

Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Seite 1 von 13



Exposé

Objekt Nr.4

Gebäude 4



Unverbindliche Visualisierung



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 sind ca.-Angaben und entsprechen der vorläufigen Bauvoranfrage. Bei den Plänen handelt es sich um Vorüberlegungen, Änderungen bleiben vorbehalten. 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.



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Seite 2 von 13

Beschreibung der Hofanlage

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

Gemäß positivem Vorbescheid auf die Bauvoranfrage kann das Gebäude Nr.4 (Scheune) für die Wohnnutzung umgebaut werden (vgl. Lageplan). Auch in Zukunft ist gemäß Absprache mit dem Bauordnungsamt eine private Pferdehaltung mit Stallungen innerhalb des Scheunengebäudes möglich. Die Büronutzung z.B. für Freiberufler oder die Nutzung eines stillen Gewerbes ist denkbar und mit dem Bauordnungsamt abzustimmen. Die bestehende Erschließung des Anwesens von der Strasse bleibt als prägender Bestandteil der Hofanlage erhalten. Eine Zusätzliche Erschließung des Gebäudes ist über den Zuweg an der Südgrenze möglich.

Das Grundstück ist an das Netz der öffentlichen Wasserversorgung, Stromnetz und Telekommunikation angeschlossen. DSL-Anschlußmöglichkeit ist gegeben. Das Niederschlagswasser wird auf Sickerteiche verteilt und dem Grundwasser zugeführt. Für das Schmutzwasser ist z.B. eine biologische Klein-Kläranlage zu errichten (Kosten hierfür ca. 3.000,- EUR/Wohneinheit).

Besonderheit: Holzpellets-Heizungsanlage ist schon vorhanden!

Seit Januar 2011 wird die Hofanlage mit Wärme einer ökologischen Holzpellets/Holzhäcksel-Heizungsanlage versorgt. Anschlußkosten für Nr. 4 (komplette Scheune) EUR 15.000,- bzw. für Nr. 4-A oder 4-B (je Gebäudeteil) EUR 10.000,- für Anschlußgebühr/Zuleitung/Technik/Übergabestation. Daran schließen Sie dann Ihre hausinterne Heiz- u. Warmwasserinstallation und Heizkörper oder Fußbodenheizung an. Nicht nur im nachhaltigen Umgang mit den Energie-Ressourcen ist es eine sinnvolle Lösung. Auch die Heizkosten werden hierdurch niedrig gehalten ... In Zeiten hoher Öl- und Gaspreise eine gute Alternative!

Hund, Katze, Pferd

Ihre Haustiere sind herzlich willkommen!

Auch die private Pferdehaltung in den Gebäuden ist möglich, große Koppeln sind auf dem Hofgelände vorhanden.

Jeden Tag das Glück entdecken!



Das Tor zum Innenhof



Der Bauerngarten des Hofes



Das historische Dachgebälk



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Seite 3 von 13

Objektbeschreibung - Gebäude Nr.4, komplett

Für "Wohnen + Arbeiten" oder "Wohnen + Pferde" unter einem Dach. Beim Erwerb der kompletten Scheune ist gemäß Vorbescheid zur Bauvoranfrage auch eine Aufteilung in drei Wohneinheiten möglich. Es kann auch nur ein Teil des Gebäudes zu Wohnzwecken umgebaut und der andere Teil z.B. als Pferdestall oder Garage genutzt werden.

Momentane Nutzung: Die Scheune wird als Reithalle genutzt.
Ausbauzustand: unsaniertes Scheunengebäude

Beschreibung: Die Außenwände sind in historischer Ziegelbauweise errichtet. Das Satteldach mit Holzdachstuhl ist mit Tonziegeln eingedeckt. Es sind in der ganzen Scheune drei große Holztore vorhanden. Die für die spätere Wohnnutzung zusätzlichen Fenster-/Türöffnungen und Dachgauben sind im Zuge der Baugenehmigung abzustimmen und prinzipiell bereits zugesichert worden. Die mittlere große Remise verfügt über Bestandsschutz.

