Objektnummer 5429#MM2w2

Die Qual der Wahl - Kernsanierung oder Neubau?Doppelhaushälfte in Schiefbahn

Eckdaten

Wohnfläche	***115,0 m²***
Grundstücksfläche	***630,0 m²***
Baujahr	***1910***
Zustand	***TEIL VOLLRENOVIERUNGSBED***

Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen***
Stellplatzart	***Garage***
Barrierefrei	
Sauna	
Swimmingpool	
Wintergarten	
Unterkellert	***Keller***
Bauweise	***Massiv***
Gäste-WC	
Seniorengerecht	

Energieausweis

Energieausweis ist in Bearbeitung

Objektbeschreibung

Lage

Die Stadt Willich liegt am Niederrhein im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine Mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie hat den Status eines Mittelzentrums und befindet sich im Ballungsrandgebiet der Metropolregion Rhein-Ruhr im Städte-Dreieck Düsseldorf-Mönchengladbach-Krefeld.

Im weiteren Umfeld liegen die beiden niederländischen Städte Roermond und Venlo. Das Willicher Stadtgebiet ist, typisch für den Niederrhein, von großen ebenen landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Willich und Schiefbahn sind von einem geschlossenen Autobahnring umgeben, mit der A44 im Westen und Norden, der A52 im Süden und der A57 im Osten.

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es fünf Autobahnanschlussstellen.

In der Stadt Willich sind alle Schulformen vorhanden. Willich ist äußert verkehrsgünstig gelegen. Der 20 Kilometer entfernte Flughafen Düsseldorf wird in ca. 20 Minuten erreicht und über den Bahnhof Willich-Anrath oder Krefeld gelangt man bequem nach Aachen, Köln und Duisburg. Linienbusse sorgen nicht nur für innerörtliche Mobilität, sondern steuern auch die umliegenden Städte an.

Schiefbahn, ein bevorzugter Stadtteil von Willich, hat sich in den letzten Jahren zu einem sehr beliebten Wohngebiet in greifbarer Nähe zu Düsseldorf entwickelt.

Sämtliche gängigen Schulformen, viele Spielplätze und ein eigenes Kindertheater in der Kulturhalle lassen Kinderherzen höher schlagen.

Ob Ausstellungen, Konzerte, Galerien oder Kabarett - in Willich/Schiefbahn fühlt man sich einfach wohl.

Objektbeschreibung

Sie haben die Wahl!

Sanierungsprojekt der bestehenden Doppelhaushälfte oder Ihr neues Grundstück mit Altbestand in West- Ausrichtung in guter und ruhiger Lage von Willich-Schiefbahn.

Zum Verkauf steht eine gemütliche aber sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit samt einem im Jahr 1934 vorgenommenen Anbau und einer ca. 25% anteiligen Unterkellerung im "Haupthaus".

Aufgrund des Alters und des Instandhaltungsstaus stellt sich in diesem Fall jedoch die Frage, ob man das Haus sanieren oder es besser abreißen und komplett neu bauen sollte? Vor allem aber: welche der beiden Möglichkeiten ist wirtschaftlich gesehen die Bessere?

Um dies zu beantworten werden wir beide Möglichkeiten erläutern und die Vor- und Nachteile nennen. Zum Schluss steht es Jedem selbstverständlich offen zu entscheiden was mit dem Haus passieren soll. Es ist jedoch wichtig sich vorab Gedanken zu machen, wie das eigene Wunschhaus aussehen soll.

Die Firma Plum Immobilien übernimmt für die nachstehenden Angaben keinerlei Haftung. Je nach Kundenwunsch können die Angaben abweichen.

Ausstattung

VORTEILE DER KERNSANIERUNG:

1.) Kosten sind im Vergleich geringer (wahrscheinlich, bzw. abhängig vom Umfang)

2.) Nach der Kernsanierung ist das Haus fast neuwertig

3.) Schnell umzusetzen, da kein Abriss notwendig

4.) Ressourcen sparend, da der Rohbau stehen bleibt

NACHTEILE DER KERNSANIERUNG:

1.) Keine 100% freie Gestaltungsmöglichkeit des Grundrisses

2.) Skelett des Hauses bleibt alt

3.) Risiko von möglichen unbekannten Schäden

VORTEILE DES NEUBAUS:

1.) Die Gestaltungsmöglichkeiten sind höher

2.) Die Lage des Hauses auf dem Grundstück kann selbst bestimmt werden (gem. B-Plan Fenster)

3.) Das Haus kann voll unterkellert werden (wenn gewünscht)

4.) Rohbau und somit das Skelett des Hauses sind neu

NACHTEILE DES NEUBAUS:

1.) Sehr kostenintensiv

2.) Neubau gemäß gültigem Bebauungsplan

3.) Abriss und Absprache mit Nachbarhaus (Statik)

4.) Lange Bauzeit bei konventionellem Bauen

Das waren die Vor- und Nachteile der Kernsanierung und des Neubaus; es liegt nun an Ihnen zu entscheiden was die bessere Alternative ist.

