



Parkresidenz Haus 7

PARKRESIDENZ
Süchtelner Höhen

LVR-Park Viersen: zehn hochwertige Eigentumswohnungen in einem historischen Wohnhaus.

Vorwort

Mit den denkmalgeschützten Sanierungsobjekten der Parkresidenz Süchtelner Höhen (Viersen- Süchteln) ist es uns nach langwierigen Verhandlungen gelungen, in einer einzigartigen Lage am Rande des Klinikparks des LVR (Landschaftsverband Rheinland) die hier im Verkauf stehenden Häuser zu erwerben.

Unsere Philosophie hierbei – eine Zukunft für unsere Vergangenheit!

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 Krisenherde 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.



Gert-Friedrich Prinz von Preußen
(Geschäftsführer)

Parkresidenz Süchtelner Höhen GmbH & Co KG

LVR-Park Viersen

Anfang des 20. Jahrhunderts wurde vom Regierungsbezirk Düsseldorf der Neubau einer Provinzial-Heilanstalt ausgeschrieben; unter 30 Bewerbern erhielt Süchteln den Zuschlag. Die heutige LVR-Klinik Viersen ist ein bedeutendes Zeugnis der Reform des Sozial- und Gesundheitswesens jener Zeit. Innovative Pflege- und Betreuungskonzepte wurden in ein beeindruckendes

städtebauliches und gartenkünstlerisches Gesamtkonzept überführt. Zum Gelände in Süchteln heißt es in einer Rückschau 1925: „[es wurde]... ein geeignetes Gelände erworben, dessen Größe durch späteren Hinzukauf auf rund 576 Morgen gebracht ist. Es bildet ein gut abgerundetes, zusammenhängendes Ganzes, fällt vom Gipfel der sogenannten Süchtelner Höhen, die eine Erhebung von 48 m über der Ebene aufweisen, sanft ab

bis zur Stadt und hat landschaftlich infolge seiner welligen Bodenoberfläche und der schönen Waldbestände eine der anmutigsten Lagen am Niederrhein. (...) Die Gesamtgestaltung der Gebäude ist wesentlich beeinflusst durch die Oberflächengestaltung des Baugeländes und den schönen Baumbestand, der in Gestalt eines hochstämmigen Buchenwaldes mehr als 200 Morgen des Grundstückes bedeckt.“



PARK RESIDENZ
Süchtelner Höhen

Landluft und Stadtnähe



Zuhause sein, wo andere Urlaub machen. Parkresidenz Süchtelner Höhen 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 Schwalmtal. 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 mittelalter-

liche 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.

Der ganze Charme des Niederrheins

Süchteln ist mit seinen knapp 16.000 Einwohnern der nördlichste Stadtteil von Viersen, der unmittelbar an die Süchtelner Höhen und den einzigartigen Naturpark Schwalm Nette anschließt. Die Süchtelner Höhen bieten viele Möglichkeiten für Bewegung und Erholung, egal ob Mountainbiken, Reiten oder Wandern. Ein Biergarten, ein Rasenplatz und ein Klettergarten gehören ebenso dazu. Hier liegt auch das Wahrzeichen Süchtelns: die Irmgardiskapelle.

Süchteln selbst lockt mit einer beschaulichen Innenstadt und seinem niederrheinischen Charme und bietet dabei alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Die Stadt Viersen überzeugt mit einem breiten Angebot an öffentlichen Einrichtungen, welches die Stadt für ihre Bewohner in allen Lebensphasen attraktiv macht.

