

Ihr Zuhause in historischem Vierkanthof in ländlicher Idylle
Freiräume ... für Familie, Büro, Atelier ...

Seite 1 von 10

Exposé

Objekt Nr. 0923178-W-WA



Kontakt:
van der Zande Immobilien
Dipl.-Ing. Katharina van der Zande
Bellenweg 167
47804 Krefeld
Tel. 02151-76 70 940
Mobil 0171-78 79 383

info@vanderzande-immobilien.de
www.vanderzande-immobilien.de

Hinweis:

Alle Angaben basieren auf Informationen vom Eigentümer. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zeichnungen und Angaben über Raumgrößen und Flächen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Die Weitergabe des Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtageansprüche aus.



Ihr Zuhause in historischem Vierkanthof in ländlicher Idylle Freiräume ... für Familie, Büro, Atelier ...

Seite 2 von 10

Objektbeschreibung

Nutzungsmöglichkeit - *Wohnen und Arbeiten unter einem Dach* - z.B. Büronutzung für Freiberufler

Gebäude - *Neue Technik in historischen Gemäuern*

Das ehemalige Scheunengebäude aus der Mitte des 19. Jahrhunderts wurde im Jahr 2011 komplett neu, mit hohem architektonischen Anspruch, zum Wohnen umgebaut. Der spezifische Jahres-Heizwärmebedarf (q_h) liegt gemäß Energiebedarfsausweis $< 60 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ und somit bei geringem Heizwärme-Verbrauch.

Ausstattung - *modern und hochwertig*

Im Erdgeschoss liegt hochwertiger Parkettboden auf komfortabler Fußbodenheizung. Das Obergeschoss ist mit Teppichboden und Flachheizkörpern ausgestattet. Die Räume sind mit Netzwerkverkabelung (CAT 7), Telefon- und TV-Anschluss ausgestattet. In dem großzügigen Badezimmer laden eine Badewanne, einen separaten Dusch- und WC-Bereich und 2 Waschbecken zur täglichen Wellness ein. Die Anschlüsse für ein 2. Bad sind bereits eingerichtet. Moderne Holzfenster; Eingangstüren mit komfortabler Schließtechnik.

Raumgliederung - *Offene Struktur mit großzügiger Wohnfläche*

Das Zentrum des Hauses bildet ein über beide Etagen offener Galerieraum, der das historische Dachgebälk im Obergeschoss erlebbar macht. Die angrenzende Küche hat zur einen Seite ein Fenster zum Innenhof, zur Gartenseite schließt der Essbereich an. Von dort schweift der Blick durch die bodentiefen Fenster weit hinaus über die Felder. Auch im angrenzenden Wohnzimmer gelangt man durch die bodentiefen Fenster in den großen Garten. Ein besonderer Raum ist der östliche Raum mit einem Panoramafenster übereck, welches einen traumhaften Ausblick über die angrenzenden Wiesen bietet und durch die zweite Eingangstür ideal als Büro dienen könnte. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein beheizter großer Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum, und 2 Gäste-WCs. Über eine breite Freitreppe mit Holzbelag erreicht man die offene Galerie im Obergeschoss. Im westlichen "Elterntrakt" befinden sich Schlaf- und Badezimmer. Im gegenüber liegenden östlichen Gebäudeteil befinden sich 3 große Räume und der offene Galeriebereich.

Besonderheit - *Hofgemeinschaft mit Pferden, Laufenten & Co*

Gebäude und Garten sind Ihr Alleineigentum - Ihr Refugium. Und wenn Ihnen danach ist, können Sie im Innenhof mit der freundlichen Hofgemeinschaft Kontakt aufnehmen ... gerade für Kinder eine tolle Nachbarschaft! Für Pferdefreunde: Pferdeställe / -wiesen, Reitplätze und Reitwege liegen "um's Eck".

Wichtiges im Überblick

Wohnfläche (Erdgeschoss+Obergeschoss) ca.	220 m ² Wfl
Nutzfläche (Erdgeschoss) ca.	30 m ² NF
Grundstücksfläche (inkl. Gebäudefläche)	832 m ²
Jahr des Umbaus/Umnutzung	2011
Anzahl Räume	6 Zi/Kü/Bad/2 WC
Kaufpreis, zzgl. 3,57% Käufercourtage inkl. MwSt.	EUR

verfügbar ab: sofort



van der Zande
exklusive & historische
IMMOBILIEN

Ihr Zuhause in historischem Vierkanthof in ländlicher Idylle Freiräume ... für Familie, Büro, Atelier ...