Gebäudeflächen, gesamte Scheune mit Remise:

Für eine Umbauplanung sind die folgenden Grundflächen (exklusive Außenwände) anzunehmen. Durch Dachgauben kann die Wohnfläche entsprechend erweitert werden.

Wohn-/Nutzfläche (WF/NF vor Umbau), ca.	550 m ²
abzgl. Innenwände/Zubehör-u.Technikräume/Treppen, geschätzt 20%	110 m ²
Wohnfläche (WF nach Umbau), ca.	440 m ²
Grundstücksfläche (inkl. Gebäudegrundfläche), ca.	1.670 m ²

Die Aufteilung der Gebäude und Grundstücke können individuell den Wünschen der Bewohner entsprechend gestaltet werden.

Wichtiges im Überblick:

Wohnfläche (WF nach Umbau), ca.	440 m ²
Grundstücksfläche, ca.	1.670 m ²
Kaufpreis, inkl. Heizungsanschlüsse für 2 Wohneinheiten	185.000 EUR
	Keine Käufercourtage
Verfügbar ab	sofort

Optional: angrenzende Garten-/Weide, ca. 1.260 m² 9.500 EUR



Die tierischen Nachbarn



Hereinspaziert ...



Die Nette - ein Nachbar des Hofes



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Seite 4 von 13

Die Scheune ist auch komplett zu erwerben!

Objektaufteilung - Gebäudeteil Nr. 4-A

Wohn-/Nutzfläche für Gebäudeteil A inkl. 1/2 Remise, ca. 284 m²
abzgl. Innenwände/Technikräume/Treppen, geschätzt 20%, ca. 57 m²
Wohnfläche (WF nach Umbau), ca. 227 m²
Grundstücksfläche (inkl. Gebäudegrundflächen), ca. 1.070 m²

Wichtiges im Überblick:

Wohnfläche (WF nach Umbau), ca.	227 m ²
Grundstücksfläche, ca.	1.070 m ²
Kaufpreis, inkl. Heizungsanschluß für 1 Wohneinheit	100.000 EUR <small>Keine Käufercourtage</small>
Verfügbar ab	sofort

Optional: angrenzende Garten-/Weide, ca. 1.260 m² 9.500 EUR



Herzlich Willkommen



Der Ostgiebel

Objektaufteilung - Gebäudeteil Nr. 4-B

Wohn-/Nutzfläche für Gebäudeteil B inkl. 1/2 Remise, ca. 267 m²
abzgl. Innenwände/Technikräume/Treppen, geschätzt 20%, ca. 54 m²
Wohnfläche (WF nach Umbau), ca. 213 m²
Grundstücksfläche (inkl. Gebäudegrundflächen), ca. 600 m²

Wichtiges im Überblick:

Wohnfläche (WF nach Umbau), ca.	213 m ²
Grundstücksfläche, ca.	600 m ²
Kaufpreis, inkl. Heizungsanschluß für 1 Wohneinheit	90.000 EUR <small>Keine Käufercourtage</small>
Verfügbar ab	sofort



Die Heuleiter

In den Plänen ist eine exemplarische Aufteilung eingezeichnet, eine andere Teilung ist nach Absprache ebenfalls möglich.



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Seite 5 von 13

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!



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Seite 6 von 13

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 und Kempen.

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.



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Außenansicht - Ostfassade der Hofanlage



Wohnen auf idylischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Seite 8 von 13

Außenansicht - Südfassade



Außenansicht - Blick vom Innenhof



van der Zande
exklusive & historische
IMMOBILIEN

Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Innenansicht - historisches Dachgebälk



Herzlich Willkommen!



