



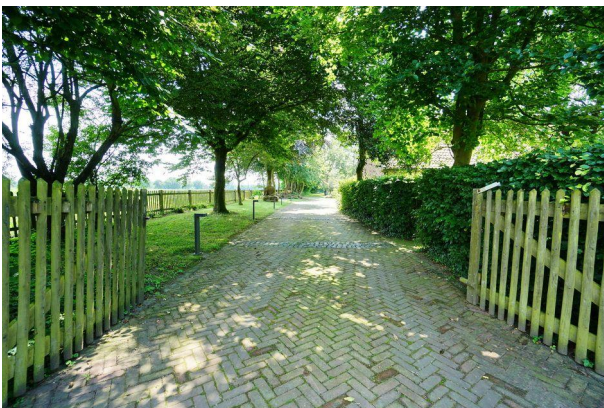
**Immobilien-Exposé**

# **Sonsbeck: Historisches Bauernhaus, Landleben in Perfektion**

**Objekt-Nr.:**  
**66546-10311**

## Haus zum Kauf

in 47665 Sonsbeck - Labbeck



## Details

Kamin

Wasch/Trockenraum

Kabel/Sat-TV

Denkmalschutz

Gäste-WC

Kaufpreis

**1.150.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**keine Käuferprovision**

Wohnfläche (ca.)

**294 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**8**

Nutzfläche (ca.)

**120 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**5.951 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Gehoben**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Stellplätze

**6**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Baujahr

**1800**

Carportplätze

**3**

Garagenanzahl

**3**

Zustand

**teil/vollrenoviert**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Fliesen, Terrakotta**

## Beschreibung

Tauchen Sie ein in die Vergangenheit und leben Sie fernab der Stadt und des hektischen Alltags. Sie wünschen sich einen Rückzugsort auf dem Land? Sie möchten ein Nest für sich und Ihre Familie? Sie spüren die Sehnsucht nach Naturverbundenheit und Ruhe? Sie möchten Wohnen und Arbeiten kombinieren? Dann bieten wir Ihnen die passende Immobilie in Form eines historischen Bauernhauses.

Das ursprüngliche Baujahr des ehemaligen Wohnstallhauses lässt sich nicht genau bestimmen, es wird um 1800 oder älter geschätzt. Die in enger Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz durchgeführten Kernsanierungen erfüllen die heutigen technischen Ansprüche an modernem Wohnkomfort. Eine entscheidende Rolle hat hierbei der Erhalt der charakteristischen Bauelemente gespielt. Das Bauernhaus steht unter Denkmalschutz, was seinen historischen Wert unterstreicht.

Bereits nach Betreten des Hauses spüren Sie die perfekte Symbiose aus historischer Bauweise und modernen Stilelementen. Lebensmittelpunkt ist das Wohn-/Esszimmer mit Blick über das Grundstück. Als Raumteiler fügt sich harmonisch der nach Feng-Shui errichtete Kachelofen ein. Neben positivem Wohlbefinden spendet der Ofen Wärme an kalten Tagen. Das Schlafzimmer verfügt über ein Ankleidezimmer mit Einbauschränken und Zugang zum Bad. Im Erdgeschoss mit insgesamt ca. 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie ein weiteres Zimmer mit Gästebad, Büro, Hauswirtschaftsraum und Technikraum. Die Küche ist mit einer Einbauküche und Kaminofen ausgestattet.

Im 80 m<sup>2</sup> großen Dachgeschoss stehen Ihnen neben der offenen Galerie, ein Büro und Schlafzimmer mit Gäste-WC zur Verfügung.

Insbesondere seit 2021 erfuhr die Immobilie nochmals weitreichende Sanierungsmaßnahmen. Die Grundrissgestaltung wurde verändert und in diesem Zuge wurden die Badezimmer und das Gäste-WC saniert. Die Erdwärmeheizung sorgt für eine umweltfreundliche Wärmeversorgung. Dies geschieht im Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung, im Dachgeschoss über Heizkörper. Über viele weitere Sanierungsmaßnahmen informieren wir im persönlichen Gespräch.

