinderzimmer mit Ankleideraum. Im Anbau befinden sich drei weitere Zimmer.

Dachgeschoss: Studiozimmer mit zwei separaten kleinen Gästezimmern ausgebaut.

Keller: historische Kappendecke, Abstellflächen.

Aus dem Garten ist der separate Saunaraum erreichbar, dort ist auch die Gasheizung installiert.

Ausstattung

Bäder:

Beide Bäder wurden vermutlich kürzlich umfangreich modernisiert.

Das Bad im Erdgeschoss des Anbaus ist hochwertig ausgestattet: Eckbadewanne, bodengleiche Dusche mit Glaswand, Waschtisch mit Unterschrank, wandhängendes WC, großformatige Wand- und Bodenfliesen in Grau/Schwarz. Das Bad im Obergeschoss des Anbaus: bodengleiche Dusche mit Glasduschkabine, Waschtisch, wandhängendes WC, Wandfliesen in Sandfarben.

Böden: Parkett in Eichenoptik, im Anbau Laminat beige/grau. Im Eingangsbereich liegen die originalen, bunten Bodenfliesen aus der Bauzeit um 1900 – ein authentisches Detail, das auch im Denkmaleintrag ausdrücklich erwähnt wird.

Fenster: Kunststofffenster verschiedener Baujahre, größtenteils in 2016 erneuert.

Heizung: Gaszentralheizung Brötje (EcoTherm Kompakt), Baujahr 2008. Wärmeabgabe über Flachheizkörper. Warmwasserbereitung über die Zentralheizung.

Elektro: In der Vergangenheit umfangreich überarbeitet, Leitungen überwiegend unter Putz erneuert.

Historische Ausstattung: Original erhaltene Eichenholz-Eingangstür mit Schmuckornamenten, Holzterrasse mit gedrechseltem Geländer und Pfosten, historische Zimmertüren, Kehlfriese an Decken im Ober- und Eingangsgeschoss, freigelegte originale Bodenfliesen aus der Bauzeit im Eingangsbereich, Gewölbekeller mit Kappendecke, Dachstuhl im Originalzustand.

Sonstiges: Ein Energieausweis wird im Hinblick auf den Denkmalstatus nicht benötigt.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt liegt im Zentrum von Viersen-Dülken, direkt im ausgewiesenen Bereichsdenkmal des historischen Ortskerns.

Das Stadtzentrum Dülken ist fußläufig erreichbar, ebenso verschiedene Supermärkte. Der Busbahnhof Dülken liegt ca. 1 km entfernt.

Mönchengladbach ist ca. 15 km entfernt, der Viersen-HBF ca. 7 km, der Düsseldorfer Flughafen ca. 38 km. Autobahnanschlüsse (A52, A61, A40) sind sehr gut erreichbar.

Das Wohnumfeld ist geprägt von ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Grundstück ist zusätzlich rückseitig über den Westwall (Fuß- und Radweg) erschlossen. Schulen, Kindergärten und Versorgungseinrichtungen sind im Stadtgebiet vorhanden. Das Haus liegt im ausgewiesenen Bereichsdenkmal des historischen Ortskerns von Dülken – einer der wenigen geschlossen erhaltenen Gründerzeitstraßen im Kreisgebiet Viersen, was dem Standort einen eigenen stadtbildprägenden Charakter verleiht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnen EG

Exposé - Galerie



Wohnen EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Bad EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1OG

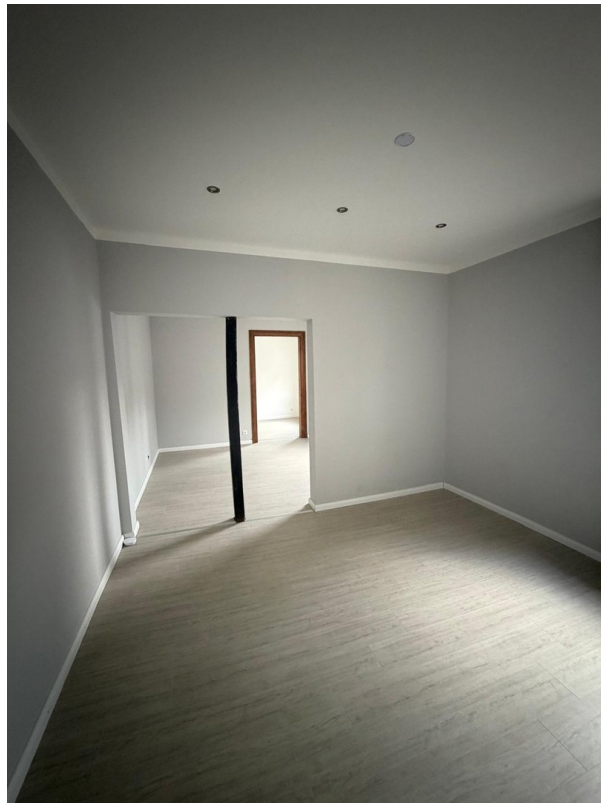


Schlafzimmer 1OG

Exposé - Galerie

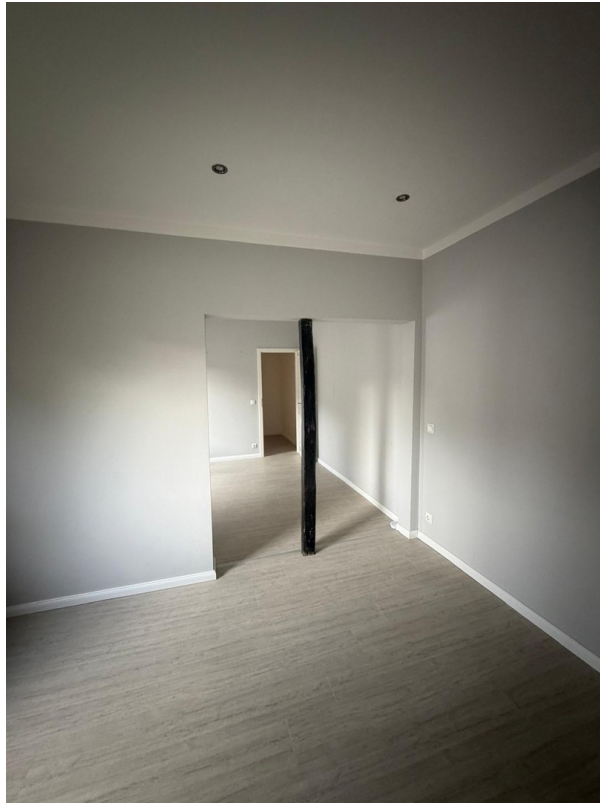


Badezimmer 1OG



Anbau 1OG

Exposé - Galerie



Anbau 1OG



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Terrasse

Exposé - Galerie



Sauna