Das Tor zum Innenhof

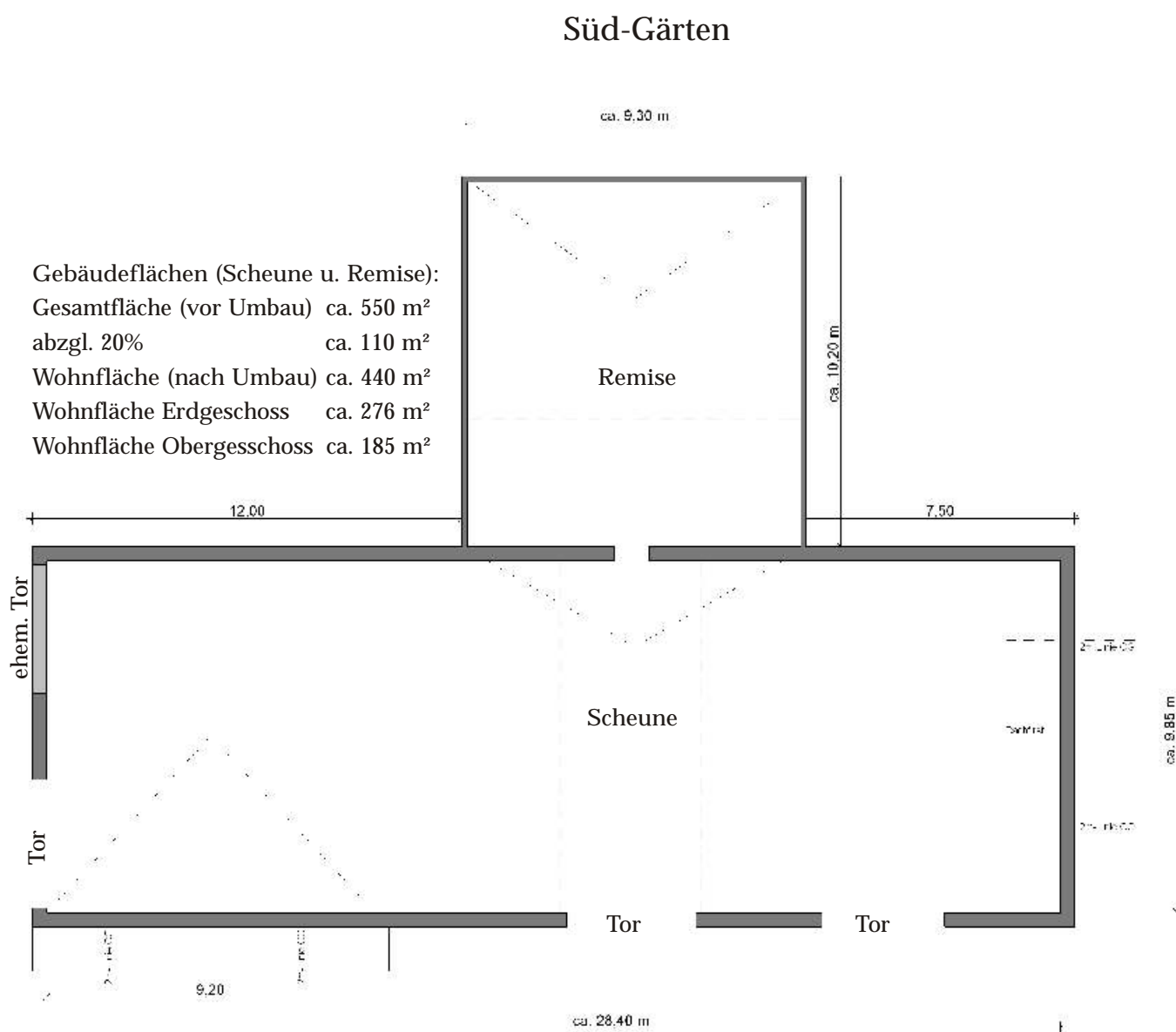


Die Schatzkiste



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

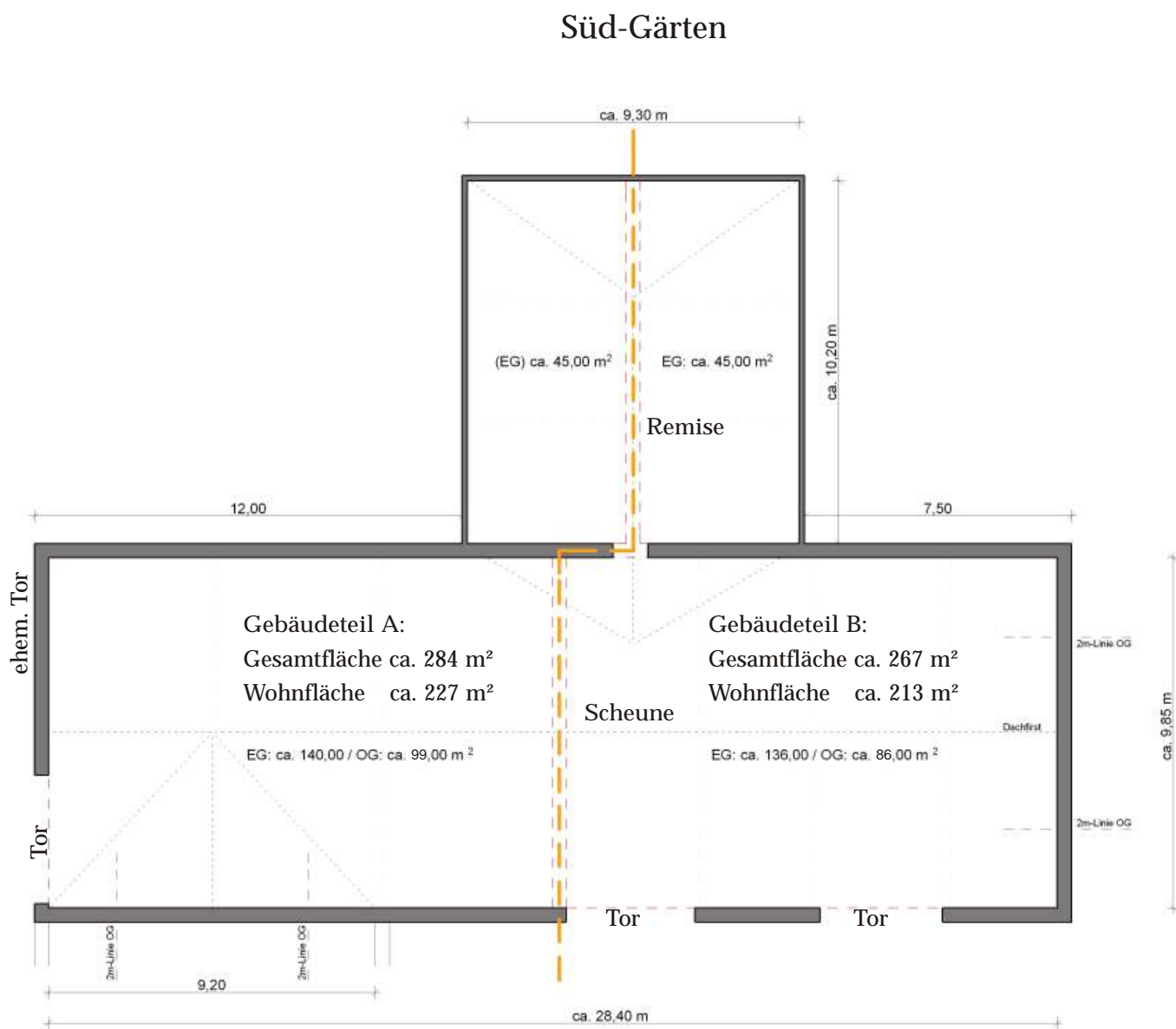
Grundriss - komplettes Gebäude Nr. 4



