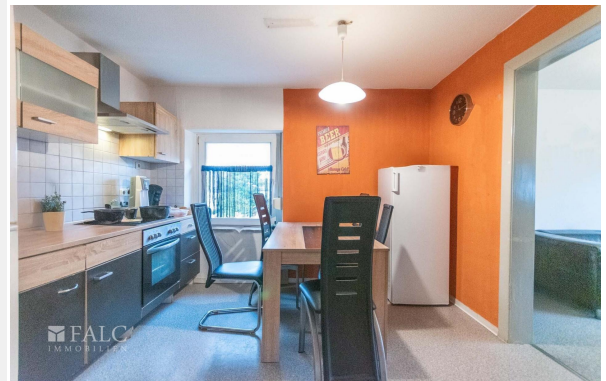




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-SN-74224

## Charmantes Ein- bis Zweifamilienhaus mit viel Platz

### Eckdaten

<b>Kaufpreis</b>	<b>249.900,00 €</b>
<b>Kaufpreis pro m<sup>2</sup></b>	<b>1.864,93 €</b>
<b>Provision</b>	<b>3,57% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis. inkl. MwSt.</b>

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>134,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>646,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>134,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1947</b>
<b>Zustand</b>	<b>Gepflegt</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Befeuerng</b>	<b>Elektro</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Außenstellplatz</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>24.10.2032</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>213.0</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Strom</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>G</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.10.2022</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Lage**

*Schwalmtal ist eine idyllische Gemeinde im Kreis Viersen in Nordrhein-Westfalen. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Amern, Dilkrath, Hostert, Waldniel und dem Verwaltungssitz Schwalmtal.*

*Für Familien mit Kindern bietet Schwalmtal eine gute Auswahl an Schulen, darunter Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Gymnasium. Auch eine Musikschule ist vorhanden.*

*Die Verkehrsanbindung ist gut, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Autobahn A52 ist in wenigen Minuten erreichbar und die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Viersen und Mönchengladbach.*

*Sportbegeisterte haben in Schwalmtal viele Möglichkeiten, ihre Freizeit zu gestalten. Es gibt ein Hallenbad, mehrere Sportplätze, Tennisanlagen, ein Fitnessstudio und ein Golfplatz. Auch Wander- und Radwege durch die schöne Natur rund um Schwalmtal sind vorhanden.*

## **Objektbeschreibung**

*Ein-/Zweifamilienhaus:*

*Auf rund 134 m<sup>2</sup> Wohnfläche über drei Etagen bietet dieses Haus flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für eine große Familie oder zwei getrennte Wohneinheiten. Beide Wohnungen verfügen über einen eigenen Eingang, separate Zufahrt und Garage.*

*Das Erdgeschoss überzeugt mit gemütlicher Essküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Zugang zur Terrasse mit großem Garten. Im Ober- und Dachgeschoss erwarten Sie weitere Wohn- und Schlafräume, eine Küche, zwei Bäder sowie viel Stauraum – perfekt auch für Homeoffice.*

*Praktisch ergänzt wird das Haus durch einen Keller mit Vorratsräumen und direktem Zugang zur Terrasse. Mit wenig Aufwand lässt sich die Immobilie als großzügiges Einfamilienhaus gestalten.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## **Ausstattung**

- + 2 Garagen und 4 Stellplätze für genügend Parkmöglichkeiten
- + Großes Grundstück mit ca. 646m<sup>2</sup> für viel Platz und Freiheit
- + Wohnfläche von 134m<sup>2</sup> für gemütliches Wohnen
- + Neueres Badezimmer im EG für modernen Komfort
- + Kellerräume für zusätzlichen Stauraum
- + 4 Schlafzimmer für ausreichend Platz für die Familie/ n
- + Großer Gartenbereich mit Terrasse und Lagerschuppen für Entspannung und Hobby
- + Ruhige Lage für Erholung und Ruhe
- + Teilweise virtuell bearbeitete Bilder

Erkunden Sie das Objekt mit unserem interaktiven 3D Online-Rundgang unter:  
<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2976341?accessKey=65b8>

Der Energieausweis wird Ihnen bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.  
Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers.  
Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

## **Sonstiges**

**Ihnen gefällt das Exposé?**

**Sie möchten Ihre Immobilie auch so professionell und anspruchsvoll präsentiert sehen, wie diese?  
Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse!**

**Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.**

**Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.**

**Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers.**

**Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen?**

**Als regionaler und erfahrener Immobilienexperte bieten wir Ihnen unseren vollständigen Service  
und unterstützen Sie gerne beim Immobilienverkauf.**

