



Volksbank
Immobilien GmbH

Freistehendes Zweifamilienhaus in schöner Wohnlage in Schwalmthal-Waldniel

41366 Schwalmthal, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 224031



Wohnfläche ca.: **165 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **389.500 EUR**





Freistehendes Zweifamilienhaus in schöner Wohnlage in Schwalmtal-Waldniel

Objekt ID	224031
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	Dresdner Straße 2 41366 Schwalmtal
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	165 m²
Nutzfläche ca.	60 m²
Vermietbare Fläche ca.	160 m²
Grundstück ca.	513 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1982
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	4
Stellplätze	3 Stellplätze
Garage	1 Stellplatz
Verfügbar ab	Erdgeschoss frei





Ausstattung / Merkmale	Balkon, Gäste-WC, Keller, Satteldach, Separates WC, Terrasse
Käuferprovision	Käuferprovisionsfrei
Kaufpreis	389.500 EUR





Objektbeschreibung

Das hier von uns angebotene Zweifamilienhaus in Schwalmtal-Waldniel bietet bei insgesamt 165 m² zwei in sich abgeschlossene Wohneinheiten.

Die freie Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ca. 87 m² und die vermietete Wohnung im Dachgeschoss über ca. 78 m² Wohnfläche. Die Dachgeschosswohnung ist seit 2010 mit einer monatlichen Kaltmiete in Höhe von nur 380 € vermietet.

Jede Wohnung bietet ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Duschbad, ein Gäste-WC, die Küche und das schöne Wohn-/Esszimmer.

Das im Jahr 1982 erbaute Haus ist gepflegt, bedarf jedoch in Teilbereichen einer zeitgemäßen Renovierung bzw. Modernisierung.

Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Terrasse sowie einen Balkon.

Neben der Garage mit 2 Garagentoren und somit Durchfahrmöglichkeit stehen 2-3 PKW Stellplätze zur Verfügung. Weitere öffentliche Stellplätze sind in direkter Umgebung ausreichend vorhanden.

Ausstattung

- Zwei Gasheizungsanlagen im Keller Bj. ca. 2000
- Neue Dacheindeckung in ca. 2010
- Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- überdachter Balkon im Dachgeschoss
- teilweise überdachte Terrasse im Erdgeschoss
- getrennte Stromzähler
- getrennte Gaszähler
- doppelverglaste Holzfenster aus dem Baujahr
- teilweise elektrische Rollläden.

Angaben nach (GEG) EnEV:

Art des Energieausweises: Bedarfsausweis

Ausst. des E-ausweises: 28.02.2024

gültig bis: 27.02.2034

Baujahr der Immobilie: 1982

Endenergiebedarf (kWh(m²a): 236,9

Energieträger für die Heizung: Gas

Baujahr der Heizg.Anl.: 2000

Energieeffizienzklasse: G

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. Bezüglich der vermieteten Einheit muss eine Besichtigung abgestimmt werden.

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	Bedarfsausweis
Gültig bis	27.02.2034
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1982
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	236,90 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G





Lage

Die Gemeinde Schwalmthal liegt im östlichen Teil des Naturparks Maas-Schwalm-Nette, verkehrsgünstig durch die BAB52 mit direkter Anbindung an die Städte Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf sowie den Niederlanden mit seinem Outlet-Center.

Mehr Informationen über die Gemeinde Schwalmthal erhalten Sie auch unter www.schwalmtal.de

Direkt im Ortszentrum gelegen erreichen Sie von hier aus alle Dinge des täglichen Bedarfs. Vielfältige schulische Einrichtungen sowie Kindergärten befinden sich in Waldniel und fußläufiger 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 das Waldgebiet Schomm mit seinem Waldhufendorf Lüttelforst, 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.





Außenansicht



Außenansicht



Rückansicht



Frontansicht



Garage



Rückansicht mit Gartenwiese





Eingangsflur-Treppe



EG Küche



EG Schlafzimmer



EG Kinderzimmer



EG Badezimmer



EG Gäste-WC





EG Essplatz



EG Wohnzimmer Bild 1



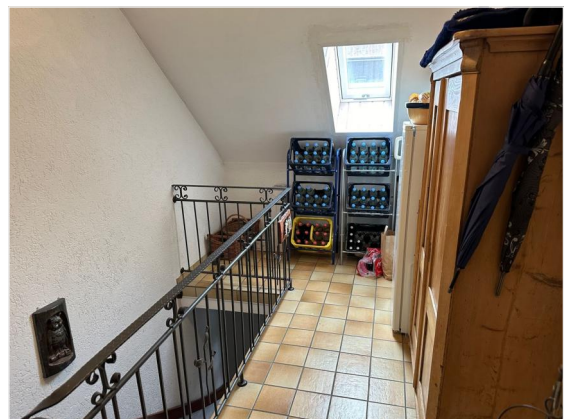
EG Wohnzimmer Bild 2



EG Terrasse mit Rasen



EG seitliche Rasenfläche

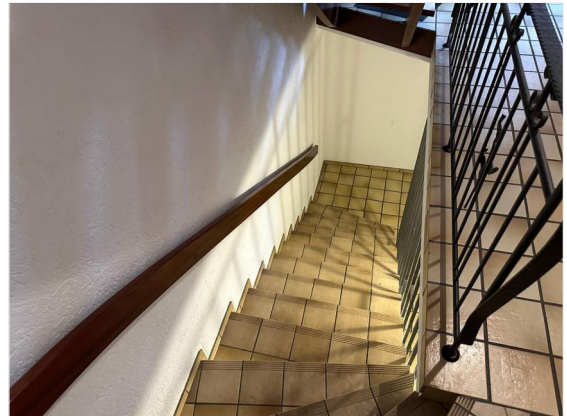


DG Treppenhausflur





Keller Treppenhausflur



Treppe zum Keller



Kellerflur



Wirtschaftskeller



Trockenkeller



Heizungskeller





Hobbykeller



Wohnungskeller



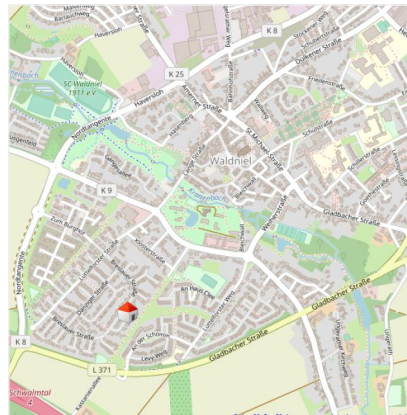
Speicher Bild 1



Speicher Bild 2



Grundriss Keller



Landkarte





Grundriss

Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss



Expositplan, nicht maßstäblich





Grundriss

Grundriss Dachgeschoss

Dachgeschoss