Seite 3 von 10

Hofanlage

Bei dieser Hofanlage handelt es sich um ein Backsteinhof aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit Erweiterungen von 1876. Die Vierkanthofanlage ist sehr gut in ihrem historischen Erscheinungsbild erhalten und erfüllt die Ansprüche des § 35, Abs. 4 Ziffer 4 BauGB als eine "erhaltenswerte, die niederrheinische Kulturlandschaft prägende Hofanlage".

Der ehemalige landwirtschaftliche Hof mit Pferdepenion wurde in 6 Wohneinheiten aufgeteilt (vgl. Lageplan). Die traumhafte Umgebung mit den weitläufigen Wiesen und Koppeln hat einen äußerst hohen Erholungswert für das Leben auf dem Lande.

Neben dem Wohnen ist auch eine Büronutzung z.B. für Freiberufler oder für ein stilles Gewerbe möglich. Prägender Bestandteil der Hofanlage ist die Weiden-Allee, die für diese Wohneinheit (6c) eine wunderschöne stilgerechte Zufahrt darstellt.

Städt. Anschlüsse und Versorgung

Das Niederschlagswasser wird über Sickerteiche dem Grundwasser zugeführt. Das Schmutzwasser wird in eine biologische Klein-Kläranlage eingeleitet, das dort gereinigte Wasser versickert in einem Sickerteich auf dem Gelände, so dass keine städtischen Abwassergebühren anfallen. Die jährlichen Kosten sind sehr gering, sie belaufen sich für diese Wohneinheit (6c) auf circa 120,-EUR.

Der Hof ist an das Netz der öffentlichen Wasserversorgung, Stromversorgung und Telekommunikation angeschlossen. Ein DSL2000-Anschluß ist vorhanden und über eine CAT7-Verkabelung in nahezu allen Räumen verfügbar.

Auf dem Hof gibt es seit 2010 eine Holz-Pelletsheizung, die alle Wohneinheiten mit sehr effektiver und günstiger Fernwärme für Heizung und Warmwasser versorgt. Für diese Wohneinheit (6c) lag der Jahresverbrauch für die Fernwärme bei 900,-EUR. Für die Anwohner ist der Bezug der Fernwärme langfristig für 20 Jahre durch einen Wärme-Contract sichergestellt und es entstehen neben dem Fernwärme-Verbrauch keine weiteren Kosten wie z.B. für Wartung und Instandhaltung.



Ausblick in den Innenhof ...



Modern trifft historisch ...



Hof-Impressionen ...

Jeden Tag das Glück



Wachtendonk und Umgebung

Wachtendonk ist das Tor zum Naturpark Schwalm-Nette, der wiederum Teil des Deutsch/Niederländischen Naturparks Maas-Schwalm-Nette ist. Ein besonderer Anziehungspunkt für Naturliebhaber ist die Vielfalt des typisch niederrheinischen Landschaftsbildes: weite Felder, ausgedehnte Wälder, Heideflächen und romantische Wasserläufe. Ein traumhaft schönes und umfangreiches Netz markierter Fahrrad- und Wanderwege (die Niederrhein-Route und die Herrensitz-Route) führt durch diese wunderbare Landschaft und lädt ein zu einer Entdeckungsreise durch die stille Schönheit des Niederrheins. Die Stadt Wachtendonk verfügt über einen malerischen historischen Ortskern mit alten Häusern und winkeligen Sträßchen. Die Straßenföhrung ist seit mehr als 300 Jahren unverändert, wie historische Karten belegen.

Kultur und Sehenswürdigkeiten

Haus Püllen (1634), eines der Zentren im Naturpark; Altes Wasserwerk mit wechselnden Kunstausstellungen; Abtei Mariendonk; Rittergut Haus Langenfeld, Stammsitz der Grafen von Spee; Altes Kloster Thal Josaphat; Pulverturm, heute ein Ausflugslokal; Burgruine auf weitläufigem Freizeitgelände; Pfarrkirche St. Michael (1380); historischer Ortskern Wachtendonk

Viel Vergnügen im Grünen!

