



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Klassische Familien-Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage !



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KNE_149	<b>Stand vom:</b>	19.05.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Ort:</b>	41366 Schwalmtal	<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	421,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	389.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% ges. MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2024-12-05
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1984
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	125.20 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Rheinland GmbH	<b>Name:</b>	Andreas Franke
<b>Straße:</b>	Hammfelddamm 4a	<b>Ort:</b>	41460 Neuss
<b>Telefon:</b>	+492131 77660016	<b>E-Mail:</b>	andreas.franke@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine klassische Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1984. Die Immobilie bietet ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ein großes Grundstück mit Garten von insgesamt 421 m<sup>2</sup>. Es gibt drei Schlafzimmer im Obergeschoss, sowie einen großzügigen Wohn.- Essbereich im Erdgeschoss.

Unmittelbar angrenzend an den Essbereich ist die Küche, die derzeit noch die beiden Räume durch eine Wand abgrenzt. Hier würde sich die Option anbieten die Trennwand zwischen Esszimmer und Küche zu entfernen. Auf diese Art und Weise liesse sich ein offener Wohn.-Küchenbereich mit moderner Kochinsel erschaffen.

Durch das Wohnzimmer gelangt man über die ca. 21 m<sup>2</sup> große Terrasse in einen gepflegten Garten, der eine Menge Platz für spielende Kinder oder Haustiere bietet. Selbstverständlich ist ein Gäste -WC vorhanden.

Die drei Räume im Obergeschoss können variabel genutzt werden. So könnte eine Familie mit zwei Kindern je einen Raum pro Kind als Kinderzimmer nutzen und den dritten als eigenes Schlafzimmer. Besonders interessant ist die Option den Dachboden zur Wohnfläche auszubauen. Somit würde man ein weiteres vollwertiges Zimmer mit schätzungsweise 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche zusätzlich gewinnen. Das Badezimmer verfügt über eine Wanne und eine Dusche und ist klassisch weiß gefliest.

Das Haus ist voll unterkellert. Der große Kellerraum bietet eine Menge Platz und würde sich als Hobby- oder Spielzimmer anbieten. Ebenso wäre eine Sauna denkbar. Da sich im Keller Heizkörper befinden könnte ein Teil des Kellerraumes auch als Büro genutzt werden.

Die Immobilie befindet sich in einem schönen Umfeld von Einfamilienhäusern, in einer ruhigen Anliegerstraße. Kinder können problemlos auch vor der Türe spielen. Die Immobilie ist derzeit noch vermietet und bewohnt. Das Mietverhältnis ist zum 31.3.2024 gekündigt. Eine Übergabe mit dem Käufer erfolgt nach Absprache. Ab 1.4.2024 ist die Immobilie geräumt und verfügbar.

## Lage:

---

Schwalmtal-Waldniel ist eine Stadt in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Sie liegt im niederrheinischen Teil des Bundeslandes, etwa 15 Kilometer westlich von Mönchengladbach und rund 30 Kilometer nordwestlich von Düsseldorf. Schwalmtal-Waldniel ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Autobahn A52 verläuft in der Nähe und bietet eine schnelle Anbindung an die Städte Mönchengladbach und Düsseldorf. Außerdem gibt es eine gute Busverbindung innerhalb der Gemeinde und in die umliegenden Städte.

Die Stadt gehört zum Kreis Viersen und ist Teil des Naturparks Maas-Schwalm-Nette, was sie zu einem attraktiven Ziel für Naturliebhaber macht.

Die Landschaft um Schwalmtal-Waldniel ist geprägt von sanften Hügeln, Wäldern, Wiesen und zahlreichen Flüssen und Bächen. Die Schwalm, ein kleiner Fluss, fließt durch die Region und bietet Möglichkeiten zum Angeln und Wandern entlang ihrer Ufer.

Die Stadt selbst hat eine charmante, ländliche Atmosphäre mit historischen Gebäuden, kleinen Geschäften und

gemütlichen Restaurants. Sie bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und ist ein beliebter Wohnort für Menschen, die die Ruhe und die naturnahe Umgebung schätzen, aber dennoch die Nähe zu größeren urbanen Zentren wünschen.

In Schwalmatal-Waldniel gibt es auch einige Sehenswürdigkeiten wie die St.-Michael-Kirche und das Schloss Schönau, die die Geschichte und den kulturellen Reichtum der Region widerspiegeln. Die Nähe zu anderen attraktiven Orten in Nordrhein-Westfalen, wie dem Niederrhein und dem Naturpark Schwalm-Nette, macht Schwalmatal-Waldniel zu einem idealen Ausgangspunkt für Ausflüge und Erkundungen in der Umgebung.

## Ausstattung:

---

In den Bädern, im Flur des Erdgeschosses und in der Küche befindet sich ein pflegeleichter heller Fliesenboden. Ende der 90er Jahre wurden die Bäder erneuert und weiss gefliest. In allen anderen Räumen des Hauses liegt ein Laminatboden.

Im Jahr 2013 wurden eine Reihe von Sanierungsmassnahmen durchgeführt. So wurde das elektrische Garagentor erneuert. Die Garage liegt unmittelbar rechts am Haus und verfügt über einen Zugang zur Terrasse. Ein neuer Laminatboden im EG/OG wurde verlegt.

Eine komplett neue Gas-Heizungsanlage wurde installiert und die Treppenstufen neu lackiert. Die Türen im Haus wurden erneuert und auf weiss umgestellt.

Um ein gemütliches Highlight zu setzen und Energie einzusparen, bietet es sich für den neuen Besitzer an einen Kamin im Wohnzimmer zu integrieren. Derzeit ist ein Kamin in Betrieb der dem aktuellen Mieter gehört und beim Auszug mitgenommen werden soll. Die Küche wird ohne Mobilar und Geräte übergeben, da diese ebenfalls dem Mieter gehört.

Das ganze Haus verfügt über manuelle Rolläden. Die Fenster und Haustüre sind aus dem ursprünglichen Baujahr. Insgesamt befindet sich die Immobilie in einem guten Pflegezustand und freut sich darauf Ihren neuen Eigentümern ein neues tolles "Zu Hause" sein zu dürfen.

Das auf den Gartenfotos abgebildete Trampolin sowie der Pool befinden sich im Eigentum des Mieters und werden vor Übergabe an den neuen Eigentümer entfernt.

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Franke unter der Mobilfunknummer 0173 - 290 1867 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Wir bitten Sie höflichst die Privatsphäre der Hausbewohner zu respektieren und auf Vorabanfragen oder persönliches Klingeln an der Haustüre vor Ort zu verzichten. Termine und Gespräche werden ausschlieslich über uns koordiniert.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-neuss.com](http://www.kensington-neuss.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

Front



Diele



Küche



Gäste-WC



Wohnzimmer mit Blick zur Terrasse



Wohnzimmer mit Blick zum Kamin



Wohnzimmer mit Blick zum Kamin



Garten



Flur Obergeschoss



OG Schlafzimmer !



OG Schlafzimmer II



OG Schlafzimmer III



Bad mit Wanne und Dusche



Bad mit Wanne und Dusche



Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss

