Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR
Scout-ID:	108897770

Ihr Ansprechpartner:
Immobilien Nilkens
Herr Marco Nilkens
E-Mail: nilkens.immo@t-online.de
Tel: +49 2151 700297
Fax: +49 2151 700594
Web: http://www.nilkens-immo.de

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	1.735,00 m²
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1995
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	148,30 kWh/(m²*a)
Energieeffizenzklasse:	E
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57 % Käufercourtage

Der guten Ordnung halber möchten wir darauf hinweisen, dass wir durch dieses Exposé unsere Dienste als Makler anbieten. Wenn der Kaufinteressent, z. B. dadurch, dass er sich mit uns auf Grund dieses Exposés in Verbindung setzt, hiervon Gebrauch macht, berechnen wir ihm bei Abschluss des Kaufvertrages eine Käufercourtage in Höhe von 3,57 % (inkl. gesetzlicher MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises.

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Genießen Sie den Zauber der Jahreszeiten im Gartenparadies mit eigenem Wäldchen!

Wohnen nahe Hariksee - eine Immobilie mit Seltenheitswert in gehobener Lage - großzügiges Wohnen ideal auch für die größere Familie!

Schickes, solides freistehendes Einfamilienhaus in sehr ansprechender, ruhiger Ortsrandlage innerhalb einer Sackgasse, errichtet in 1,5-geschossiger, konventioneller Massivbauweise mit
- Verblendklinker-Fassade
- Satteldach mit Gaube
- seitlichem, überdachten Eingangsbereich
- Vollkeller
- ansprechender, hochwertiger Pflasterung im Vor– und Hauptgarten
- Garage (9 m, mit direktem Zugang zum Gartengrundstück) sowie
- 3 Stellplätzen.

Ausstattung:

Eine Immobilie mit einer auf allen Ebenen hellen und freundlichen Wohnatmosphäre!

- Erdgeschoss:
  - offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Küchenbereich
  - Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Tageslicht-Bad
  - neu- und hochwertiges Tageslicht-Bad (Fliesen weiß/grau) mit Ganzglas-Dusche (1,2 m tief), Hänge-WC
    und Waschtisch
  - modernes Tageslicht-Gäste-WC (Fliesen weiß)
  - optionale Übernahme einer modernen Einbauküche (weiß, Firma Nobilia) möglich!

- Böden:
  EG: Fliesen (beige), Schlafzimmer: Laminat (Dekor Ahorn)
  OG: Laminat (Dekor Buche), PVC
- großzügige Kunststoff-Fensterelemente (weiß, teils bodentief und neuwertig) mit Doppel-/bzw. Dreifachverglasung und Rollläden (teils elektrisch, teils manuell)
- Holz-Innentüren und –zargen (EG: weiß / OG: Buche)
- Betontreppe mit Holz-Handlauf sowie Holz-Stufen (Buche) vom Keller- bis ins Dachgeschoss

Obergeschoss:
- gemütliches Ambiente durch teilweise Holzvertäfelung
- modernes Tageslicht-Bad (Fliesen weiß) mit Duschwanne, Waschtisch, Hänge-WC, Halogenspots sowie
  Anschluss für Waschmaschine und Trockner

Kellerbereich:
- Gaszentralheizung (Firma Rapido, BJ 1995)
- Heizkörper
- Kellerbereich vollständig gefliest (Fliesen weiß)
- Tageslicht-Souterrainzimmer z. B. als Büro nutzbar
- großzügiger Hobbyraum, z. Z. genutzt als Mal-Atelier
- zusätzliches Badezimmer mit Dusche, ohne WC
- Kelleraußentreppe

Außenbereich:
- großzügige Sonnenterrasse (Großformatfliesen grau)
- Markise
- sehr großzügiger, wunderschön angelegter, pflegeleichter Garten in reiner Süd-/West-Ausrichtung
  mit eigenem, im hinteren Teil des Gartens gelegenen Waldgrundstück
- großes Gartenhaus
- Teichanlage
- Brunnenanlage für die Gartenbewässerung
  u.v.m.

Lage:

Wohnen im südlichen Teil eines der beliebtesten Ausflugs- und Naherholungsgebiete der Region, dem deutsch-niederländischen Naturpark Maas-Schwalm-Nette.
Ob Wandern und Radfahren in ausgedehnten Wald- und Heideflächen, Wassersport in der Freizeitanlage "Blaue Lagune" oder auf den „Maas-Seen" im niederländischen Roermond, Schwimmen im Strandbad „Krickenbecker See" oder ein Ausflug zum beliebten Hariksee.
Freizeitmöglichkeiten aller Art und Erholung pur gleich vor der Haustür bieten einen hohen Freizeitwert.