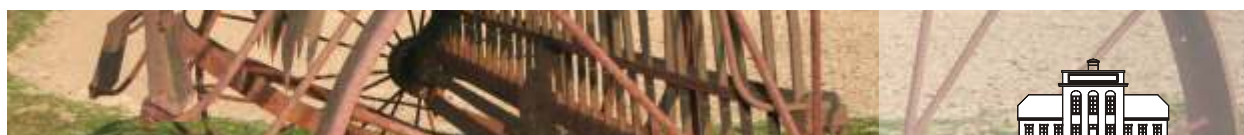
Genießen Sie die Freizeit in den traumhaften Naherholungsgebieten Naturpark Schwalm-Nette und Wankumer Heide.

Hier ist alles geboten, was Ihr Herz begehrt: Das Reitrouthenetz Euregio Rhein Waal für ausgedehnte grenzüberschreitende Ausritte, Kanuwanderungen auf der Niers, Fahrrad- und Wanderwege der "Niederrhein-Route" und der "Herrensitz-Route".

Die Wankumer Heide ist ein beliebtes Naherholungsgebiet mit einer Reihe von speziellen sportlichen Angeboten, darunter auch Wasserskifahren in der „blauen Lagune“, dem Naturbad Heidesee. Teile der Wankumer Heide stehen unter Natur- und Landschaftsschutz, darunter auch eine seltene Orchideenwiese. Weitere Anziehungspunkte für Freizeitaktivitäten sind das Niederrheinische Freilichtmuseum Grefrath mit dem beliebten "Pannekoekenhuus" und das Eissportzentrum Grefrath.

Die Stadt Wachtendonk hält neben gemütlichen Gaststätten und ansprechende Einkaufsmöglichkeiten noch ganz Besonderes für Sie bereit: Der Stadtlauf im historischen Ortskern Wachtendonk, das Wachtendonker Weinfest im September, Weihnachtsmärkte, wechselnde Kunstausstellungen und vieles mehr. Musikliebhaber finden auf dem Kreis-Kleve-Festival ein Konzert-Erlebnis ganz besonderer Art, im Jahr 2008 mit Justus Frantz und seiner Philharmonie der Nationen. Buchtipp: Der berühmte Autor Wilhelm Schlote stellt in seinem Buch "Mein Leckerland - Eine Traumreise durch den Kreis Kleve" mit wundervollen Zeichnungen seine Liebe zu dieser Landschaft dar.

Lassen Sie sich verführen!



Ihr Zuhause in historischem Vierkanthof in ländlicher Idylle Freiräume ... für Familie, Büro, Atelier ...

Seite 5 von 10

Lage

Wachtendonk liegt in der niederrheinischen Tiefebene, im Süden des Kreises Kleve. Die Flüsse Niers und Nette fließen hier zusammen. Die Gemeinde besteht aus den beiden Ortsteilen "Stadt Wachtendonk" und Wankum sowie aus zahlreichen Bauernschaften. Die Gemeinde Wachtendonk grenzt im Westen und im Norden an die Stadt Straelen, im Osten an die Gemeinde Kerken, im Süden an die Stadt Kempen, die Gemeinde Grefrath und die Stadt Nettetal. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind in Aldekerk, Nieukerk und Kempen. Innerhalb des Gemeindegebiets und in die angrenzenden Kommunen fahren mehrere Buslinien. Die Gemeinde Wachtendonk ist durch die Bundesautobahn 40 (E 34) und die Bundesstraße 221 sehr gut an das Fernstraßennetz angebunden. Die nächstgelegenen Flughäfen sind der Flughafen Düsseldorf und der Flughafen Niederrhein in Weeze. Hier vereinen sich großartige Natur, ländlicher Charme und perfekte Anbindung an Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach, Duisburg, Venlo.

Entfernungen

Kempen: ca. 8 km/14 min. Krefeld: ca. 19 km/30 min.
Düsseldorf: ca. 45 km/40 min. Duisburg: ca. 39 km/29 min.
Venlo: ca. 15 km/16 min. Viersen: ca. 17km/26min.

Auffahrt A40 Venlo/Duisburg: ca. 4 km/6 min.

Kindergarten und Grundschule sind direkt im Ort.

