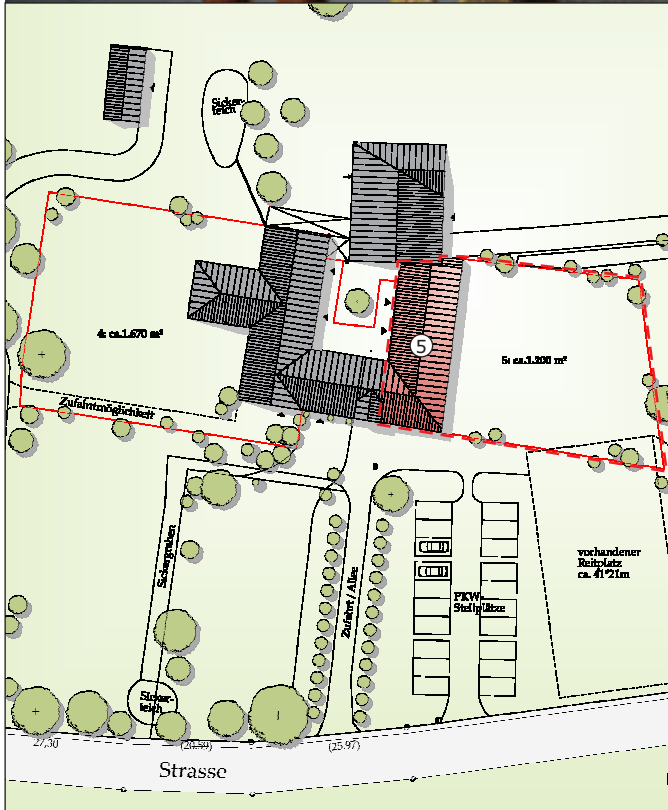


Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Seite 1 von 8



Exposé

Objekt Nr.5



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 8

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 Straßenführung 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 Reiternetz 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 3 von 8

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.

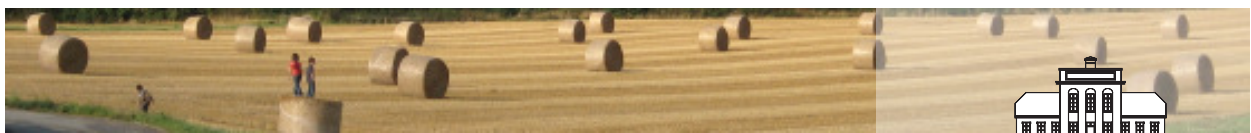
Auffahrt A40 Venlo/Duisburg: ca. 4 km/6 min.

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 dieses 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

Seite 4 von 8

Hofanlage

Bei dieser Hofanlage handelt es sich um ein Backsteinhof aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit Erweiterungen von 1876. Die Vierkathofanlage 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".

Zur Zeit wird die Hofanlage als Pferdepenion mit Offenställen und Trainingsmöglichkeiten (Reitplatz, Round-Pen) und weitläufigen Koppeln genutzt. Auch in Zukunft können Sie Ihre Pferde hier unterbringen und mit Ihnen gemeinsam die traumhafte Umgebung genießen.

Gemäß positivem Vorbescheid auf die Bauvoranfrage können die Gebäude Nr.4 (Scheune) und Nr.5 (Pferdestall) für die Wohnnutzung umgebaut werden (vgl. Lageplan). Auch eine Büronutzung z.B. für Freiberufler oder die Nutzung eines stillen Gewerbes ist denkbar und mit dem Bauordnungsamt bei der Nutzungsänderung abzustimmen. Die bestehende Haupteinfahrt des Anwesens von der Strasse bleibt als prägender Bestandteil der Hofanlage erhalten. Zusätzliche Erschließungen der Gebäude/Gärten sind über den Weg an der Südgrenze und über einen neuen Weg an der Strasse im nördlichen Teil möglich.

Das Niederschlagswasser wird insgesamt auf drei Sickerteiche verteilt und dem Grundwasser zugeführt. Das Schmutzwasser wird momentan noch in einer Grube gesammelt und abgefahren. Diese Anlage wird im Zuge der Nutzungsänderung aufgegeben und verfüllt. Es ist künftig eine biologische Klein-Kläranlage für die gemeinschaftliche Nutzung auf dem Grundstück durch die Erwerber/die Gemeinschaft neu zu errichten. Das Grundstück ist an das Netz der öffentlichen Wasserversorgung, Stromnetz und Telekommunikation angeschlossen. DSL-Anschluß-möglichkeit ist gegeben.

