HAVERSLOERHOF · SCHWALMTAL-WALDNIEL

Bärlauchweg Vier.

04

00

BILDPLATZ

Hausfront mit Vorgarten · eigene Aufnahme folgt

Exklusives Villengrundstück mit unverbaubarem Südblick.

Architektur. Garten. Weitblick.

397 m²	1.198 m²	A+
WOHNFLÄCHE UND AUSGEBAUTES SOUTERRAIN	GRUNDSTÜCK	ENERGIEKLASSE

davon rund 108 m² im Souterrain

KAUFPREIS · PROVISIONSFREI

1.990.000 €

01 / DAS ANWESEN

Großzügig gedacht. Ins Grüne geöffnet.

01

BILDPLATZ

Gartenseite · Haus und Garten im Zusammenhang

Klare Architektur, weite Fensterflächen und ein Garten mit Südausrichtung: Die 2005 individuell errichtete und 2021/22 umfassend modernisierte Villa bietet Raum für Familie, Gäste, Arbeit und Erholung.

DAS ZEICHNET DIE VILLA AUS

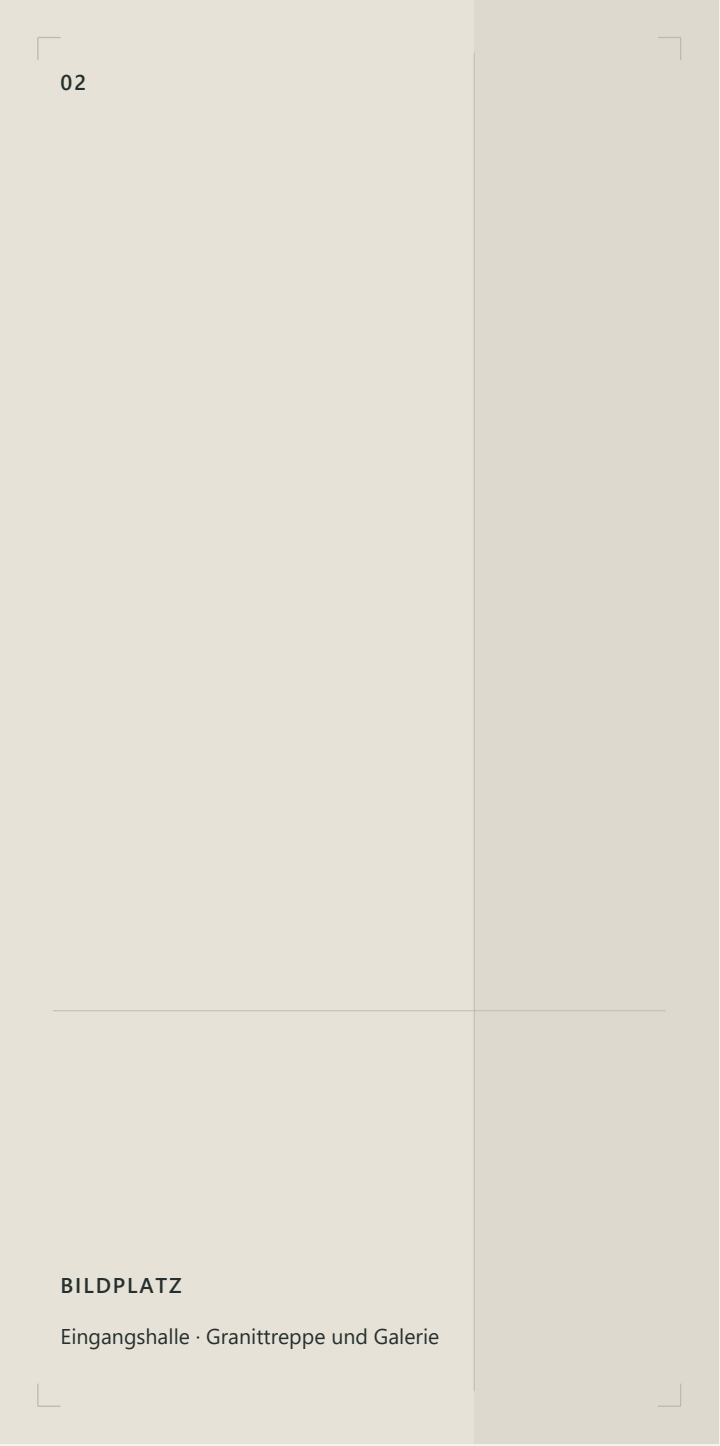
- Unverbaubarer Südblick über Felder und Wald
- 1.198 m² Grundstück in ruhiger Randlage
- Eingangshalle mit Galerie und Granittreppe
- Individuelle Schreinerküche (2022)
- Suite mit Wellnessraum, Bad und Ankleide
- Ausgebautes Souterrain mit zweiter Küche
- KNX/EIB-Steuerung · Wärmepumpe · Klasse A+
- Garten mit Pavillon und Außenküche