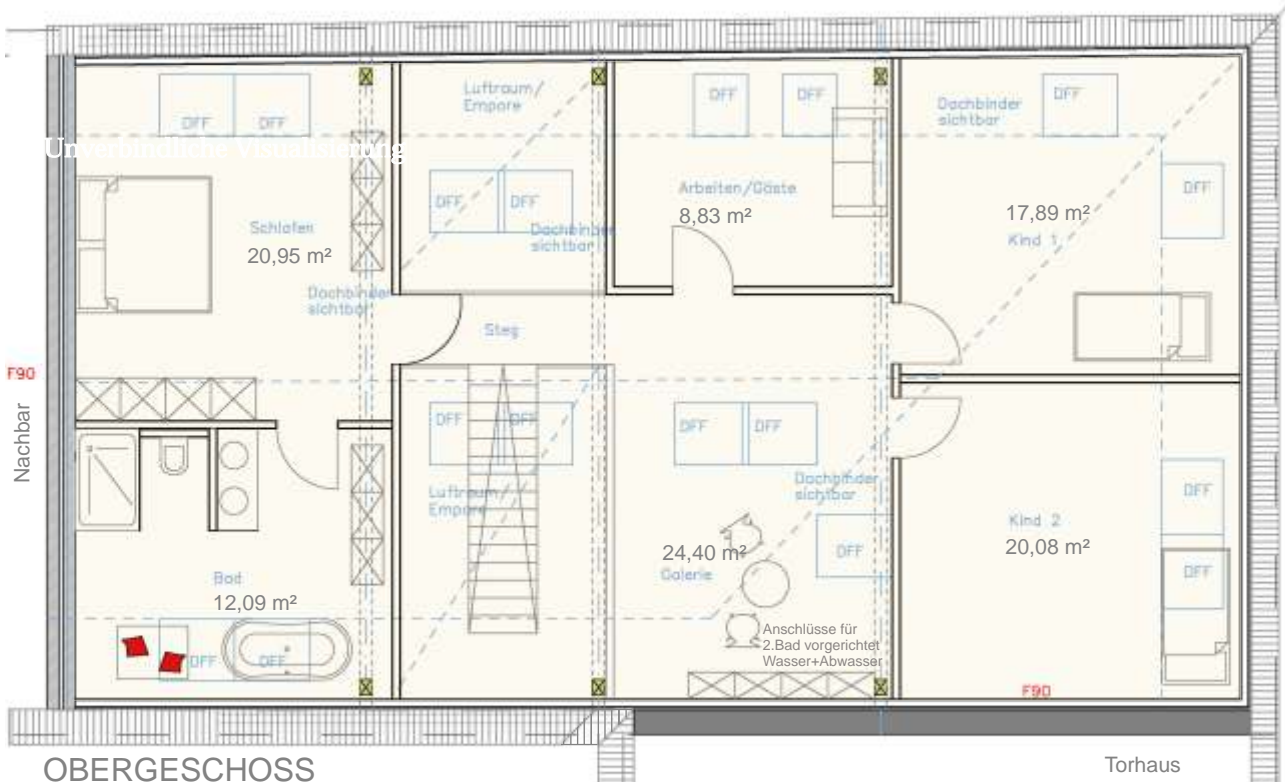
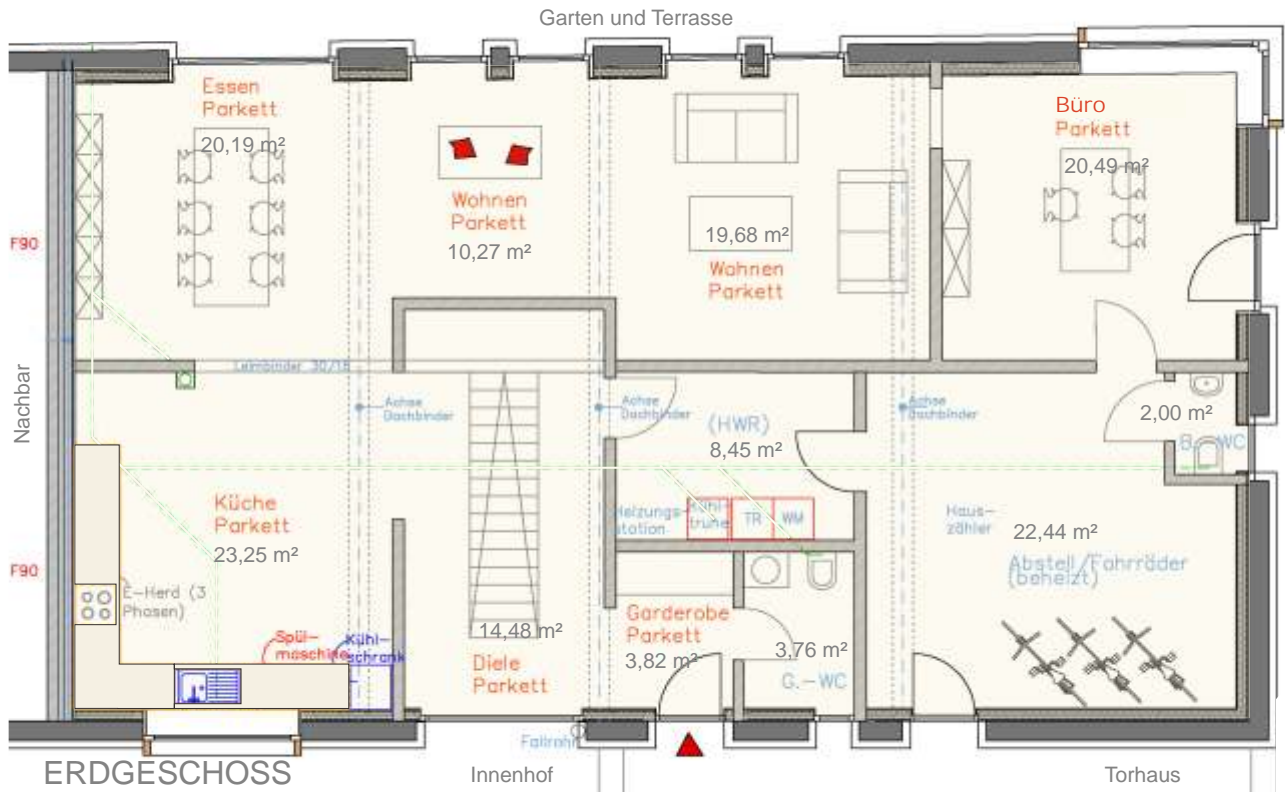
Weiterführende Schulen in Wachtendonk, Mühlhausen, Kempen und Straelen.