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich im idyllischen Schwalmtal - Amern in attraktiver Ortsrandlage innerhalb eines ruhigen, gehobenen Wohnviertels mit reinem Einfamilienhauscharakter und ansprechendem Umfeld innerhalb einer Sackgasse, nahe Hariksee.

Der Ortskern mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist fußläufig zu erreichen. Kindergärten, Grund– sowie weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Gute Anbindungen an den ÖPNV sind gegeben, die nahen Autobahnanschlüsse A 52 (Roermond) und A 61 (Venlo-Ludwigshafen) sorgen für kurze Fahrwege in die umliegenden Städte Mönchengladbach, Düsseldorf, Köln, Krefeld, die Rhein-Ruhr-Metropolen und benachbarten Niederlande mit Venlo und Roermond (Outlet-Center), ideal auch für Berufspendler!

Die Nähe zu den Städten bietet ein breitgefächertes Angebot an kulturellen Veranstaltungen, guten

Powered by ImmobilienScout24

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR

Angebot an kulturellen Veranstaltungen, guten Gastronomien, Theater und vielfältigen Freizeitangeboten (Schwimmbad, Golf, Tennis, Reitsport u. a.) und rundet den hohen Wert an Lebensqualität der Immobilie ab.

Sonstiges:

IMMOBILIEN NILKENS

Ihr Partner in Sachen Immobilien seit über 22 Jahren rund um Krefeld, St. Tönis und Umgebung.

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung einer Immobilie?

KOSTENFREI FÜR DEN ANBIETER VON A BIS Z suchen wir für vorgemerkte Kunden

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke und
- Gewerbeobjekte.

Für Mietobjekte gilt seit dem 01.06.2015 das Bestellerprinzip.

Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung wird garantiert!

Nähere Informationen erhalten Sie über unser Büro. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

Büro KREFELD
Tel. 0 21 51 / 31 27 97

Büro ST. TÖNIS
Tel. 0 21 51 / 70 02 97

Innenbesichtigung des angebotenen Objektes bitte nur nach vorheriger Anmeldung und Terminvereinbarung über unser Büro.
Unser Angebot wurde nach bestem Wissen, aufgrund der Auftraggeberangaben erstellt. Dennoch können für die Richtigkeit weder Gewähr noch Haftung übernommen werden.

