

Wohnhaus mit Lagerhalle und Garage (Gewerbegebiet)

41366 Schwalmtal, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 224111



Wohnfläche ca.: **113,65 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **293.500 EUR**



Wohnhaus mit Lagerhalle und Garage (Gewerbegebiet)

Objekt ID	224111
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	Siemensstraße 17 b 41366 Schwalmtal
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	113,65 m ²
Nutzfläche ca.	86,16 m ²
Grundstück ca.	451 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1985
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Gäste-WC, Gewerblich nutzbar, Keller, Satteldach, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	Käuferprovisionsfrei
Kaufpreis	293.500 EUR



Objektbeschreibung

Dieses Wohnhaus wurde 1985 erstellt, ist sehr gepflegt und bedarf lediglich einer geschmacksbedingten Renovierung.

Die Lagerhalle wurde vom Eigentümer bisher als Halle für den Malerbetrieb genutzt.

Eine PKW Garage ist zusätzlich zugehörig.

DIE WOHNNUTZUNG IST ZWINGEND AUCH AN EINE GEWERBLICHE NUTZUNG GEKOPPELT.

Gleichwohl wohnt man hier ruhig und in ländlicher Umgebung.

Einkaufsmöglichkeiten sind in kurzer Entfernung in Amern vorhanden. In wenigen Fahrminuten erreicht man die Ortschaften Brüggen, Waldniel, Niederkrüchten und Dülken.

DAS WOHNHAUS verfügt bei ca. 113 m² Wohnfläche im

ERDGESCHOSS über eine Diele mit Gäste-WC, eine Küche sowie einen Wohn-/Essraum mit Zugang zum Terrassengarten.

Im DACHGESCHOSS bietet die Immobilie über ein großes Elternschlafzimmer, ein modernes Badezimmer, ein Kinderzimmer und ein kleines Büro.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert.

Die Lagerhalle verfügt über ca. 69 m² mit Abstell- und Lagermöglichkeiten, einem Abstellraum und

einem einfachen WC-Raum. Die Durchfahrtshöhe beträgt derzeit 2,50 Meter, kann bei Bedarf aber auf 2,80 Meter erweitert werden.

Ausstattung

- Holz und Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- das Erdgeschoss ist komplett gefliest
- Modernisierung des Badezimmers im Dachgeschoss

Angaben nach (GEG) EnEV:

Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis

Ausst. des E-ausweises: 21.08.2023

gültig bis: 20.08.2033

Baujahr der Immobilie: 1985

Endenergiebedarf (kWh(m²a)): 118,4

Energieträger für die Heizung: Gas

Energieträger für Warmwasser: Strom

Baujahr der Heizg.Anl.: 1998

Energieeffizienzklasse: D

Treibhausgasemissionen 28,4 kg CO² Äquivalent (m²-a)

Sonstiges

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Herrn Volker Kox erreichen Sie auch direkt unter



der Mobiltelefonnummer +49 170 9456010.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der uns erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr, Schadensersatzansprüche aufgrund fehlerhafter Angaben sind ausgeschlossen. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Die abschließende Entscheidung des Verkaufs obliegt dem Eigentümer.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir objektbezogene Daten nur erteilen, wenn Sie in Ihrer Anfrage Ihre vollständige Post- und E-Mail-Adresse sowie Ihre Telefonnummer, unter der wir Sie tagsüber erreichen können, angeben.

Besichtigungstermine vereinbaren wir gerne wochentags.

Prüfen Sie bitte vorab mit Ihrer Hausbank, inwiefern der Erwerb dieser Liegenschaft realistisch ist. Gerne stehen Ihnen die Finanzierungsberater der Volksbank Viersen eG für eine seriöse und unverbindliche Finanzierungsberatung zur Seite.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.08.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1985
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	118,40 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Die freundliche Gemeinde Schwalmthal mit über 19.000 Einwohnern liegt im östlichen Teil des Naturparks Maas-Schwalm-Nette, verkehrsgünstig durch die A52 mit direkter Anbindung an die Städte Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf und den Niederlanden mit seinem Outlet-Center. Mehr Informationen über die Gemeinde Schwalmthal erfahren Sie auch unter www.schwalmtal.de

Die von Ihnen gewählte Immobilie befindet sich im/am Rande des Gewerbegebietes in Amern - Siemensstraße. Von hier aus finden Sie Einkaufsmöglichkeiten und einen Baumarkt in fußläufiger Entfernung. Auch das Zentrum von Amern ist nur wenige Minuten entfernt. Die umliegenden Orte Brüggen, Niederkrüchten und Schwalmthal sowie Dülken erreichen Sie mit dem Auto ebenso in kurzer Entfernung.