Wirtschaftsdaten

Den Prognosen der Bertelsmann-Stiftung folgend kann für den Kreis Kleve in naher Zukunft auch weiterhin von einem moderaten Anstieg der Bevölkerungszahlen ausgegangen werden. Die Zahl der Beschäftigten im Kreis Kleve liegt leicht über der auf Landesebene. Die Exportquote im Jahr 2008 mit 45% liegt deutlich über dem Landeswert. Die Gründung der Hochschule Rhein-Waal in Kleve beweist die Zukunftsfähigkeit und den wirtschaftlichen Ausbau des Kreises. Das Agrobusiness, die Ernährungswirtschaft, ist ein wichtiger wirtschaftlicher Bestandteil, Firmen wie Katjes, Bofrost, Fronhoffs, Pfeiler&Langen und noch weitere zeugen davon. Gewerbe- und Gründerzentren in Geldern, Kalkar und ein Technologiezentrum in Kleve bieten qualifizierte Jobs. Auf der Immobilienmesse 2008 in Venlo "Wohnen und Arbeiten in Deutschland" wurde die Attraktivität und das günstige Preis-Leistungs-Verhältnis diese Standortes hervorgehoben. Dieser Auszug aus dem Jahresbericht 2008 der Wirtschaftsförderung Kreis Kleve GmbH zeigt deutlich den Erfolg und die Marktstärke dieser Gegend.



Ihr Zuhause in historischem Vierkanthof in ländlicher Idylle Freiräume ... für Familie, Büro, Atelier ...



Ihr Zuhause in historischem Vierkanthof in ländlicher Idylle Freiräume ... für Familie, Büro, Atelier ...

Seite 7 von 10

Foto -
Wohn- und
Essbereich
mit tollem
Ausblick in
den Garten
[links]



Foto -
Kombination
heller Räume
mit modernen
Fenstern und
historischem
Dachgebälk



Ihr Zuhause in historischem Vierkanthof in ländlicher Idylle Freiräume ... für Familie, Büro, Atelier ...

Seite 8 von 10

Foto -
Obergeschoss,
Badezimmer
mit moderner
Ausstattung



Foto -
romantischer
Innenhof:
*Das Herz
der Hofanlage*



Ihr Zuhause in historischem Vierkanthof in ländlicher Idylle Freiräume ... für Familie, Büro, Atelier ...

Foto -
Obergeschoss
mit offenem
historischen
Dachgebälk



Fotos -
Die offene
Galerie



Ihr Zuhause in historischem Vierkanthof in ländlicher Idylle Freiräume ... für Familie, Büro, Atelier ...

Seite 10 von 10

Lageplan



Foto -
Der weitläufige
Garten

