

Historisches Backhaus mit moderner Erweiterung. Für 1-2 Personen. Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 1 von 9

Exposé

Objekt Nr. 0923195-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. Die angegebenen Maße sind ca.-Angaben, sie können von der zeichnerischen Darstellung abweichen. 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.



Historisches Backhaus mit moderner Erweiterung. Für 1-2 Personen.

Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 2 von 9

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 ca. 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. 107 m² eignet sich als Zweipersonen- oder Singlehaushalt mit z.B. Bürofläche. Ausstattung: Das Erdgeschoss 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; ein kleiner Abstellraum; 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 Holzterrasse gelangt man in den offenen Galerieraum 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 oder Lesezimmer.

Ausstattung

Fußbodenheizung, Schiefer-Steinboden, Isolierglasfenster, Wohnküche mit Panoramafenster, gehobene technische Ausstattung, Sat-TV, Telekom: DSL Anschluss (mieterseits LTE Aufrüstung möglich), Terrasse, großer Südgarten, 2 eigene PKW-Stellplätze und ca. 10 m² Gartenhaus

Die Einbauküche wurde 2013 eingebaut und bietet einen sehr schönen zusätzlichen Sitzplatz am Panoramafenster.

Ausstattung: Backofen/Herd (Progress), Spülmaschine (BOSCH), Kühl-Gefrierkombination (Bomann)

Wichtiges im Überblick

Wohnfläche ca.	107 m² [104,00 m² + 25% von 11,20 m² Terrassen]
Gartenfläche ca.	750 m²
Anzahl Räume	3 Zimmer, Wohnküche, Duschbad, Abstellraum
Baujahr Gebäude; Umbau und Neubau	2012
Baujahr Wärmeerzeuger	2011
Heizungsart / Wesentliche Energieträger	Holzpellets (Zentralheizung)
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	121,9 kWh/(m²*a)
Netto-Kaltmiete, zzgl. Nebenkosten	875 EUR
Nebenkosten, inkl. Heizkosten ca.	270 EUR
Ablösesumme Einbauküche inkl. Geräte	2.9500 EUR
Kautions	2 Monatsmieten
Haustiere	nein
verfügbar ab	01.03.2018



Historisches Backhaus mit moderner Erweiterung. Für 1-2 Personen.

Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 3 von 9

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.

Entfernungen

A40 Venlo/Duisburg: ca. 4 km/5 min.
Kempen: ca. 8 km/15min.
Krefeld: ca. 19 km/30 min.
Düsseldorf: ca. 45 km/40 min.
Duisburg: ca. 39 km/30 min.
Venlo: ca. 15 km/15 min.

Ein idealer Rückzugsort für Erholungssuchende!

Ein Paradies für Singles oder zu zweit!



Treppe zum Galerieraum ...



Historische Giebelwand ...



Himmlicher Weitblick ...