**Ihr Ansprechpartner:**

**Stephan Närger: 0176 840 437 16**

**Regionalbüro FALC Brüggen: 0800 - 646 0 646 (kostenlos)**

**oder**

**[stephan.naerger\(at\)falcimmo.de](mailto:stephan.naerger@falcimmo.de)**

**oder**

**[viersen\(at\)falcimmo.de](mailto:viersen@falcimmo.de)**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

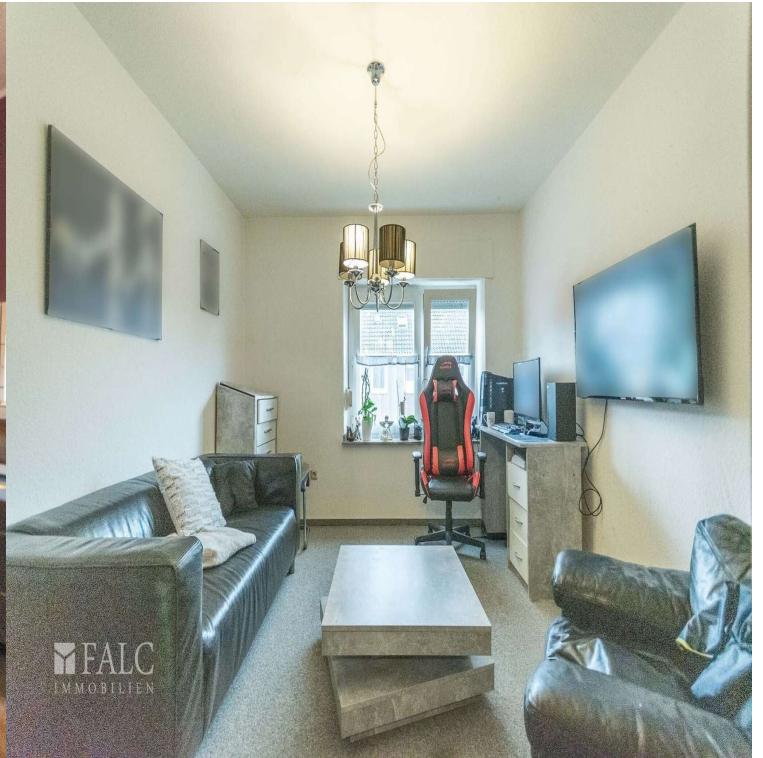
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

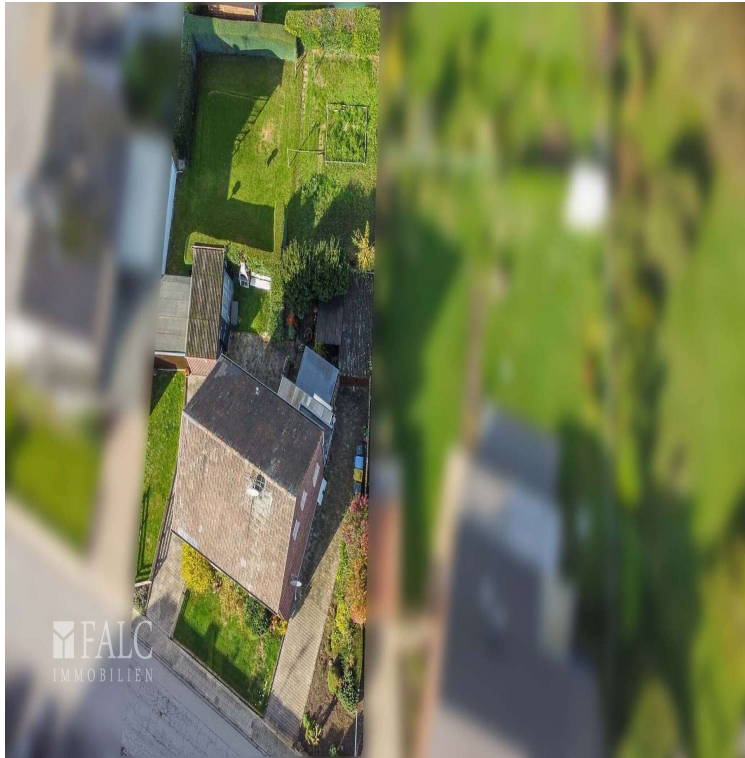
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