Das Anwesen erstreckt sich über ein beeindruckendes Grundstück von 5.951 m<sup>2</sup>, das im hinteren Teil einen großen Naturteich beinhaltet. Zahlreiche Sitzmöglichkeiten, eingebettet in altem Baumbestand, ermöglichen Ihnen, die Ursprünglichkeit der Natur zu genießen.

Die Baugenehmigung zum Ausbau der vorhandenen Scheune eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Hier ist aktuell eine kleine Einliegerwohnung vorhanden. Kombinieren Sie Wohnen und Arbeiten oder schaffen Sie zusätzlichen Platz für die Familie.

Die Scheune mit den angrenzenden Remisen bietet praktischen Platz für mehrere Fahrzeuge und Gartengeräte. Die beleuchteten Wege unterstreichen die idyllische Atmosphäre

## **Ausstattung**

Modernisierungen:

- neue Dacheindeckung Schweinestall (Bad u. Ankleide)
- Erdwärmepumpe / neue Verteiler
- Fußbodenheizung
- neue Heizkörper und Leitungen
- neue Wasserversorgung im Wohnhaus
- Kaminofen Küche
- Kachelofen Wohnzimmer
- Einbauschränke Ankleidezimmer
- neue Bäder und Gäste-WC
- Zementfliesen mit Ornamenten verbaut
- Einbauküche Nolte mit Granitarbeitsplatte
- Gas-Kochfeld
- Elektroverteilung
- Videoüberwachung
- Glasfaseranschluss
- Bauantrag zum Ausbau der denkmalgeschützten Scheune
- Gartenbrunnen
- Feuerlöschbrunnen
- Beleuchtung der Wege und Gebäude außen
- Platz für mehrere PKWs in den beiden großen Remisen sowie mehrere Außenstellplätze

## **Sonstiges**

Energieausweis nicht vorhanden, da das Objekt unter Denkmalschutz steht und deswegen kein Energieausweis nach EnEV 2014 nötig ist

## Lage & Umgebung

47665 Sonsbeck - Labbeck

Zwischen Feldern und Wiesen liegt dieses ehemalige Bauernhaus, völlig ruhig mit nur einem direkten Nachbarn im Außenbereich der Gemeinde Sonsbeck. Die Grüne Perle am Niederrhein bietet ca. 9.000 Menschen (mit Ortsteilen) eine hervorragende Infrastruktur mit allen Dingen für den täglichen Bedarf. Die Region verfügt über ein umfangreiches und interessantes Kultur-/und Freizeitangebot. Insbesondere der Wallfahrtsort Kevelaer und die historische Stadt Xanten bieten viele Möglichkeiten. Die Nähe zur niederländischen Grenze mit guter Autobahnanbindung und dem Flughafen Niederrhein in Weeze, bieten eine gute Anbindung für Freunde und Geschäftspartner.

