

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Schwalmtal

**Haus in Schwalmtal - Waldniel zu verkaufen schöne Lage  
in einer Spielstraße**



Objekt-Nr. **OM-314785**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **449.900 €**

Ansprechpartner:  
Manuela Köntges

41366 Schwalmtal  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2006	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	319,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Kontakt gerne

via Handy oder per WhatsApp

0151-70155618 M.Köntges

Grundstücksgröße 319 m2

Wohnfläche ca.160m2

Energieausweis vom 13.05.2024

\*\*\*Energieklasse D\*\*\*

EG: Küche, Diele, G-WC, Wohnzimmer

Wohnzimmer mit Kamin 7kw

Keller:

Schlafzimmer 1, Vorratsraum, Waschküche mit Dusche, Heizungsraum

1.Etage:

Schlafzimmer 2 unterteilt in 2 Räume,

Schlafzimmer 3, Badezimmer Badewanne Dusche, Sanitär (vor 2 Jahren neu gemacht)

DG: Schlafzimmer 4 mit Klimaanlage zum kühlen und zum Heizen

Terrasse überdacht

Gartenhaus 3x4 Meter

Gasheizung 12/2021 erneuert

breite Garage gefliest,

(großes Garagentor vorne und hinten)

Einfahrt für 2-3 Autos möglich

Alle Räume sind gefliest, außer der Dachboden hat Holzboden

Fußbodenheizung und im Keller Heizkörper, separat zuschaltbar.

## Ausstattung

Die Küche ist Bestandteil der Immobilie und ist im Kaufpreis inklusive

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Spielstraße,

nette und freundliche Nachbarschaft

Zum Wald an der Schomm ca. 500 Meter vom Haus entfernt.

Autobahnanschluss A52 direkter Anschluss nach Düsseldorf oder andere Richtungen, Outlet Roermond ist ca. 15 Minuten entfernt

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,75 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