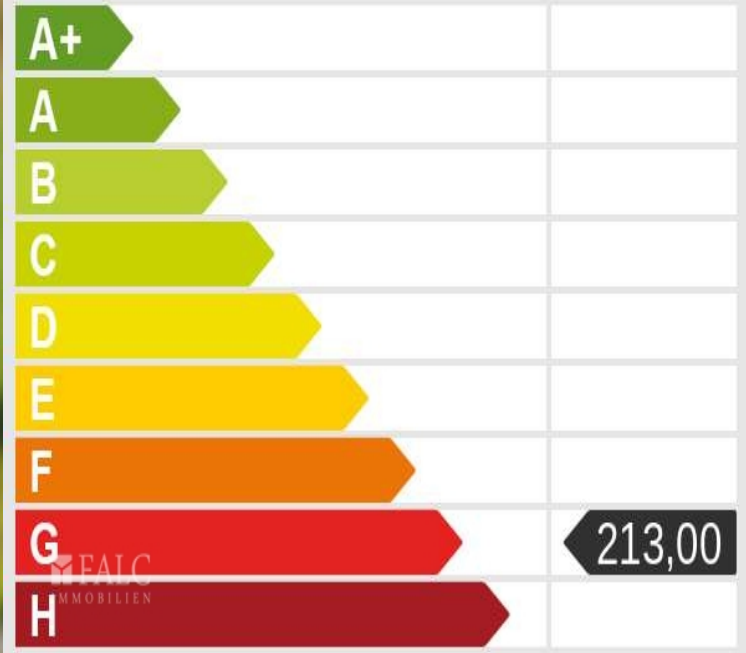
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



### Energiebedarf

Energiebedarf  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

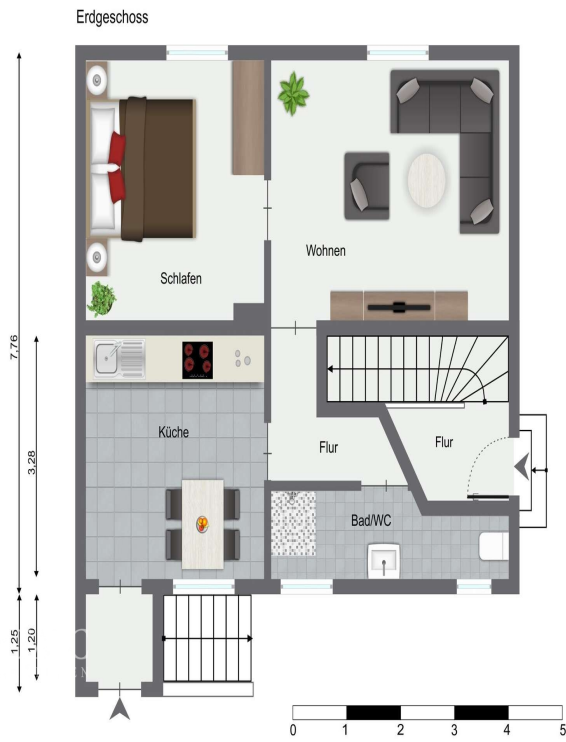
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

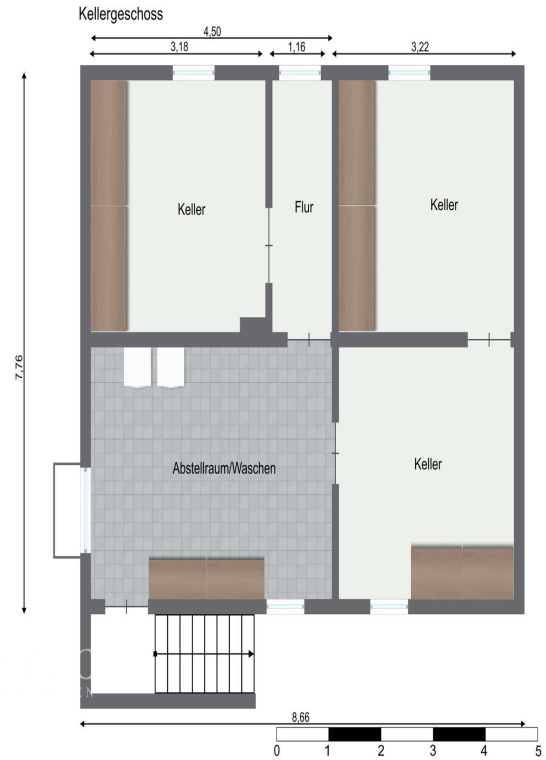
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)