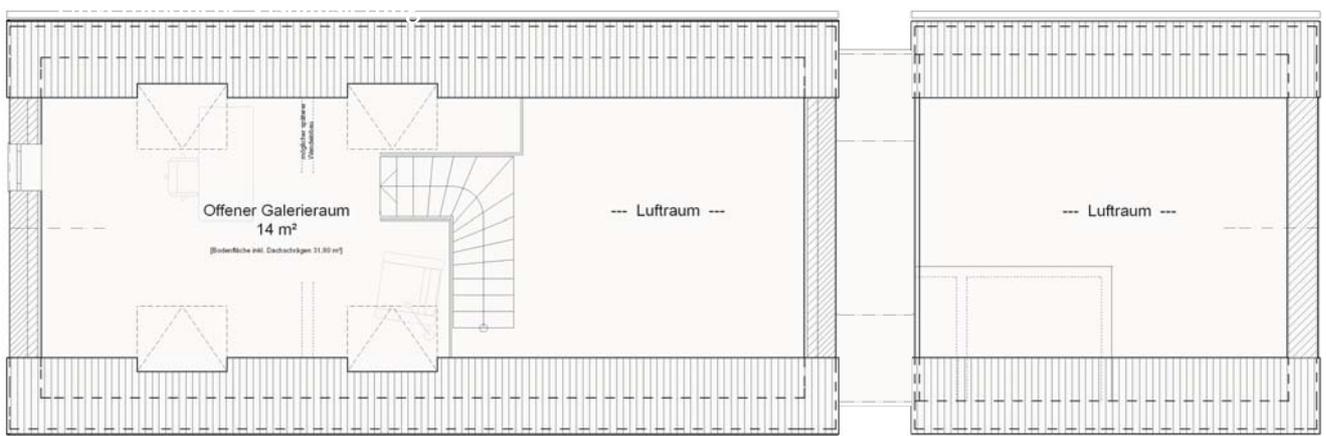
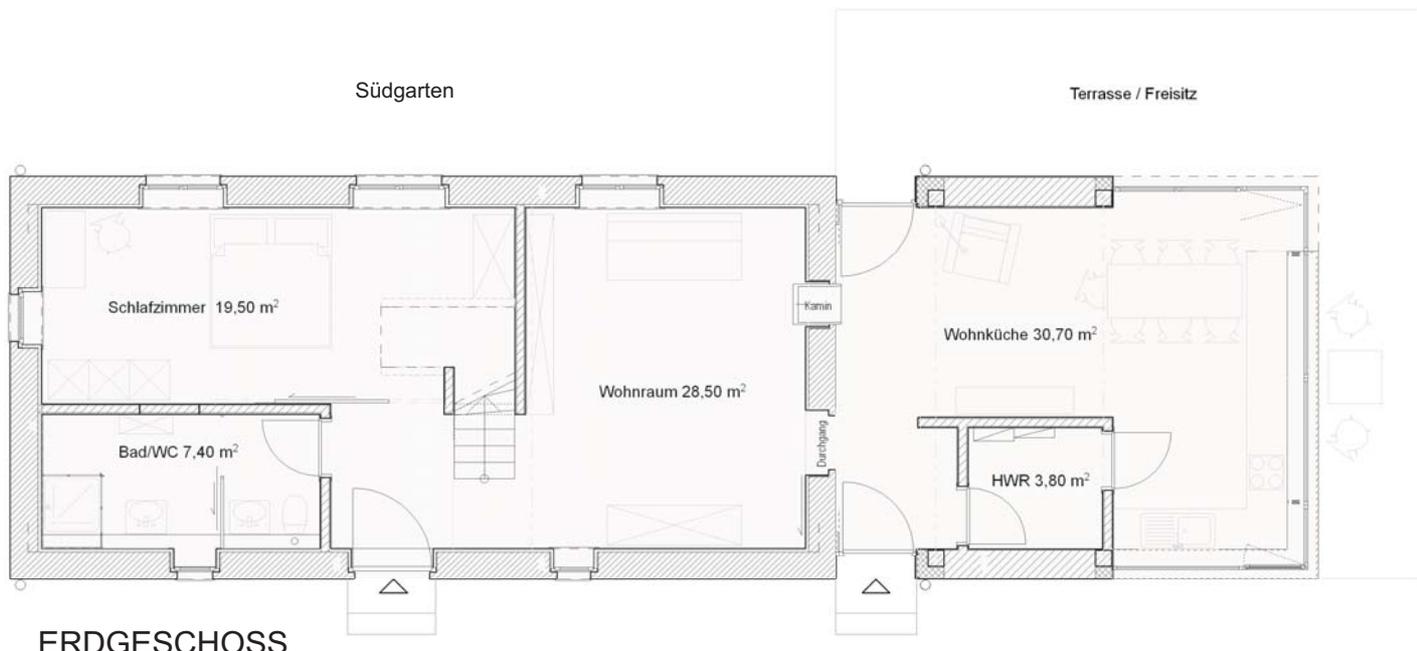


Historisches Backhaus mit moderner Erweiterung. Für 1-2 Personen.

Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 4 von 9

GRUNDRISSSE



Die Pläne sind unmaßstäblich, dem Papierformat angepasst.



Historisches Backhaus mit moderner Erweiterung. Für 1-2 Personen. Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 5 von 9

Sonnen- Terrasse

zum
Entspannen...



und zum
Genießen...



Historisches Backhaus mit moderner Erweiterung. Für 1-2 Personen. Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 6 von 9

Erdgeschoss
Wohnküche
mit Panorama-
fenster



Erdgeschoss
Wohnküche -
Backsteinwand
vom Backhaus



Historisches Backhaus mit moderner Erweiterung. Für 1-2 Personen. Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 7 von 9

Erdgeschoss
Der Essbereich



Erdgeschoss
Duschbad mit
separatem WC



Historisches Backhaus mit moderner Erweiterung. Für 1-2 Personen. Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 8 von 9

Erdgeschoss
Wohnraum
... unmöbliert



Erdgeschoss
Wohnraum
... möbliert



Historisches Backhaus mit moderner Erweiterung. Für 1-2 Personen. Wohnen am Naturpark Schwalm-Nette

Seite 9 von 9

Obergeschoss
Galerieraum



Erdgeschoss
Schlafzimmer