Leben in einer Parklandschaft

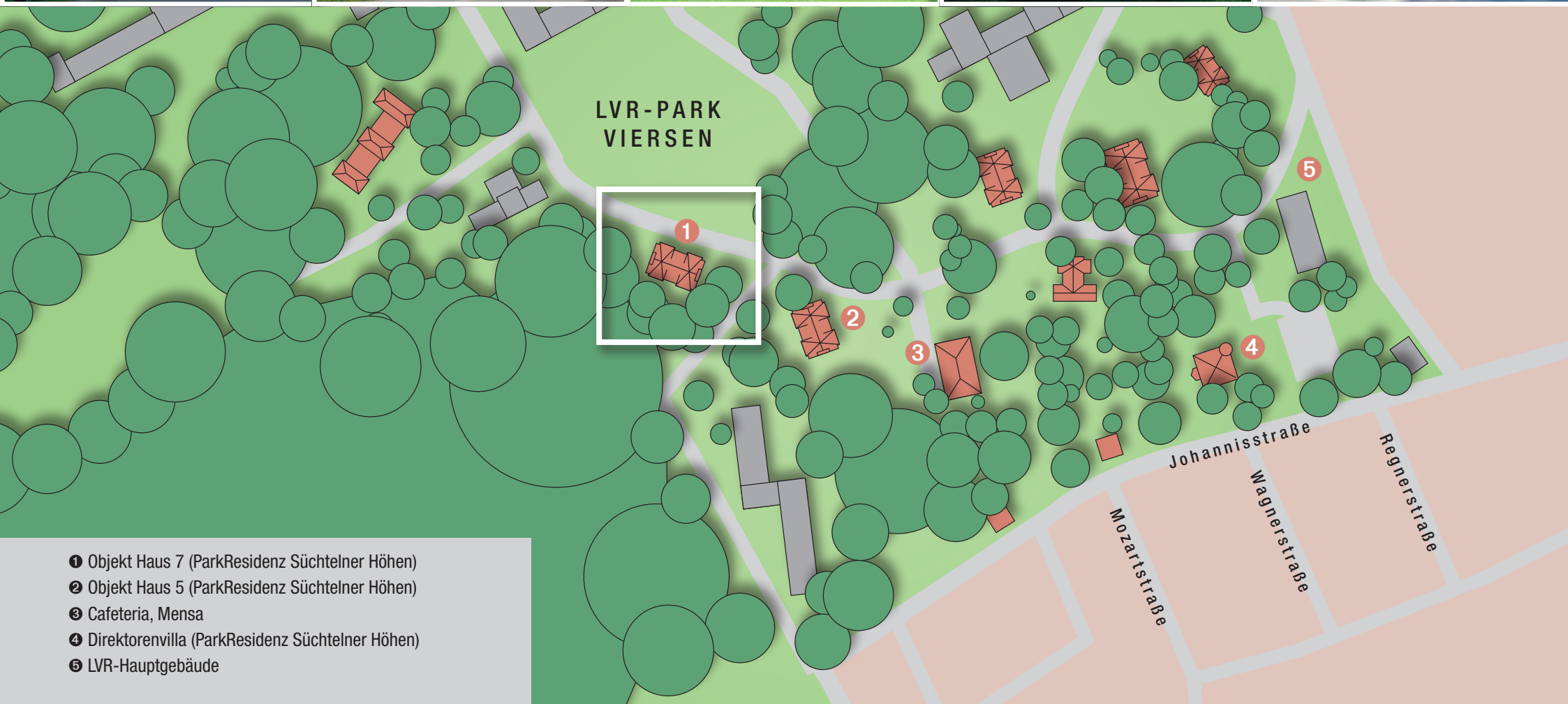


Der gesamte LVR-Park wurde so in ein gartenlandschaftlich gestaltetes Gelände eingepasst. Duftende Pflanzen, ätherische Öle und die Anpflanzung von Heilpflanzen gehörten ebenfalls zum Konzept. Der Baumbestand hat sich im Laufe der Zeit erheblich vergrößert; inmitten des Geländes wurde ein Baumlehrpfad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

Gebäude wurden schonen in den Wald hinein gebaut; andere Bauten wurden im Laufe der Jahre vom Wald umschlossen.

Auch rund um die privatisierten Liegenschaften der Parkresidenz Süchteln haben die Bäume und der Wald die denkmalgeschützten Häuser eingeholt. Die Direktorenvilla selber stand ursprünglich auf freiem Feld, wie alte Dar-

stellungen belegen. Die beiden ganz besonderen, angepflanzten Tulpenbäume stehen an der Südseite der Villa und gehören zum Grundstück.



- ❶ Objekt Haus 7 (ParkResidenz Süchtelner Höhen)
- ❷ Objekt Haus 5 (ParkResidenz Süchtelner Höhen)
- ❸ Cafeteria, Mensa
- ❹ Direktorenvilla (ParkResidenz Süchtelner Höhen)
- ❺ LVR-Hauptgebäude

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 Süchtelner Höhe 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 der LVR-Park mit seinen Klirken und auch einer 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.

