

Erstbezug - historisches Backhaus mit moderner Erweiterung

Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 1 von 8

Exposé

Objekt Nr. 0923179-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

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.



Erstbezug - historisches Backhaus mit moderner Erweiterung

Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 2 von 8

Objektbeschreibung

Das freihstehende historische Backhaus einer Hofanlage von 1852 ist in 2012 komplett neu zum exklusiven Wohnen umgebaut und mit einem modernen Neubauteil erweitert worden. In dem 750 m² großen sonnigen Garten kann der Blick über die Felder bis zur Nette schweifen. Die Terrasse lädt zum Erlebnis von wundervollen Sonnenuntergängen mit Blick bis weit hinaus auf die Felder der niederrheinischen Landschaft ein. Die malerische Umgebung mit altem Baumbestand ist ein hervorragender Ort, den Alltagsstress hinter sich zu lassen. Über einen mit Kopfweiden gesäumten Weg gelangt man zu dem ruhig gelegenen Gebäude. Die Wohnfläche von ca. 104 m² eignet sich ideal als Zweipersonen- oder Singlehaushalt mit z.B. Bürofläche. Ausstattung: Das gesamte Gebäude ist mit Fußbodenheizung ausgestattet. In allen Räumen liegt ein grauer Schiefer-Steinboden, der sehr schön zu dem Bauernhof-Ambiente passt und die Räume großzügig ineinanderfließen lässt. Raumaufteilung: Im Erdgeschoss befindet sich die ca. 30,70 m² große Wohnküche mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten und mit separatem Hauswirtschaftsraum; ein Wohnraum von ca. 28,50 m²; das Schlafzimmer von ca. 19,50 m² und das angrenzende Badezimmer mit abtrennbarem WC-Bereich für Gäste. Über eine elegante Holztreppe gelangt man in den offenen Raum im Obergeschoss von ca. 14,00 m² mit herrlichem Ausblick in die Landschaft. Dieser Galerieraum öffnet sich zum Wohnraum im Erdgeschoss und eignet sich hervorragend z.B. als Büro, Lese- oder Schlafzimmer.

Besonderheit - Erstbezug Die letzten Handgriffe werden zurzeit fertiggestellt!

Ausstattung

Fußbodenheizung, Schiefer-Steinboden, Isolierglasfenster, Wohnküche mit Panoramafenster, gehobene technische Ausstattung, guter Energiestandard, Sat-TV, eigene PKW-Stellplätze, Terrasse, großer Südgarten

Wichtiges im Überblick

Wohnfläche (Erdgeschoss+Obergeschoss) ca.	104,00 m² Wfl
Gartenfläche ca.	750,00 m²
Anzahl Räume	3 Zi/Kü/Bad/Abstr.
Netto-Kaltmiete, zzgl. Nebenkosten	830,00 EUR
Nebenkosten, inkl. Heizkosten ca.	250,00 EUR
Jahr Umbau und Neubau	2012 - Erstbezug!
Kaution: 2 Monatsmieten	
Courtage: 2 Monatsmieten/Kalmmieten zzgl. 19% MwSt.	
verfügbar ab: sofort	



van der Zande
exklusive & historische
IMMOBILIEN

Erstbezug - historisches Backhaus mit moderner Erweiterung

Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 3 von 8

Lagebeschreibung

Wachtendonk liegt in der niederrheinischen Tiefebene, nahe bei Kempen. Die Flüsse Niers und Nette fließen hier zusammen. 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 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 restaurierten Ortskern mit alten Häusern und winkeligen Sträßchen. Die Straßenführung ist seit mehr als 300 Jahren unverändert, wie historische Karten belegen. 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.

Idealer Rückzugsort für Erholungssuchende!

Entfernungen

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

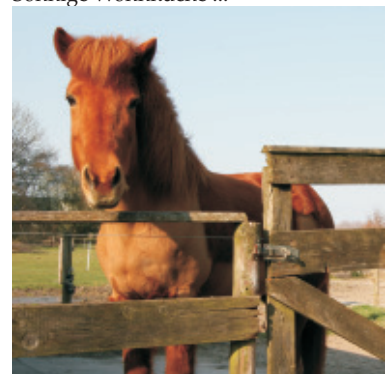
Weiterführende Schulen in Wachtendonk, Mühlhausen und Kempen Kindergarten und Grundschule sind direkt im Ort



Treppe zum Galerieraum ...



Sonnige Wohnküche ...



Die Nachbarn ...