Sonstiges:

Ihre Haustiere sind herzlich willkommen!

Auch Pferdehaltung ist möglich, Pferde-Offenstallboxen und Koppeln sind auf dem Hofgelände vorhanden.

Jeden Tag das Glück entdecken!



Die Niers - Wasser und Kopfweiden



Impressionen der Hofanlage



Bauerngärten



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Seite 5 von 8

Objektbeschreibung - Gebäude Nr. 5

Momentane Nutzung: Das Gebäude wird als Pferdestall genutzt.

Ausbauzustand: unsaniertes Stallgebäude

Beschreibung: Die Außenwände sind in historischer Ziegelbauweise errichtet. Das Satteldach mit Holzdachstuhl ist mit Tonziegeln eingedeckt. An diesem Gebäude befindet sich eine Grube für Schmutzwasser, die bei der Nutzungsänderung zu verfüllen ist. Es sind ein großes Holztor und versch. Türen und Fenster vorhanden. Die für die spätere Wohnnutzung zusätzlichen Fenster-/Türöffnungen und Dachgauben sind im Zuge der einzuholenden Baugenehmigung abzustimmen.

Gebäudeflächen

Bestand

Bruttogrundfläche (Erdgeschoss+Obergeschoss) ca. 384 m² BGF

Wohn-/Nutzfläche (Erdgeschoss+Obergeschoss) ca. 288 m² NF

Planung für den Umbau

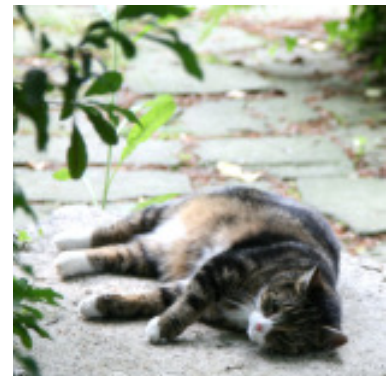
Bruttogrundfläche (Erdgeschoss+Obergeschoss) ca. 384 m² BGF

Wohn-/Nutzfläche (Erdgeschoss+Obergeschoss) ca. 288 m² WF

Die Wohnflächen (WF) beinhalten die anteiligen Nebenflächen (Abstell-Geräte-Technikräume).

Gemäß Vorbescheid zur Bauvoranfrage ist eine Nutzungsänderung des Gebäudes entsprechend möglich.

Grundstücksfläche (inkl. Gebäudefläche): ca. 1.200 m²



Entspannte Mitbewohner



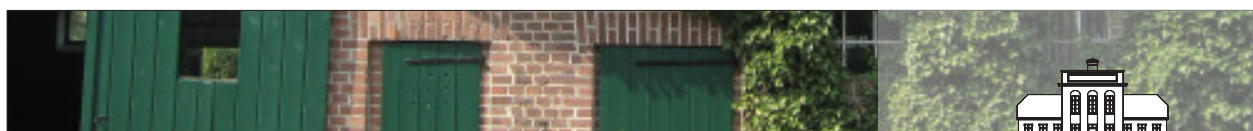
Einblicke und Ausblicke



Die Früchte der Umgebung

Wichtiges im Überblick:

Wohnfläche (WF nach Umbau), ca.	288 m²
Grundstücksfläche, ca.	1.200 m²
Kaufpreis	110.000 EUR
	<small>Keine Käufercourtage</small>
Verfügbar ab	sofort



Wohnen auf idylischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Visualisierung - 1 WE



Unverbindliche Visualisierung.



Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Lageplan - Grundstücke



Bei diesem Lageplan handelt es sich um Vorüberlegungen, Änderungen bleiben vorbehalten.

Wohnen auf idyllischem Bauernhof am Naturpark Schwalm-Nette in Wachtendonk

Lageplan - Übersicht



Bei diesem Lageplan handelt es sich um Vorüberlegungen, Änderungen bleiben vorbehalten.