In den letzten Jahren wurde seitens des Landschaftsverbandes ein Modernisierungs- und Umstrukturierungsprozess für die Klinik eingeleitet. Für den 16,5 ha großen südlichen Teilbereich der Klinik wurde eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet. Zur Bewahrung der vorhandenen Gestalt- und Denkmalqualitäten wurde im Nachgang zur Rahmenplanung die Gestaltungsfibel erarbeitet. Die städtebauliche Rahmenplanung zeigt für den dortigen Gebäudebestand die Entwicklung von hochwertigen Wohneigentum.

Der Architekt Paul Hirschhorn

(...) 1902, als die grundlegende Planung sicher schon fertig war, wurde zusätzlich zu den Architekten Ostrop und Baltzer ein dritter Architekt als örtlicher Bauleiter eingestellt. Der eigens hierfür eingestellte Paul Hirschhorn erwarb sich aber rasch den Ruf, der eigentliche Architekt der Anlage zu sein. Es gelang ihnen ein harmonisches Erscheinungsbild. Allen Gebäuden gemeinsam ist die Verwendung von Backstein mit vereinzelt Putzflächen, sparsamen Renaissance-Dekor, unterschiedlichen Fensterformen, Vor- und Rücksprünge der Fassade und reich ausgeprägten Dachlandschaften.



Die Klinikanlage mit Gebäuden und Freiflächen wurde 1996 unter Denkmalschutz gestellt. In den letzten Jahren hat der Landschaftsverband einen umfassenden Modernisierungsprozess eingeleitet, in dessen Verlauf einige Teile im südlichen Klinikgelände veräußert und der Privatwirtschaft zur Verfügung gestellt werden. Die im März 2016 abgeschlossene städtebauliche Rahmenplanung zeigt für den dortigen Gebäudebestand die Entwicklung hochwertigen Wohneigentums sowie eine behutsame Nachverdichtung auf.



■ Wohnung Typ 1 (EG, OG)			
Diele	6,2 m ²	Küche Essen	12,2 m ²
Flur	3,3 m ²	Terrasse / Loggia	5,8 m ²
Abstellraum	1,0 m ²		
Bad	6,0 m ²		
Schlafen	13,6 m ²	Wohnfläche	
Wohnen	22,4 m ²	Gesamt	ca. 70,5 m²

■ Wohnung Typ 2 (EG, OG)			
Diele	5,6 m ²	Küche Essen	12,4 m ²
Flur	3,2 m ²	Terrasse / Loggia	5,8 m ²
Abstellraum	1,1 m ²		
Bad	6,0 m ²		
Schlafen	13,9 m ²	Wohnfläche	
Wohnen	20,6 m ²	Gesamt	ca. 68,6 m²

■ Wohnung Typ 3 (EG, OG)			
Diele	5,9 m ²	Küche	7,0 m ²
Flur	3,6 m ²	Terrasse / Loggia	3,2 m ²
Abstellraum	1,7 m ²		
Bad	5,0 m ²		
Schlafen	16,8 m ²	Wohnfläche	
Essen Wohnen	24,4 m ²	Gesamt	ca. 67,6 m²

