

Neubau-Eigentumswohnungen im Stadtkern von Waldniel

41366 Schwalmtal, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 223241



Wohnfläche ca.: **79,73 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **371.500 EUR**



Neubau-Eigentumswohnungen im Stadtkern von Waldniel

Objekt ID	223241
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	St.-Michael-Straße/Schulwall 18 41366 Schwalmtal
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	79,73 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	7.500 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Keller, Personenaufzug, Satteldach, Terrasse
Käuferprovision	Käuferprovisionsfrei
Kaufpreis	371.500 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf stehen hochwertige Neubau-Eigentumswohnungen in Schwalmtal.

Das Interieur ist modern und geschmackvoll gestaltet. Die Wohnungen verfügen über einen Wohnraum mit Essplatz und offener Küche, einem Abstellraum, der Diele, einem Elternschlafzimmer, dem Kinder- oder Gästezimmer sowie über ein Duschbad.

Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon in Süd-Westlage. Barrierearm ist jede Wohnung über den Aufzug erreichbar.

Des Weiteren ist das Haus vollständig unterkellert. Ein eigener Kellerraum steht jeder Wohnung zur Verfügung. Des Weiteren ist ein gemeinsamer Wirtschaftsraum sowie ein Fahrradkeller vorhanden.

Jeder Wohnung ist ein PKW Stellplatz zugeordnet. Der Kaufpreis je PKW Stellplatz beträgt € 7.500,--.

Insgesamt präsentieren sich diese gut ausgestatteten Wohnungen komfortabel und in sehr guter Zentrums Lage.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie mit uns einen Besprechungstermin.

Der Baubeginn ist erfolgt, die Fertigstellung zum Jahreswechsel 2024/2025 geplant.

Nachfolgende Wohnung stehen zur Verfügung:

Wohnung 1 Erdgeschoss links / 79,73 m² Whfl. / Kaufpreis € 371.700,-- **VERKAUFT**

Wohnung 2 Erdgeschoss rechts / 80,51 m² Whfl./Kaufpreis € 375.400,--

Wohnung 3 Obergeschoss links / 77,12 m² Whfl. / Kaufpreis € 359.600,--

Wohnung 4 Obergeschoss rechts / 77,89 m² Whfl./Kaufpreis € 363.300,--

Wohnung 5 Dachgeschoss links / 70,42 m² Whfl. / Kaufpreis € 328.400,--

Wohnung 6 Dachgeschoss rechts / 71,30 m² Whfl. / Kaufpreis € 332.400,--

Ausstattung

- Terrasse oder Balkon
- Unterkellerung
- Fußbodenheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- inklusive Malerarbeiten
- inklusive Bodenbeläge
- Barrierearm mit Aufzug

Angaben nach (GEG) EnEV:



Art des Energieausweises: Bedarfsausweis Vorschau
Ausst. des E-ausweises: 28.09.2023
gültig bis: 28.09.2033
Baujahr der Immobilie: 2023
Endenergiebedarf (kWh(m²a): 15,0
Energieträger für die Heizung: Luft-Wasser-Wärmetechnik / Strom-Mix
Baujahr der Heizg.Anl.: 2023
Energieeffizienzklasse: A+
Treibhausgasemissionen 8,39 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.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	15,00 kWh/(m ² -a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

Die angebotene Immobilie wird erstellt an der St.-Michael-Straße/Schulwall im Ortszentrum von Schwalmtal-Waldniel.

Die zentrale Lage bietet eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer, fußläufiger Nähe.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus und bietet gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Gemeinde Schwalmtal liegt im östlichen Teil des Naturparks Maas-Schwalm-Nette, verkehrsgünstig durch die A52 mit direkter Anbindung an die Städte Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf sowie den Niederlanden mit seinem Outlet-Center.

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

Eingebettet in einer Wald-, Seen- und Auenlandschaft liegt Schwalmtal 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.





Frontansicht im Bau - Dach geschlossen



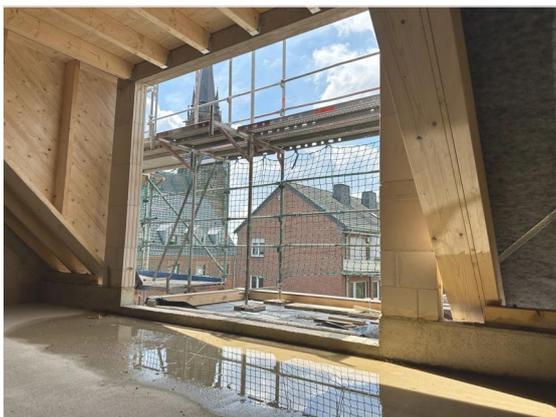
Rückansicht im Bau



Startbild vbimmo



Visualisierung

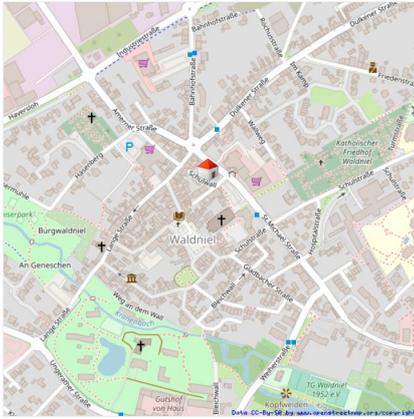


DG Wohnbereich mit Blick auf den Schwalmtaldo



Lageplan





Landkarte



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss

Erdgeschoss



Grundriss

1. Obergeschoss

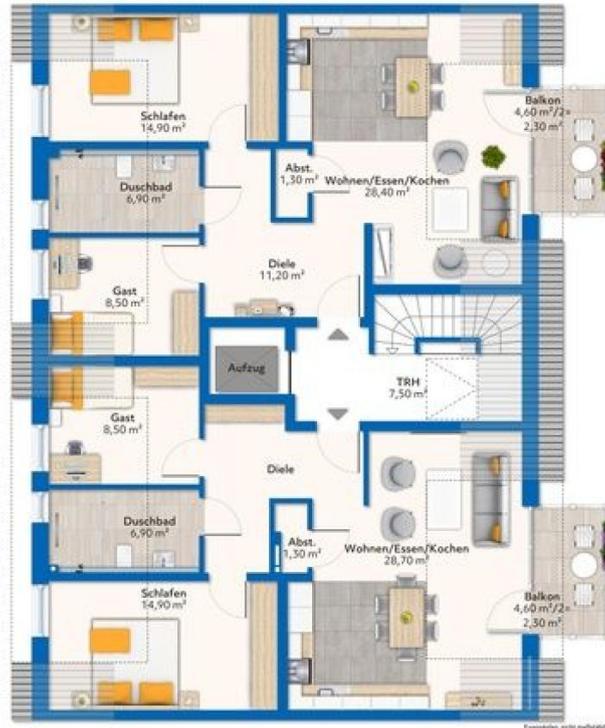
1. Obergeschoss



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss

Dachgeschoss



Grundriss

Grundriss Keller

Kellergeschoss