1,3 km (3 Min.) zur Auffahrt A57

10,8 km (13 Min.) zur Stadt Xanten

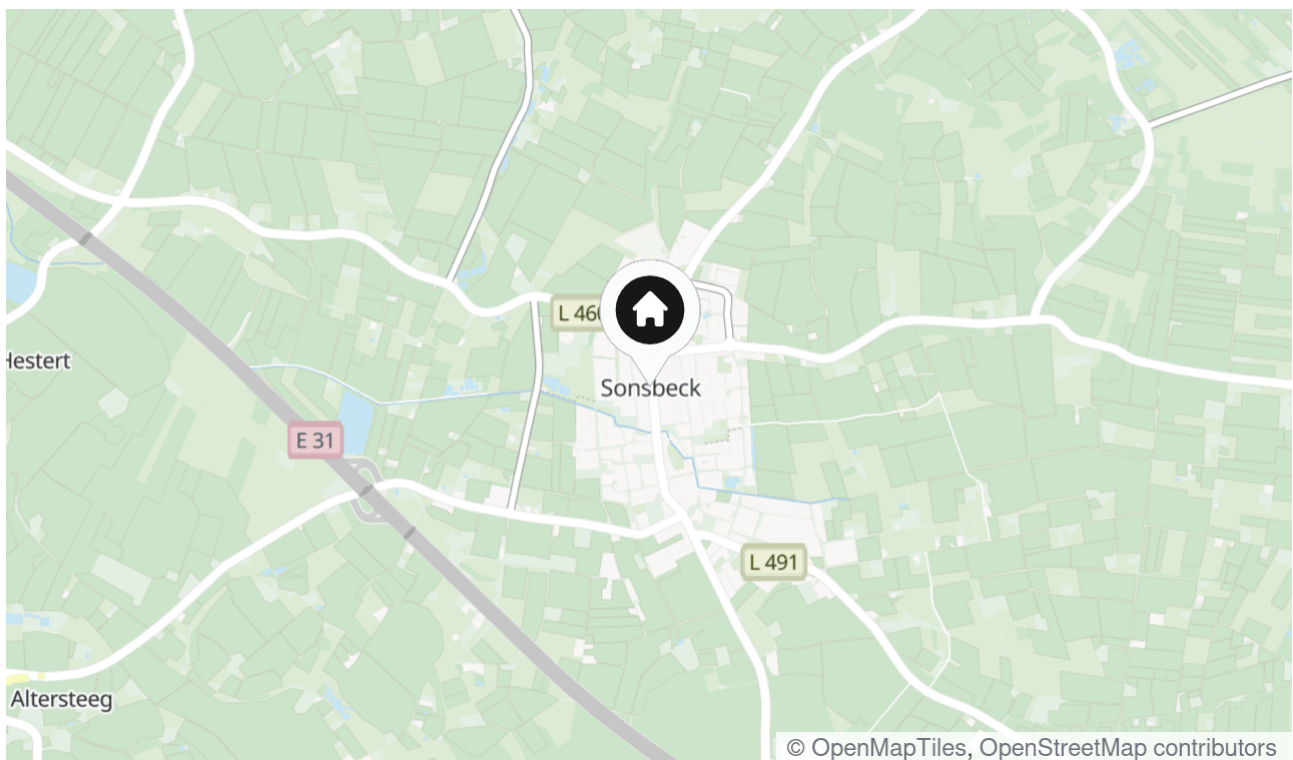
11,0 km (16 Min.) Zentrum Kevelaer

18,4 km (20 Min.) Flughafen Weeze

36,0 km (42 Min.) Venlo NL

41,0 km (46 Min.) Venray NL

66,0 km (50 Min.) Zentrum Düsseldorf



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



Sonsbeck: Historisches Bauernhaus



Zufahrt



Idylle pur



Seitenansicht





Eingangsbereich



Wohnraum



... offen





... nach Feng-Shui errichtet



Küche mit Kaminofen



inklusive Einbauküche



Gäste-WC



Arbeits- oder Gästezimmer



Schlafzimmer



... mit Ankleidezimmer



... und Zugang zum Bad



... mit Wanne und Dusche



Zugang zum DG



... mit Galerie



... und Wohnbereich





Remise



... mit Unterstand für PKWs



Wiesen



Teich



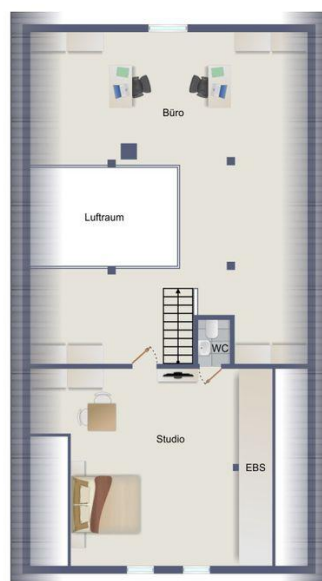
alter Baumbestand



Luftaufnahme



Grundriss EG



Grundriss DG



Grundriss Scheune

## Kontakt

### **Eck und Company Immobilien GmbH**

Am Nierspark 7

47608 Geldern

Telefon: 02831-130136

E-Mail: marcel.stolberger@eck.de

### **Ihr Ansprechpartner**

Marcel Stolberger

### **Impressum**

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