Eingebettet in einer Wald-, Seen- und Auenlandschaft liegt Schwalmthal im Tal der Mühlen und bietet jedem, der sich mit Natur und dem Leben auf dem Lande verbunden fühlt, viel Reizvolles. Sei es auf einer Wanderung durch den Hardter Wald, einer Radwanderung auf waldumsäumten Wegen entlang der Schwalm, auf einem Streifzug durch den historischen Ortskern Waldniel oder sei es Entspannung zu finden am oder auf dem Wasser im Naherholungsgebiet Hariksee.





Hausansicht



Rückansicht



Terrassengarten



hinter der Halle



Eingangsbereich





Gäste-WC



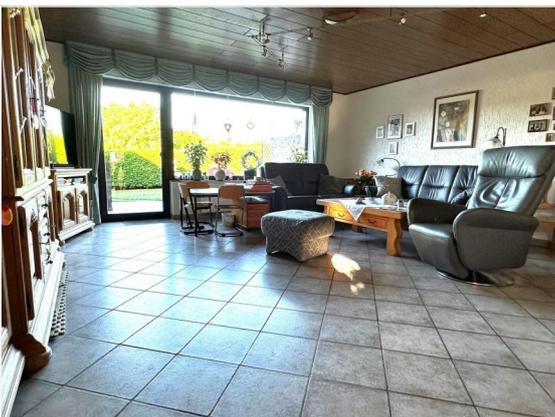
Küche Bild 1



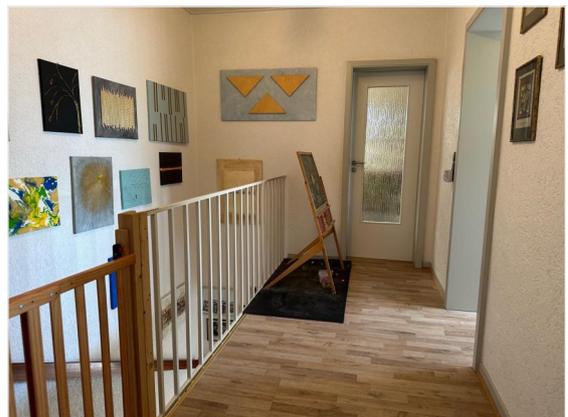
Küche Bild 2



Essplatz



Wohnbereich



Flur Dachgeschoss





Elternschlafzimmer Bild 1



Elternschlafzimmer Bild 2



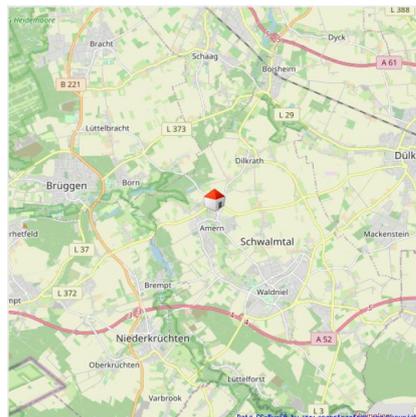
Badezimmer Bild 1



Badezimmer Bild 2

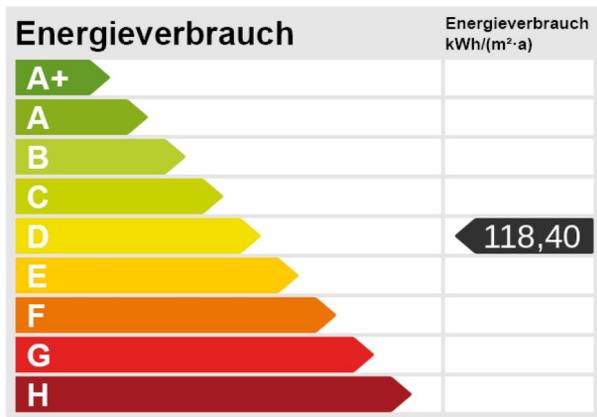


Kinderzimmer



Landkarte





Energieskala



Grundriss

Erdgeschoss

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss

Dachgeschoss

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss

Keller

Grundriss Keller