Hausansicht

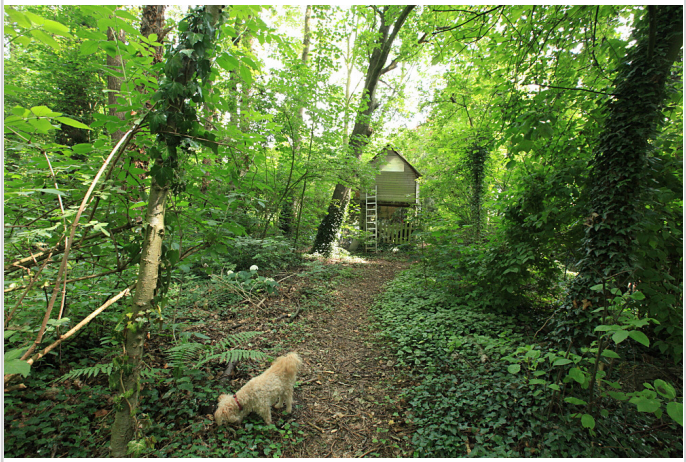
Gartenansicht Haus

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR

1b



2d

1d

2

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR

2a

2b

2c

Hausansicht

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR

4a

4b

6a

7

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR

8

9

10

11

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR

12

13

14

15

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR