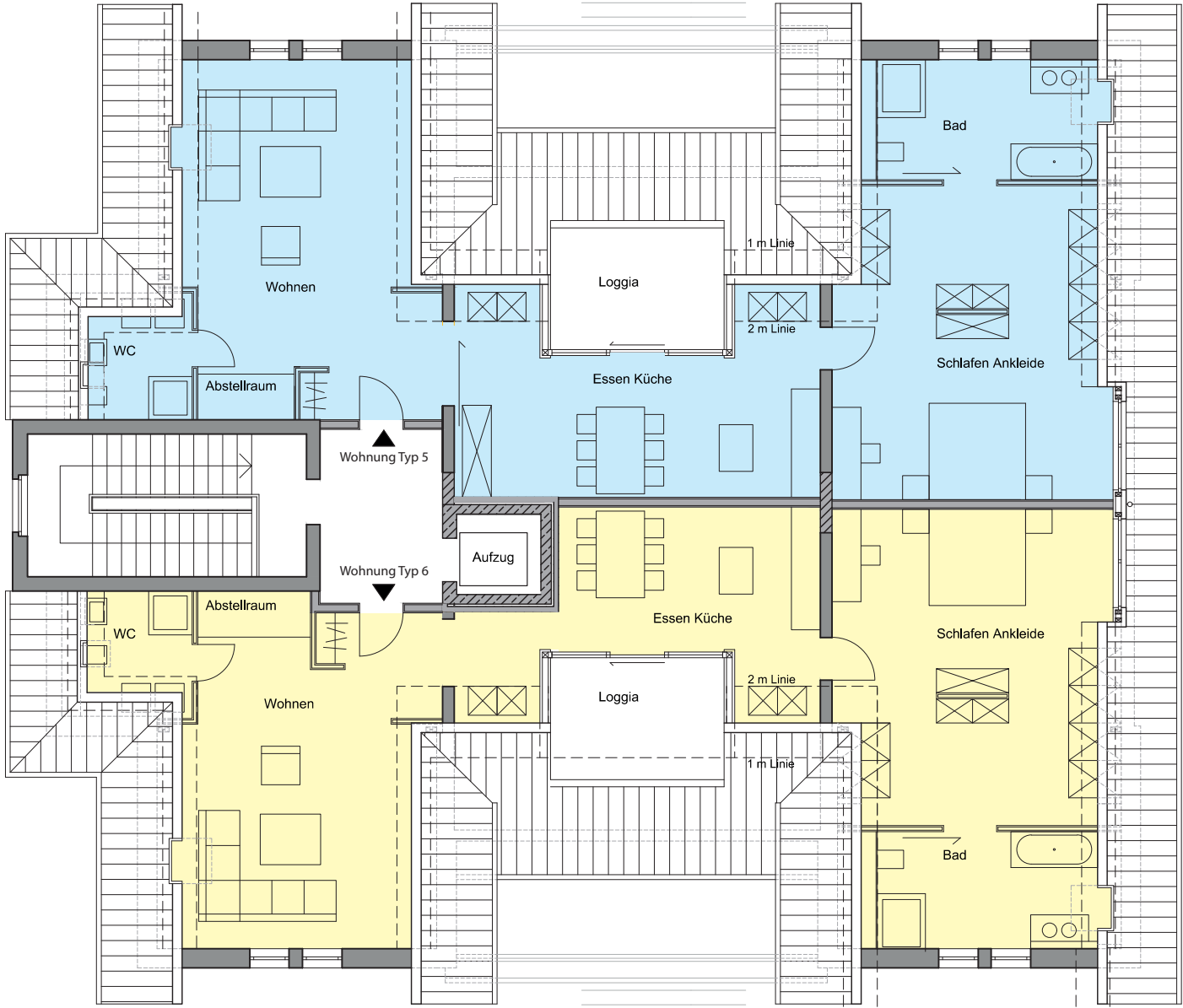
■ Wohnung Typ 4 (EG, OG)			
Diele	7,8 m ²	Küche	9,6 m ²
Flur	3,6 m ²	Terrasse / Loggia	3,20 m ²
Abstellraum	1,6 m ²		
Bad	4,4 m ²		
Schlafen	15,1 m ²	Wohnfläche	
Essen Wohnen	29,8 m ²	Gesamt	ca. 75,1 m²

Die Abbildung zeigt die Wohnungstypen im Erdgeschoss mit Terrassen und Treppenaufgängen zum Garten. Die Wohnungen im Obergeschoss sind nahezu identisch; sie werden mit Loggien ausgeführt. Die Wohnflächen sind in der vorliegenden Berechnung mit 50% angegeben. Wir weisen darauf hin, dass sich die Wohnflächen nach der Werkplanung und Realisierung noch verändern können.



■ Wohnung Typ 5 (DG)			
Wohnen	31,6 m ²	Bad	11,1 m ²
Abstellraum	1,6 m ²	Loggia	4,3 m ²
WC	6,6 m ²		
Essen / Küche	33,4 m ²	Wohnfläche	
Schlafen / Ankleide	35,3 m ²	Gesamt	ca. 123,9 m²

■ Wohnung Typ 6 (DG)			
Wohnen	31,2 m ²	Bad	10,9 m ²
Abstellraum	1,6 m ²	Loggia	4,4 m ²
WC	6,7 m ²		
Essen / Küche	29,2 m ²	Wohnfläche	
Schlafen / Ankleide	35,7 m ²	Gesamt	ca. 119,7 m²





PARKRESIDENZ *Süchtelner Höhen*

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

ParkResidenz Süchtelner Höhen GmbH & Co. KG
Dohrstraße 55
41334 Nettetal

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.

LVR Klink Viersen, Gestaltungsfibel Grundstücke Johannisstraße

Broschüre Tag des offenen Denkmals, 2017