

Exposé

Einfamilienhaus in Schermbeck

Idyllische Landhausvilla mit großem Baugrundstück im Herzen von Schermbeck



Objekt-Nr. OM-315127

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.100.000 €**

Ansprechpartner:
Waldemar Ockert

46514 Schermbeck
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1912	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.265,00 m ²	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	150,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Haus mit Baugrundstück (als Garten angelegt) und Möglichkeit eine Dachgeschosswohnung Ausbau. Und 1/3 des Nachbargrundstück im Besitz. Weitere Einzelheiten auf Anfrage.

Diese einzigartige Immobilie vereint historischen Charme und modernen Komfort auf eine Weise, die sowohl für anspruchsvolle Privatkäufer als auch für Investoren äußerst attraktiv ist. Das Haupthaus, erbaut im Jahr 1912, erstreckt sich über eine Wohnfläche von 150 Quadratmetern und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von 1265 m². Zusätzlich besteht die Möglichkeit Ausbau einer Dachgeschosswohnung mit einer Grundfläche von 80m² und Raumhöhe von 4,7m.

Der weitläufige Garten der als Bauland deklariert ist mit eleganten Gehwegen, einer umfassenden Bewässerungsanlage und stimmungsvoller Beleuchtung lädt zum Verweilen ein. Zwei Nebengebäude bieten zusätzlichen Komfort: Ein luxuriöser Spa-Bereich sowie ein weiteres Gebäude mit einer voll ausgestatteten Küche.

Besonderheiten:

- Modernisiert
- Letzte Sanierung vor 2 Jahren.
- Wassergeführte Kaminofen in Kombination mit Warmwasser und Heizung.
- Neue Gasheizung (2 Jahre alt)
- Komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet
- Ausbaufähiges Dachgeschoss im Anbau (4,7 Meter Höhe/Grundfläche 80m²)
- Garten als Bauland deklariert.
- Teilunterkellertes Nutzkeller.
- Ein Drittel des Nachbargrundstücks im Eigentum
- Zwei Stellplätze, eine lange, breite und schön angelegte Einfahrt (ca. 20 Meter lang)

Nachhaltigkeit:

- Bio-Kläranlage
- Eigener Kompost im Garten
- Hochbeete angelegt
- Rigolen für die Regenentwässerung

Ausstattung

Sonstiges:

Da sich das Haus an einer ehemalige Bundesstraße befindet, fallen keine Winterdienste oder Straßenreinigungsgebühren an.

Es besteht auch die Möglichkeit, eine Video- oder Online-Besichtigung durchzuführen.

Diese exklusive Immobilie bietet nicht nur ein komfortables Wohnerlebnis, sondern auch hervorragende Entwicklungsmöglichkeiten, sei es durch den Ausbau des Dachgeschosses oder die Nutzung des Gartens als Bauland. Perfekt für Familien, die ein ruhiges Leben suchen, sowie für Investoren, die das Potenzial dieses Anwesens erkennen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lage und Umgebung:

Das Haus befindet sich am Rande und trotzdem im Herzen von Schermbeck.

Schermbeck liegt ideal für anspruchsvolle Käufer, die eine ruhige, ländliche Umgebung schätzen, aber dennoch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten suchen.

Hier einige Highlights:

- Bildung: Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich direkt in der Nähe (weniger als 2 Minuten zu Fuß).
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte wie REWE und Netto sind in wenigen Minuten zu erreichen.
- Die Postbank und eine Tankstelle sind innerhalb von 3 bis 4 Minuten zu Fuß erreichbar.
- Gesundheit: Eine Apotheke und mehrere Arztpraxen liegen in unmittelbarer Umgebung.
- Verkehrsanbindung: Autobahn A3 und A31 sind in ca. 10 min. erreichbar. Der Bahnhof Schermbeck ist leicht erreichbar, mit guten Verbindungen in das gesamte Ruhrgebiet.
- Freizeit: Zahlreiche Restaurants und Cafés sind zu Fuß erreichbar, und das Hallenbad ist weniger als 2 Minuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	175,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Strassenansicht

