

Sanierter Fachwerktraum mit Einliegerwohnung und großem Garten in Schwalmthal



Kaufpreis
440.000 €

Wohnfläche
220 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
von Schlapp Immobilien,
Nadia Schlapp

Dirk Zimmermann
065029356658
info@schlapp-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m ²
Zimmer	8
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	745 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
Aussen-Courtage	2,98% des Kaufpreises INKL. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Teppich
Küche	Einbauküche
Dachform	Satteldach
Dachboden	ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	TEIL
Stellplatzart	Garage
Breitbandzugang	VDSL
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD
Räume veränderbar	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd-Osten

Zustand

Alter	Altbau
Baujahr	1742
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2024

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1742
Wertklasse	F
Endenergiebedarf	181.7

.....
Online-ID:
SQRUKQCL
.....
Objekt-Nr.:
DZ000011-
.....



Lage-Beschreibung

Gerne! Hier ist die **redaktionell überarbeitete, ansprechend formulierte Lagebeschreibung** mit maximal 2000 Zeichen:

📍 **Lagebeschreibung**

Die Immobilie liegt idyllisch am **Dorfrand von Schwalmtal-Dilkrath**, einer charmanten Ortschaft im Herzen des niederrheinischen Kreises Viersen. Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: **Ruhe, Natur und dörfliches Leben** treffen hier auf eine **hervorragende verkehrstechnische Anbindung** und eine **gut ausgebaute Infrastruktur**.

Dank der Nähe zur Natur genießen Sie hier eine außergewöhnlich hohe **Lebensqualität** – umgeben von Feldern, Wäldern und Radwegen. Spaziergänge durch die ländliche Umgebung, eine familiäre Nachbarschaft und der entschleunigte Alltag prägen das Bild des Wohnortes. Trotz der ruhigen Lage sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und sind in wenigen Fahrminuten zugänglich. Für größere Besorgungen oder Freizeitangebote erreichen Sie die Stadt **Viersen** in ca. **10 Minuten**. Auch die Landeshauptstadt **Düsseldorf** ist durch die gute Anbindung an das Autobahnnetz – insbesondere die **A52, A44, A57 und A61** – in rund **35 Minuten** erreichbar.

Die Region rund um Schwalmtal zeichnet sich durch ihre ländliche Struktur, ihr gepflegtes Ortsbild und das naturnahe Umfeld aus. Zahlreiche **Vereine, Veranstaltungen und Freizeitmöglichkeiten** bieten ein aktives Gemeindeleben, das besonders für Familien, Naturliebhaber und Menschen mit dem Wunsch nach einem ruhigen Lebensmittelpunkt attraktiv ist.

Wer ein Zuhause mit viel Freiraum sucht – sowohl im wörtlichen als auch im übertragenen Sinne – findet hier den perfekten Ort zum Leben, Arbeiten oder Altwerden. **Dilkrath** ist mehr als ein Wohnort – es ist ein Stück Lebensqualität mitten im Grünen, mit Anschluss an die Welt.

Ausstattungs-Beschreibung

Das liebevoll erhaltene Fachwerkhaus mit Einliegerwohnung überzeugt durch eine solide Ausstattung und zahlreiche funktionale Details, die den Alltag komfortabel gestalten. In **Massivbauweise errichtet** und teilweise unterkellert, bietet das Gebäude nicht nur Charme, sondern auch Substanz und Entwicklungspotenzial.

Beheizt wird das Haus über eine **moderne Öl-Zentralheizung**, deren Heizkessel erst im Jahr **2023** erneuert wurde – effizient, zuverlässig und zukunftssicher. Die **weißen Kunststofffenster** mit **Doppelverglasung** stammen aus den Jahren **1998 bis 2010** und bieten guten Wärme- und Schallschutz. Die **Innentüren** sind aus Holz gefertigt und unterstreichen den wohnlichen Charakter des Hauses.

Als Bodenbeläge kommen **pflegeleichte Fliesen** sowie **Teppichböden** zum Einsatz – funktional und wohnlich zugleich. Die **überdachte Terrasse** mit **Süd-Ost-Ausrichtung** ist ein echtes Highlight: Hier genießen Sie den Morgen und die Mittagsstunden im Grünen – ob mit Frühstück, Buch oder Grillabend.

Eine **großzügige Garage** bietet Platz für **zwei Fahrzeuge hintereinander** und verfügt über einen direkten Zugang zum Keller – praktisch bei jedem Wetter. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein vielseitig nutzbares **Nebengebäude**, das mit einem **Duschbad**, einem **Hauswirtschaftsraum** sowie **zwei weiteren Räumen** ausgestattet ist – ideal als Hobbyfläche, Werkstatt oder für Ihre Gartengeräte.

Für Ihre digitale und mediale Versorgung steht **Breitbandinternet (VDSL)** zur Verfügung. Der Empfang der Fernsehprogramme erfolgt über **Sat-TV** oder **Kabelfernsehen** – ganz nach Ihren Wünschen.

Der **Energiebedarfsausweis** liegt vor und weist das Haus mit der **Energieeffizienzklasse F** aus. Der berechnete Endenergiebedarf beträgt **181,7 kWh/(m²·a)**.