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

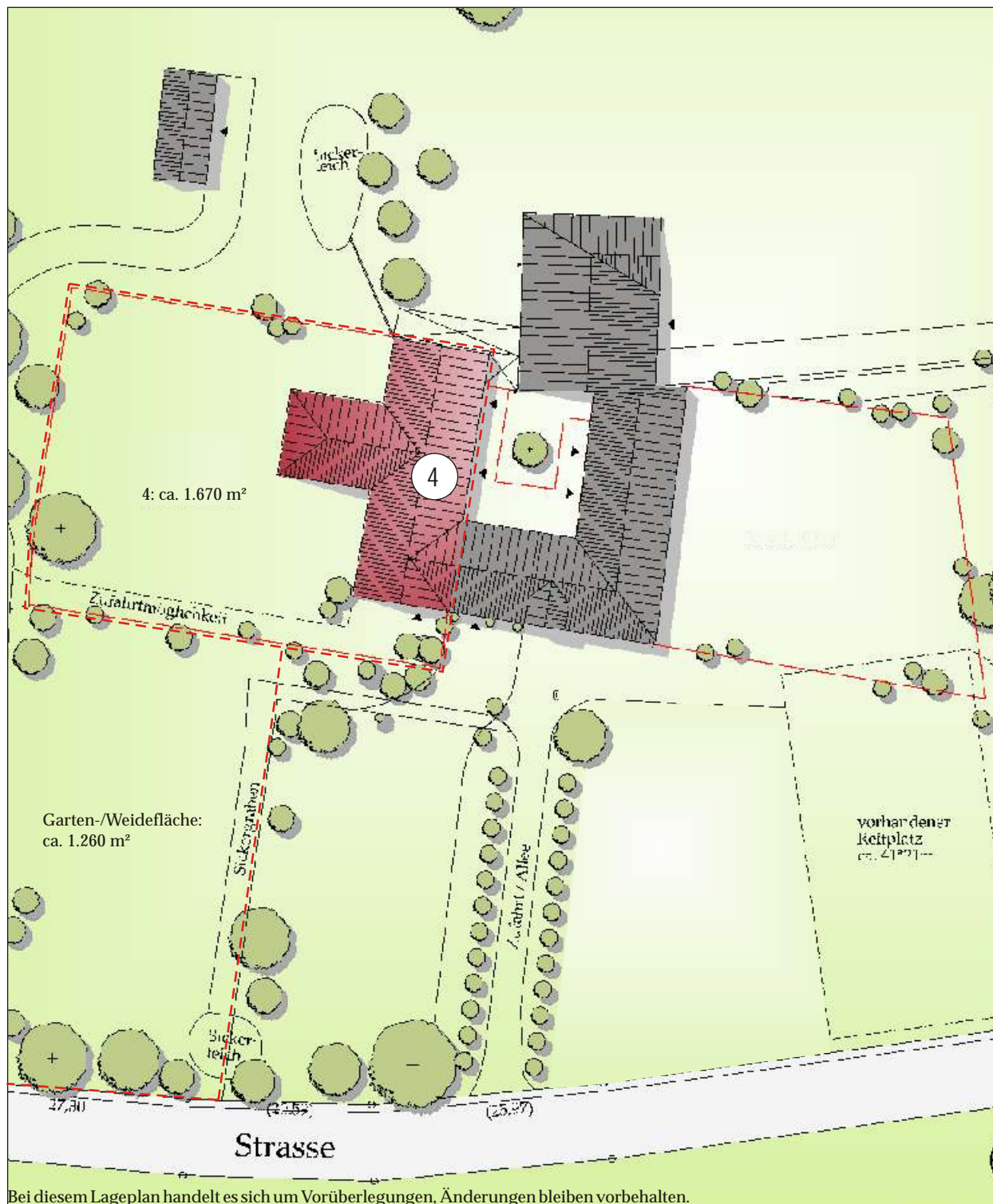
Grundriss - Gebäudeaufteilung Nr. 4-A und 4-B

Eine andere Aufteilung ist nach Absprache ebenfalls möglich.



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Lageplan - Grundstück Nr. 4



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Lageplan - Grundstücke Nr. 4-A und 4-B

