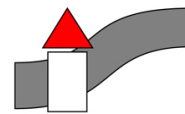


Fast allein auf weiter Flur - freistehendes 2-Familienhaus auf riesigem Grundstück bei Rheurdt



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787
Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66582-8478

Wohnfläche 246 m²

Objektbeschreibung

Freistehender Baukörper aus dem Baujahr 1930, der in den Jahren 1954 erweitert und 1998 zur jetzigen Größe um- und ausgebaut worden ist. Die Erdgeschosswohnung mit Schlafräumen im Dachgeschoss liegt im älteren Gebäudeteil und bietet eine Wohnfläche von ca. 119 m². Diese Hauptwohnung ließe sich durch Ausbau eines ebenerdigen Wirtschaftsraumes von ca. 39 m² noch deutlich erweitern bzw. vergrößern. Die im Dachgeschoss befindliche Einliegerwohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m² und ist über einen eigenen Eingang zu erreichen. Neben einem großen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche und einem tollen Blick über das eigene Grundstück und auch weit darüber hinaus sind noch zwei Schlafräume sowie die üblichen Nebengelasse vorhanden.

Lage

Das Anwesen liegt beinahe in Alleinlage (nur zwei Wohnhäuser gegenüber) an der Verbindungsstraße zwischen Rheurdt und dem Ortsteil Schaephuysen. Nach Rheurdt sind es ca. 1, 2 km, nach Schaephuysen ca. 1,8 km; Kindergarten und Grundschule befinden sich in Rheurdt, in Schaephuysen ist ein weiterer Kindergarten vorhanden. Rheurdt bietet eine überschaubare Infrastruktur mit einem Supermarkt, umfangreichere Einkaufsmöglichkeiten sind im nahegelegenen Neukirchen-Vluyn zu finden; hier sind auch die weiterführenden Schulen beheimatet.

Ausstattung

Die Ausstattung beider Wohnungen ist grundsätzlich den verschiedenen Baujahren entsprechend. Allerdings sind bereits Alufenster mit Isolierverglasung in der Hauptwohnung eingebaut worden, die Elektrik wurde überarbeitet und auch Bad und Gäste-WC wurden vor ca. 10 Jahren erneuert. Die Ausstattung der Einliegerwohnung stammt aus 1998 und ist technisch noch vollkommen in Ordnung. Hervorzuheben ist ein schöner Kaminofen im großen Wohnbereich.

Sonstiges

Das komplett eingezäunte Grundstück hat eine Größe von 5.024 m². Zur Gartenbewässerung ist ein ausreichend dimensionierter Brunnen mit Tauchpumpe angelegt worden, der das ganze Jahr über für ausreichend Wasser sorgt. Die Kleinkläranlage muss zweimal jährlich überprüft und bei Bedarf ausgepumpt und abgefahren werden. Hinter dem Haus liegt eine große, überdachte und mit Bankirai belegte Terrasse. Der Hausgarten ist mustergültig angelegt, daneben befindet sich die gut 2.900 m² große Streuobstwiese. Auf der großen Wiese steht ein ca. 16 m² großes Blockbohlen-Gartenhaus, zudem ist ein Hundezwinger und neben dem Haus eine große PKW-Garage vorhanden. Das Objekt wird aus Altersgründen verkauft und könnte mit einer Frist von ca. 6 Monaten geräumt und übergeben werden. Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 07.11.2024 Endenergiebedarf Wärme: 250 kWh/(m²a) Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Pelletheizung Energieeffizienzklasse: H, Baujahr: 1930, Ausbau: 1954, Erweiterung: 1998 Die Pelletheizung ist auch für die Warmwasseraufbereitung zuständig und ist erst 2023 auf Leasingbasis angeschafft worden. Die Anlage kostet aktuell monatlich EUR 350,-, sie könnte aber auch käuflich erworben werden. Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann senden Sie uns bitte Ihre Kontaktdaten, damit wir Ihnen unverzüglich unser ausführliches Exposé mit weiteren Fotos, Grundrissen, Lageplan und Energieausweis zusenden können. Das Exposé erhalten Sie von uns als Link; falls Sie nach zwei Arbeitstagen keine E-Mail von uns im Posteingang finden, schauen Sie bitte in Ihrem SPAM-Ordner nach oder kontaktieren Sie uns bitte telefonisch! Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund des automatisierten Exposé-Versandes auf eventuelle Fragen und Besichtigungswünsche bei Ihrer ersten Anfrage nicht reagieren können. Bitte nehmen Sie nach der Prüfung unseres Exposés Kontakt mit uns auf, um Besichtigungstermine abzustimmen oder anstehende Fragen zu klären. Herzlichen Dank!

Bilder

