Ob für Familien, Individualisten oder Menschen mit Platzbedarf – diese Ausstattung bietet Raum für Ideen, Komfort und eine persönliche Note.

Objektbeschreibung

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse: F
- erstellt am: 25.01.2025
- gültig bis: 25.01.2035
- Art des Energieausweises: nach Bedarf
- Endenergiebedarf insgesamt: ca. 181,7 kWh/(m²a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Befeuerung: Öl
- Baujahr: 1742

Dieses liebevoll erhaltene **Fachwerkhaus mit Einliegerwohnung** aus dem Jahr **1742** vereint historischen Charme mit großzügigem Raumangebot. Auf einem gepflegten, **745 m² großen Grundstück** in **Schwalmtal-Dilkrath**, direkt an der Ortsstraße gelegen, eröffnet sich Ihnen ein vielseitig nutzbares Zuhause mit Charakter.

Das Ensemble bietet insgesamt **ca. 220 m² Wohnfläche** und zusätzlich rund **80 m² Nutzfläche** – verteilt auf **Keller, Garage und Nebengebäude**. Der Zugang erfolgt über den Hauptflur, von dem aus sich rechter Hand die **ca. 65 m² große Einliegerwohnung** mit separatem Eingang erschließt. Diese verfügt über ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele sowie ein Duschbad – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung.

Geradeaus gelangen Sie zur Hauptwohnung, die mit einem charmanten **Essbereich** beginnt, direkt angrenzend zur **offenen Küche** mit Zugang zur **überdachten Terrasse** und in den gepflegten Garten. Vom Esszimmer führt der Weg in das gemütliche Wohnzimmer sowie weiter ins separate **Fernsehzimmer** – perfekt für entspannte Stunden. Über eine stilvolle **Massivholztreppe** erreichen Sie das Obergeschoss, wo drei Schlafzimmer, ein **großes Duschbad** sowie ein weiteres **Bad mit Wanne** auf Sie warten. Die offene Galerie gewährt zudem einen Blick hinunter zum Essbereich.

Zur Immobilie gehört eine **Garage für zwei Fahrzeuge**, die zusätzlich einen Zugang zum **Kellerbereich** mit weiterem Stauraum bietet. Im rückwärtigen Gartenbereich finden Sie ein **Nebengebäude** mit Hauswirtschaftsraum, Duschbad und zwei vielseitig nutzbaren Räumen – ideal als Werkstatt, Atelier oder Hobbyfläche. Die daran anschließende **Sonnenwiese** lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Die Kombination aus historischem Bau, modern nutzbaren Wohnbereichen und gepflegtem Außenbereich macht dieses Anwesen zu einem echten Unikat. Das ****Inventar**** kann bei Interesse ****gegen Aufpreis (20.000 €)**** übernommen werden. Hier wartet ein Stück Geschichte darauf, von Ihnen neu belebt zu werden. Willkommen in Ihrem ganz besonderen Zuhause!

sonstige Angaben

Von Schlapp Immobilien – Denn wir vermitteln Ihnen Zufriedenheit

Nutzen Sie die Kontaktmöglichkeit über dieses Exposé und vereinbaren unverbindlich einen Besichtigungstermin. Ich werde mich umgehend mit Ihnen zwecks Terminabstimmung in Verbindung setzen.

Ihr Ansprechpartner für dieses Objekt:

Dirk Zimmermann
Tel.: +49 (0)2137 – 40 99 582
Mobil: +49 (0)174 – 58 48 920
www.schlapp-immobilien.de
www.facebook.com/von.schlapp.immobilien
www.twitter.com/von_schlapp

Hinweis zum Exposé Inhalt:

Unser Exposé basiert auf Angaben unserer Auftraggeber. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie der Aktualität der im Exposé befindlichen Angaben können wir daher nicht garantieren. Die im Exposé angegebenen Flächenangaben beruhen ebenfalls auf Angaben unserer Auftraggeber und sind unverbindlich.

Beim Kauf älterer Bestandsimmobilien erweist sich die Hinzuziehung eines Fachmannes / eines Sachverständigen vor Vertragsabschluss als ratsam, da offene und versteckte Mängel, die auch dem Verkäufer oftmals nicht bekannt sind, zu erheblichen finanziellen Mehraufwand nach Kauf führen können.

Wir empfehlen Ihnen daher als Käufer vor Erwerb einer älteren Immobilie einen unabhängigen Gutachter in Anspruch zu nehmen!

Kostenfrei Verkehrswert Ihrer Immobilie ermitteln unter
<http://www.verkehrswert-ermitteln.de>

ACHTUNG TIPPGEBER!

Sie kennen jemanden in der Familie, im Freundeskreis, im Bekanntenkreis, im Büro oder im Verein, der gerade seine Immobilie verkaufen möchte oder zumindest mit dem Gedanken spielt?

Dieser Tipp kann sich für Sie auszahlen!

Sprechen Sie uns an!

Wir zahlen Ihnen eine überdurchschnittliche Prämie.

Impressionen







