

Ihr Ansprechpartner

Timo Schmitz

Immobilienkaufmann
Geprüfter Immobilienbewerter (EIA)
Immobilienbewerter (IHK)



41812 Erkelenz-Schwanenberg

Wohnen mit besonderem Flair – historisches Gebäude mit großem Potenzial



THÖNNI
IMMOB
the Makler mit



Das Wichtigste

Kosten & Verfügbarkeit

Objekt-Nr.:	25.20
Preis:	315.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache

Gebäudeart & Zustand

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Baujahr:	1875
Zustand:	gepflegt
Qualität der Ausstattung:	normal

Provision 3,57% der Kaufsumme inkl. MwSt.; verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Flächen & Größen

Wohnfläche ca.:	293 m²
Grundstück ca.:	219 m²
Zimmeranzahl:	10
Anzahl Schlafzimmer:	7

Energieeffizienz

Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienz-Klasse:	G
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Endenergiebedarf:	243 kWh/(m²*a)



Details zur Immobilie

Objektbeschreibung: Das ehemalige Bürgermeisteramt von Schwanenberg wurde um 1875 erbaut und 1980 umfassend saniert sowie um einen zusätzlichen Gebäudeteil (1980) erweitert. Die charmante, historisch anmutende Immobilie umfasst zwei Wohneinheiten im Haupthaus sowie eine separate Wohneinheit im Nebenhaus. In den vergangenen Jahren haben die Eigentümer zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich die Immobilie sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage hervorragend eignet – flexibel nutzbar und mit vielfältigen Möglichkeiten.

Raumaufteilung

Haus 1 Whg. EG (77m²):

Flur; Schlafzimmer; Wohnzimmer; Kinderzimmer; Küche mit Sitzecke;
Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC

Haus 1 Whg. OG (81m²):

Flur; Küche; Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WC; Kinderzimmer;
Schlafzimmer; Wohn- und Essbereich

Haus 1 Whg DG:

als Ausbaureserve, 71 m² Nutzfläche

Kellergeschoss Haus 1:

Gewölbekeller als Abstellraum; Heizungsraum

Haus 2 (135m²):

Erdgeschoss:

Eingangsbereich; Gäste-WC; Küche mit Ausgang zum Innenhof; Abstellraum;
Wohn- und Esszimmer

Obergeschoss:

Flur; Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC, 2 Kinderzimmer,
Schlafzimmer

Ausstattung:

- + massive Bauweise
- + insgesamt 4 mögliche Wohneinheiten –
EG und OG sind aktuell frei
- + Raumaufteilung:
 - Erdgeschoss: 3 Zimmer
 - Obergeschoss: 3 Zimmer
 - Dachgeschoss: 2 Zimmer (als Ausbaureserve)
 - Nebenhaus: 4 Zimmer

Details zur Immobilie

- + Fenster aus 2008 als Kunststofffenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden ausgestattet
- + Heizung als moderne Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung aus 2023
- + modernisierte Stromzähleranlage
- + Bodenbeläge im Objekt mit Fliesen-, Vinyl- und Laminatbelag
- + Teilunterkellert – zusätzlicher Stauraum verfügbar

Lage:

NRW / Kreis Heinsberg / Stadt Erkelenz / Ortsteil Schwanenberg

Erkelenz-Schwanenberg – idyllisches Dorf mit historischem Charme
Das Dorf zeichnet sich durch seine charmanten, teils historischen Gebäude, gepflegten Straßen und eine freundliche Dorfgemeinschaft aus. Umgeben von weitläufigen Feldern und Wiesen, lädt die Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung in der Natur ein. Trotz der idyllischen Lage sind die wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs nicht weit entfernt: In den benachbarten Orten sowie im nahegelegenen Stadtzentrum von Erkelenz finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants. Verkehrstechnisch ist Schwanenberg gut angebunden. Über die Bundesstraßen B57 und B221 sowie die Autobahnen A46 und A61 sind größere Städte wie Mönchengladbach, Düsseldorf und Aachen schnell erreichbar. Zudem bietet der Bahnhof in Erkelenz eine gute Anbindung an das Schienennetz. Schwanenberg ist somit ein idealer Wohnort für alle, die die Ruhe eines traditionellen Dorfes schätzen, aber nicht auf eine gute Infrastruktur verzichten möchten.

Sonstiges:

Garten:

Aufgrund der historischen Bauweise gibt es weder einen eigenen Garten noch Balkone. Das separate Einfamilienhaus verfügt jedoch über einen kleinen, rückwärtigen Innenhof.

Stellplatz:

Stehen in ausreichendem Maße auf dem Marktplatz zur Verfügung.

Weitere Informationen

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Etagenanzahl:	3
Gäste-WC:	ja
Dachboden:	ja
Keller:	teil unterkellert
Preis:	315.000 €
Provision:	3,57 %, Provisionspflichtig: ja
Verfügbar ab:	nach Absprache
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Baujahr laut Energieausweis:	1980
Energieeffizienz-Klasse:	G
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gas
Baujahr:	1875
Zustand:	gepflegt
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Qualität der Ausstattung:	normal
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, PVC
Wohnfläche ca.:	293 m²
Nutzfläche ca.:	71 m²
Grundstück ca.:	219 m²
Zimmeranzahl:	10
Anzahl Schlafzimmer:	7
Gebiet:	Wohngebiet
Anzahl Badezimmer:	3
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Endenergiebedarf:	243 kWh/(m²*a)



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Küche-Haus 2



Essbereich-Haus 2



Wohnbereich-Haus 2



Wohnbereich-Haus 2



Schlafzimmer-Haus 2



Kinderzimmer-Haus 2



Kinderzimmer-Haus 2



Schlafzimmer Haus 2



Bad-Haus 2



Bad-Haus 2



Diele-Haus 1



Diele-Haus 1



Küche-Haus 1



Wohnbereich-Haus 1



Kinderzimmer-Haus 1



Bad-Haus 1



Wohnbereich-Haus 1



Wohnbereich Haus 1



Kinderzimmer Haus 1



Bad Haus 1

Hinweis

Unsere Präsentationen werden mit größter Sorgfalt gefertigt. An eventuelle Abweichungen zu den gegebenen Informationen können keine Rechte geknüpft werden. Die Objektdaten beruhen auf den Angaben des Verkäufers, für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aus unseren Informationen kein Rechtsanspruch auf die dort hinterlegten Angaben und Daten besteht. Unsere Immobilien-Angebote sind stets freibleibend. Die Maklergebühr beträgt für den Käufer, wenn nichts anderes vermerkt ist, 3,57 % der Kaufsumme. Irrtum, Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und vertraulich zu behandeln.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

Grundriss Kellergeschoss

