

Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette Wachtendonk - mit großem Garten und Kamin - ideal für Familien !

Objekt Nr. 0923185-W-WA

Seite 1 von 3

Objektbeschreibung:

Einfamilienhaus in einer vierflügeligen Hofanlage von 1852, bestehend aus insgesamt 6 Wohneinheiten, in idyllischer ländlicher Lage. Herrschaftliche Allee die zum Hof führt, malerische Umgebung mit altem Baumbestand. Mit eigenem, sonnigen Garten von ca. 800 m² und einer Wohnfläche von ca. 156 m². 1994 wurde das Gebäude umfangreich umgebaut und komplett neu ausgestattet, fast überall wurde Fußbodenheizung verlegt. Die Beheizung des Hauses und das Bad-Warmwasser erfolgen über eine neue hofeigene Holzpellets-Heizung (Zentralheizung). Im Erdgeschoss befindet sich die Wohnküche von ca. 11 m² mit herrlichem Blick auf die Allee, offen daran angeschlossen ist der Wohnraum von ca. 42 m² mit einem gemütlichen Kamin und Zugang zum Innenhof. Weitere Räume im Erdgeschoss: Gäste-WC, Windfang, Abstellraum und Diele. Alle Wohnräume dieser Etage sind mit hochwertigem Feinsteinzeug ausgelegt. Über eine Natursteintreppe gelangt man in das Obergeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 90 m². Hier befindet sich der großzügige Atelier-Wohnraum von ca. 30 m² ebenfalls mit einer Firsthöhe von über 4 m und das große Torzimmer von ca. 30 m² ebenfalls mit Firsthöhe von ca. 4 m. Bis auf das Bad und das Torzimmer liegt in dieser Etage das gleiche Feinsteinzeug wie im Erdgeschoss, was die Großzügigkeit im Haus angenehm unterstreicht. In dem schlicht weiss gehaltenen Badezimmer mit 2 Waschbecken, Badewanne und Dusche wird man morgens von der aufgehenden Sonne begrüßt und mit dem weiten Ausblick in die Landschaft fängt der Tag immer gut gelaunt an. Direkt gegenüber liegt das Schlafzimmer von ca. 14 m². Vom Torzimmer mit dem schönen alten Dachsparren-Holzwerk schweift der Blick aus dem Sprossenfenster in historischem Stil über die Allee aus Kopfweiden bis weit hinaus auf die Felder.

Wichtiges im Überblick:

Wohnfläche ca.:	156,00 m ²
Gartenfläche ca.:	800,00 m ²
Zimmer:	4
Weitere Räume:	1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Küche, 1 Abstr.
Netto/Kaltmiete:	980,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Nebenkosten ca.:	160,00 EUR
Heizkosten ca.:	160,00 EUR (Heizung und Warmwasser)
Verfügbar ab:	01.07.2015
Kaution:	2 Monatsmieten



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette Wachtendonk - mit großem Garten und Kamin - ideal für Familien !

Objekt Nr. 0923185-W-WA

Seite 2 von 3

Ausstattung:

4 ZKDB, Gäste-WC, Fußbodenheizung, hofeigene Holzpellets-Heizung (Zentralheizung), Isolierfenster mit histor. Sprossenaufteilung, Kamin, 2 PKW-Stellplätze, großer Garten, ideal für Familien und Naturliebhaber.

Energiekennwerte:

Art des Energieausweises:	Verbrauchsausweis (V)
Endenergieverbrauch:	107,5 kWh/(m ² *a)
wesentlicher Energieträger:	Holzpellets, Stückholz
Baujahr des Gebäudes ca.:	1994
Energieeffizienzklasse:	D

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 Sie 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 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.

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.	Mönchengladbach: ca. 32 km/33 min.
Auffahrt der A49 nach Venlo/Duisburg: ca. 4 km/6 min.	

Kindergarten und Grundschule sind direkt im Ort.

Weiterführende Schulen sind in Wachtendonk, Mülhausen, Kempen.

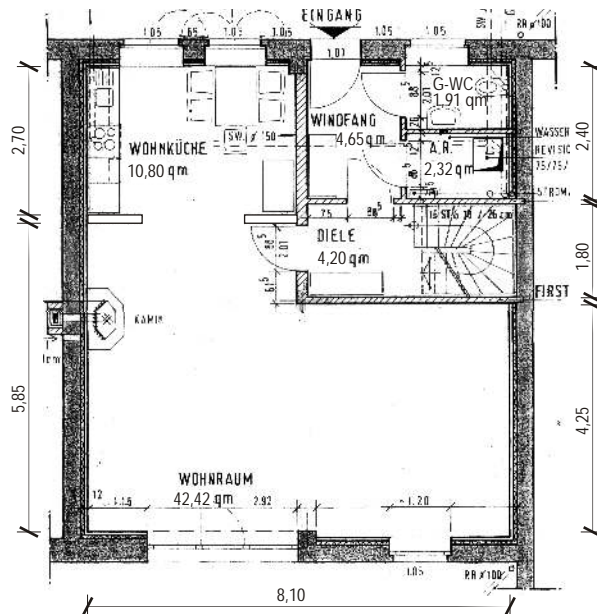


Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette Wachtendonk - mit großem Garten und Kamin - ideal für Familien !

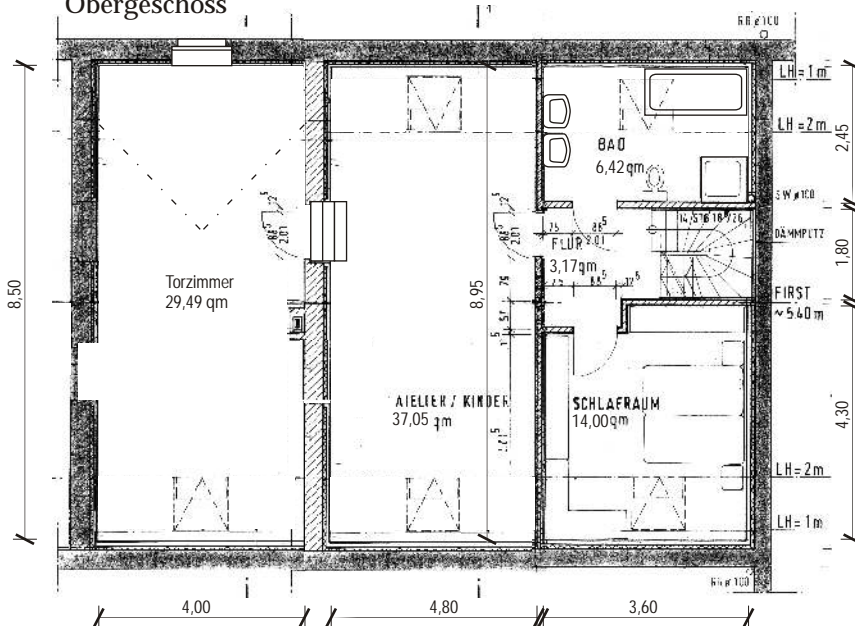
Objekt Nr. 0923185-W-WA

Seite 3 von 3

Grundriss
Erdgeschoss



Grundriss
Obergeschoss



*Für weitere Informationen und
Besichtigungen stehen wir gerne
zur Verfügung, rufen Sie uns an.*

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. Die angegebenen Maße sind ca.-Angaben, sie können von der zeichnerischen Darstellung abweichen. Pläne sind nur Prinzipdarstellungen und ggfs. nicht maßstäblich. 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.



van der Zande
exklusive & historische
IMMOBILIEN