16

17

18

19

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR

20

21

23

24

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR

29

25

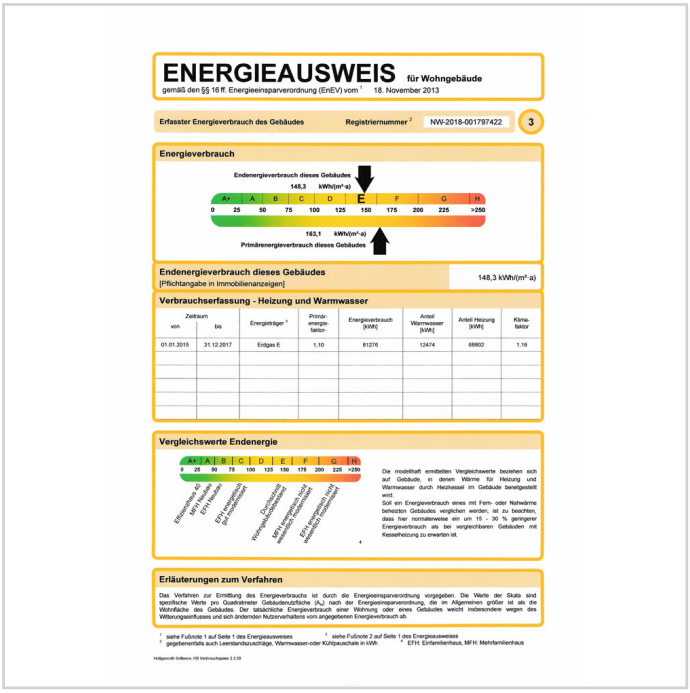
30

32

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR



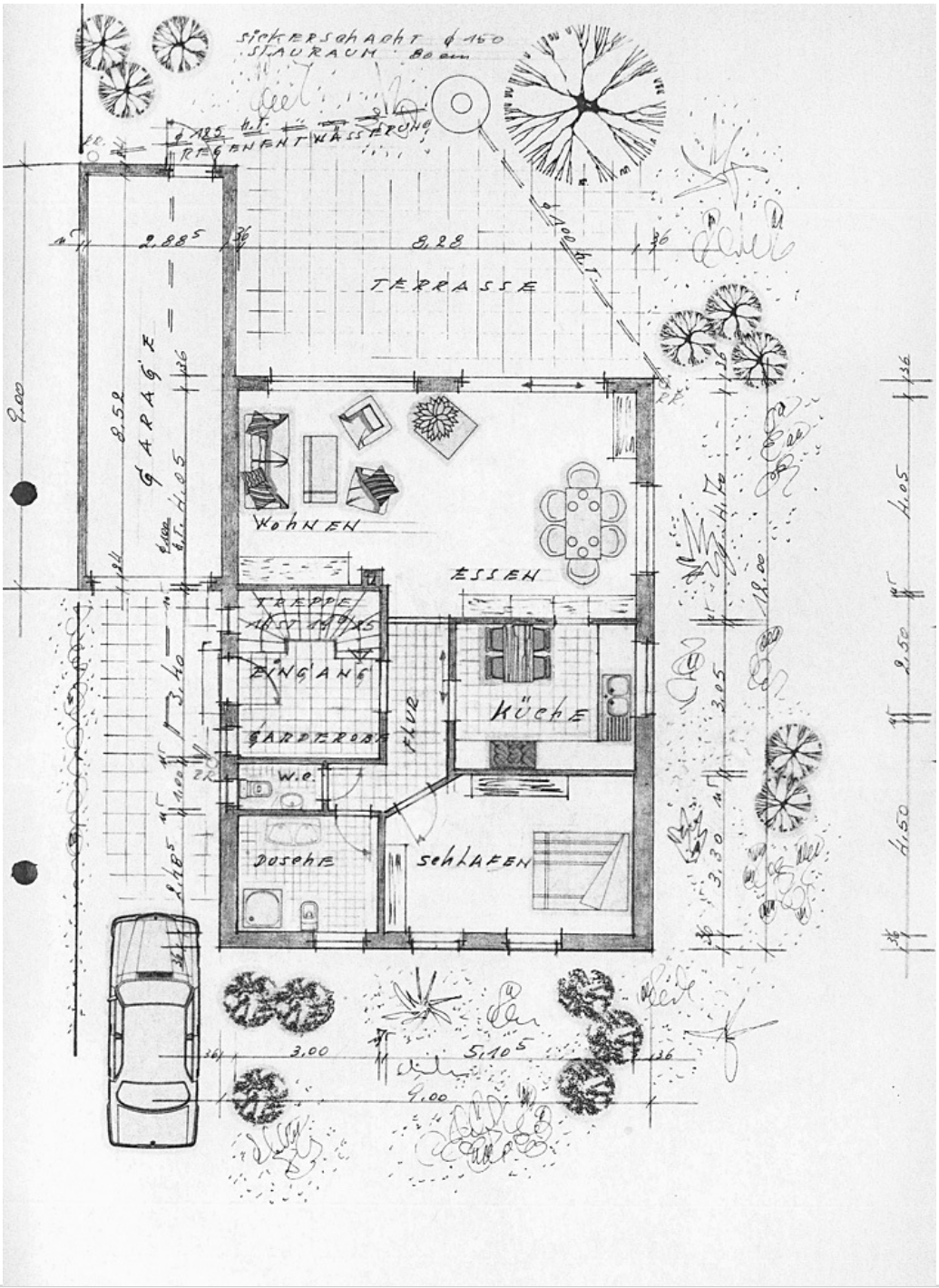
EnEV

Immobilien Marco Nilkens

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR



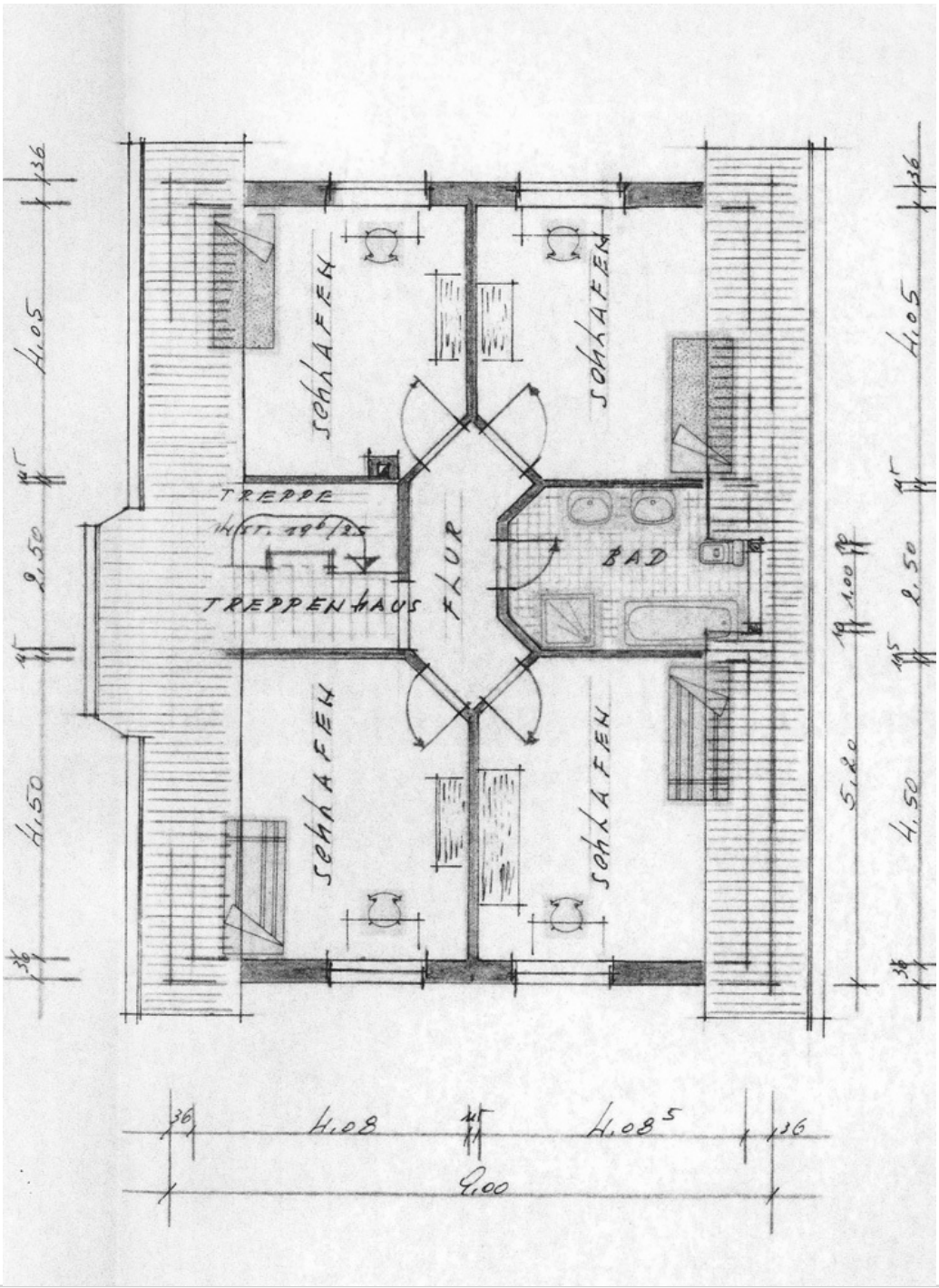
Grundrissplan EG

Powered by ImmobilienScout24