Exposé - Galerie



Einfahrt

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Eingang



Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur

Exposé - Galerie



Flur

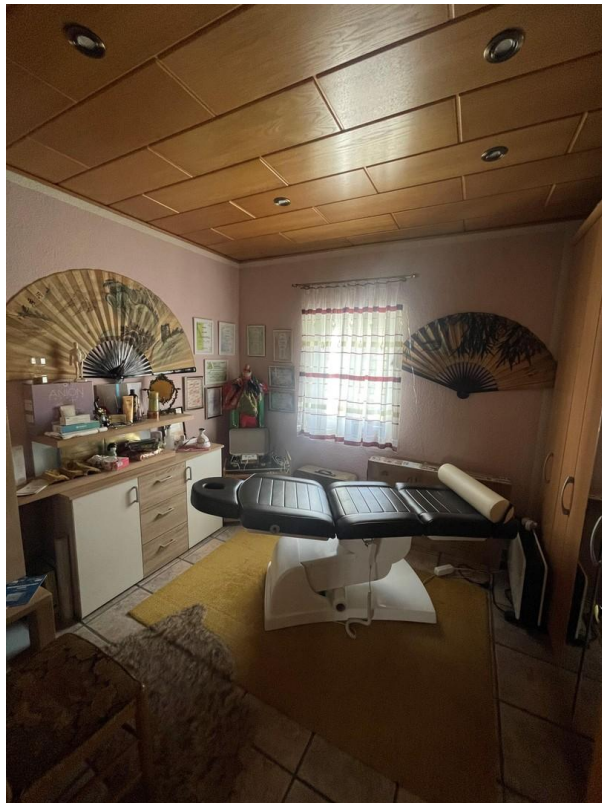


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3

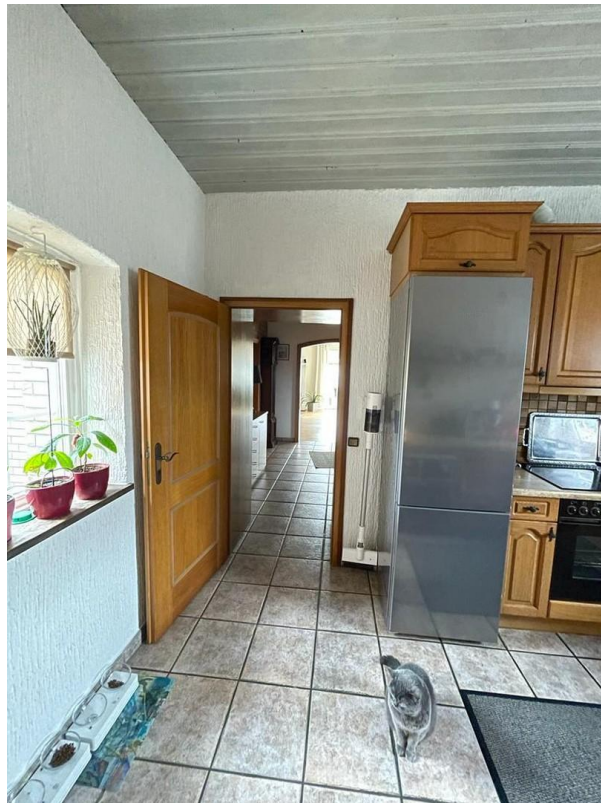


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küchenterrasse



Holzunterstand

Exposé - Galerie

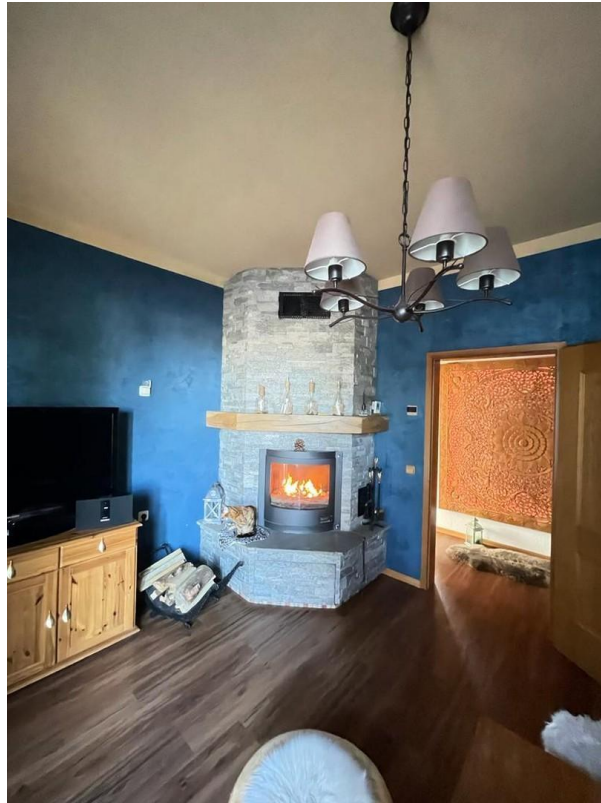


Kaminzimmer Eingang



Kaminzimmer

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

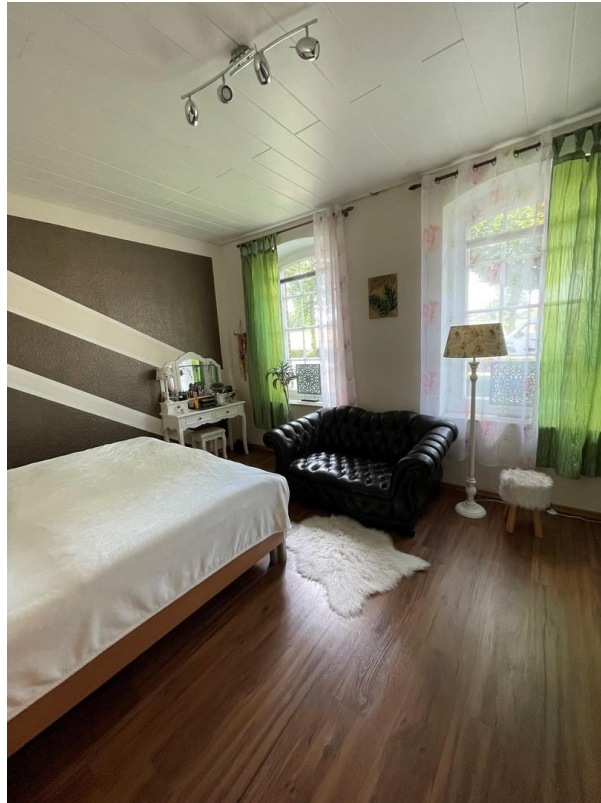


Zwischenflur



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Exposé - Galerie



Sommerküche



Sommerküche



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