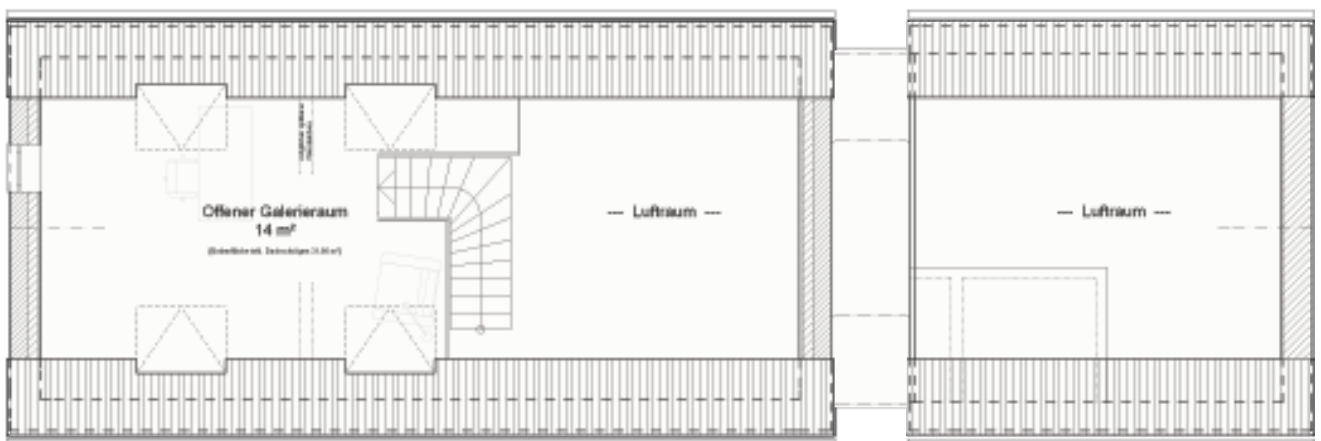
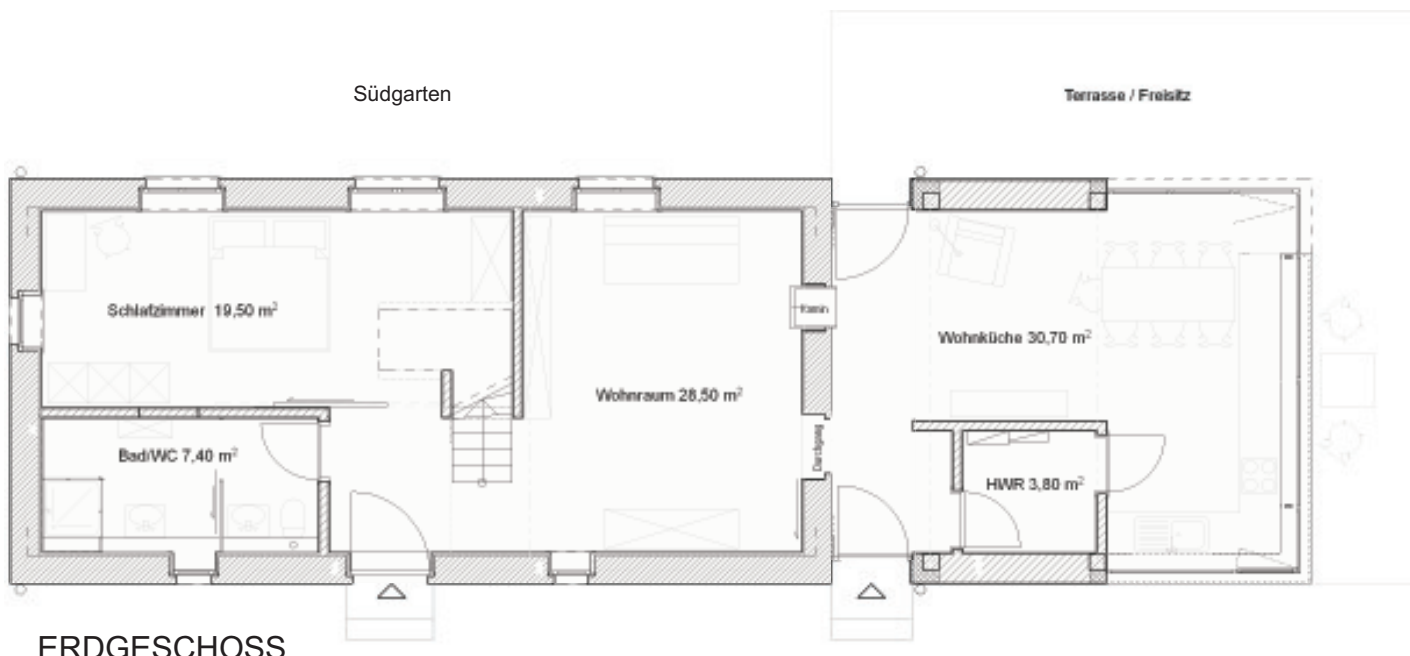


Erstbezug - historisches Backhaus mit moderner Erweiterung

Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 4 von 8

GRUNDRISSSE



Erstbezug - historisches Backhaus mit moderner Erweiterung

Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 5 von 8

Erdgeschoss
Essplatz mit
Gartenblick



Gartenansicht
Neubau -
historisches
Backhaus



Erstbezug - historisches Backhaus mit moderner Erweiterung

Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 6 von 8

Erdgeschoss
Wohnküche
mit Panoramafenster



Erdgeschoss
Wohnküche -
Backsteinwand
vom Backhaus



Erstbezug - historisches Backhaus mit moderner Erweiterung

Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 7 von 8

Obergeschoss
Galerieraum



Erdgeschoss
Wohnraum im
Erdgeschoss
und
Holz-Treppe
zur Galerie



Erstbezug - historisches Backhaus mit moderner Erweiterung

Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 8 von 8

Erdgeschoss
Schlafzimmer



Erdgeschoss
Wohnraum
Erdgeschoss
mit Blick zum
Galerieraum