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR



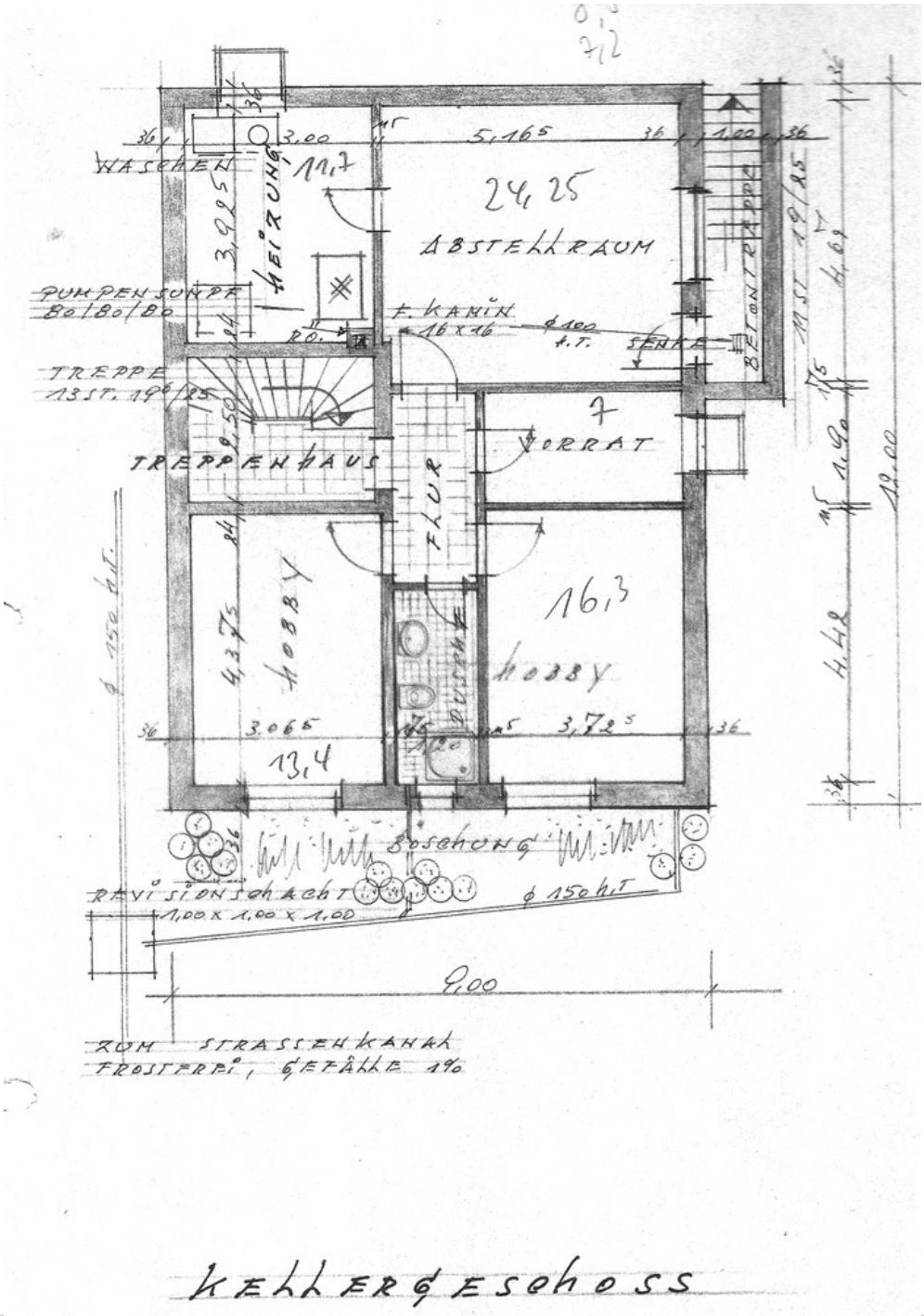
Grundrissplan OG

Powered by ImmobilienScout24

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR



Grundrissplan KG

Powered by ImmobilienScout24

Traumgarten mit altem Baumbestand! Attraktives freistehendes EFH mit großer Garage in guter Wohnlage

41366 Schwalmtal

Zimmer:	7,00
Wohnfläche ca.:	150,00 m²
Kaufpreis:	399.000,00 EUR

Powered by ImmobilienScout24