Gemäß Auskunft der Stadt Willich gibt es keine Baulasten und keine Einträge im Altlastenverzeichnis. Entsprechende Bestätigungen liegen vor.

Abrisskosten gem. Fa. Schwindt in Krefeld: ca. 25-30.000€

Bebaubarkeit: siehe beigefügten Bebauungsplan Nr. 33 III S

Sonstiges

Überzeugen Sie sich selbst von diesem eindrucksvollen Objekt und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

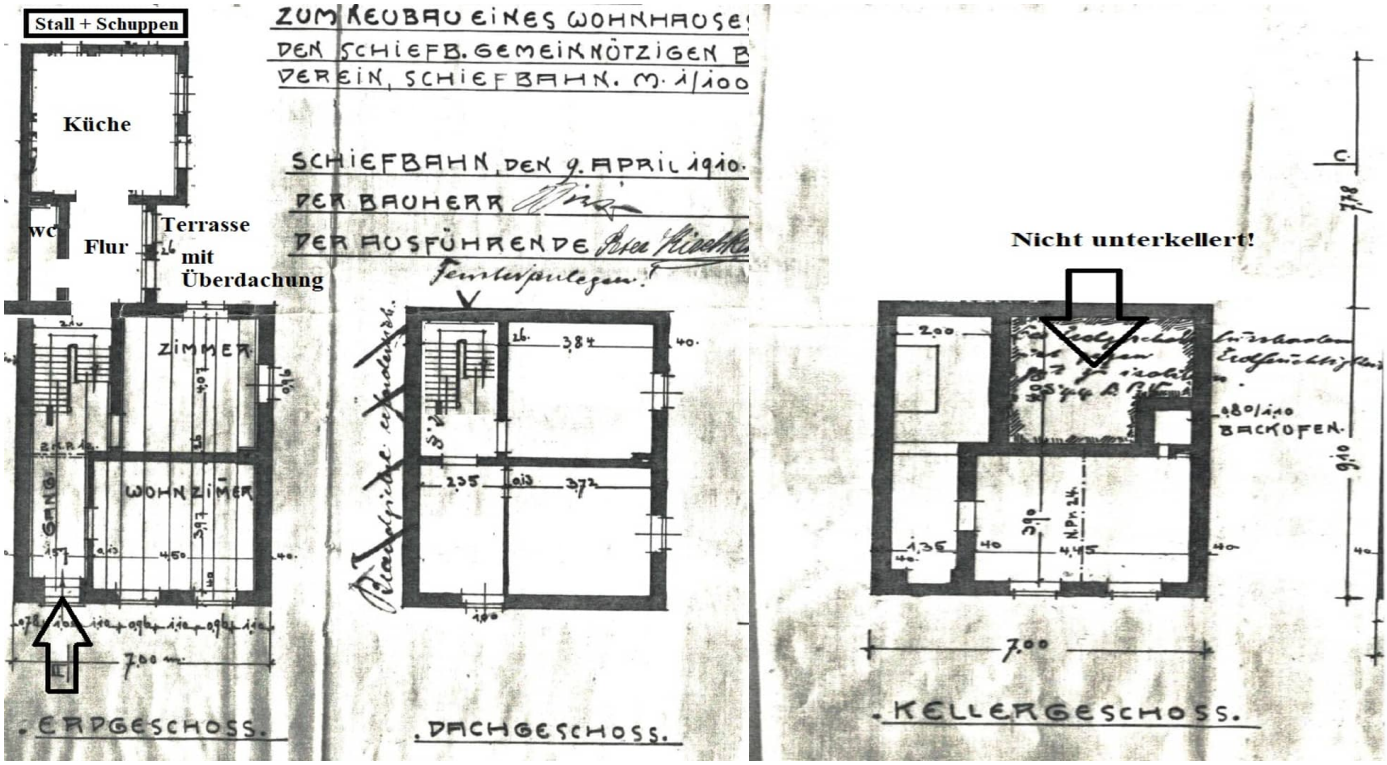
Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung und durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Plum Immobilien.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage:

www.plumimmobilien.de


Stall + Schuppen
Küche
wc
Flur
Terrasse
mit
Überdachung
ZIMMER
WOHNZIMMER
GANG
7.00
ERDGESCHOSS.
ZUM NEUBAU EINES WOHNHAUSES
DEN SCHIEFB. GEMEINNÜTZIGEN B
VEREIN, SCHIEFBAHN. M. 1/100
SCHIEFBAHN, DEN 9. APRIL 1910.
DER BAUHERR
DER AUSFÜHRENDE
DACHGESCHOSS.
Nicht unterkellert!
BACKOFEN.
7.00
KELLERGESCHOSS.