02 / ANKOMMEN

Ein Auftakt mit Höhe und Licht.

Ein bogenförmiger Weg führt durch den Vorgarten zur Haustür. Dahinter öffnet sich die Eingangshalle über zwei Geschosse. Die umlaufende Galerie erschließt das Obergeschoss und gibt den Blick in die Halle frei.

Jede Treppenstufe und das Zwischenpodest sind mit einer einzelnen großen Granitplatte belegt. Die Treppengeländer aus Edelstahl mit Glasfüllungen wurden von einem Düsseldorfer Designer eigens für das Haus angefertigt.



Klar bis ins Detail.

Der helle Granit „Kaschmir Weiß“ zieht sich durch das gesamte Erdgeschoss. Hinter der verschiebbaren Spiegelwand liegt die Garderobe. Ein deckenhoher Schuhschrank ergänzt den Stauraum.

03 / ERDGESCHOSS

Der Raum für die gemeinsamen Stunden.

03

BILDPLATZ

Essbereich mit Designerofen T-Eye

04

BILDPLATZ

Küche · Material und Detail

Kochen und genießen.

Die 2022 nach Maß gefertigte Schreinerküche bietet viel Stauraum. Mit dem Essbereich bildet sie einen großzügigen Wohnraum mit Platz für einen großen Tisch und eine weitere Sitzgruppe. Der Designerofen T-Eye setzt einen markanten Mittelpunkt.

Verbunden und doch für sich.

Der angrenzende Fernsehraum lässt sich über eine Glasschiebetür vom Essbereich abtrennen. Ein Büro, das Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur Doppelgarage ergänzen das Erdgeschoss.

05

BILDPLATZ

Schlafbereich · Raumgefühl und Licht

04 / OBERGESCHOSS

Ganz bei sich.

Schlafzimmer, Wellnessraum mit Kombi-Sauna und Bad sind offen miteinander verbunden. Die Ankleide schließt sich an.

Eine große ovale Einbauwanne für zwei ist in schwarzen Granit gefasst. Bodengleiche Regendusche, Doppelwaschtisch und separates WC ergänzen das Bad.

06

BILDPLATZ

Bad en suite

Raum für Familie.

Zwei eigenständige Kinderzimmer zur Straßenseite und ein zweites Duschbad ergänzen die Etage. Von der Galerie geht es auf den Eingangsbalkon, vom Schlafzimmer auf den Gartenbalkon. Klimatisiert sind das Schlafzimmer, der Wellnessraum und eines der Kinderzimmer.

05 / SOUTERRAIN

Mehr Raum für das eigene Leben.

Die Granittreppe führt auf eine zusätzliche Ebene, die sich über eine abschließbare Tür vom übrigen Haus trennen lässt. Mit eigener Küche und eigenem Bad bietet das ausgebaute Souterrain viel zusätzlichen Raum. Die 107,54 m² des ausgebauten Souterrains sind im vorliegenden Flächenzertifikat erfasst. Die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken steht noch aus.

07

BILDPLATZ

SieMatic-Küche im Souterrain

08

BILDPLATZ

Zimmer · Fenster und Tageslicht

Zimmer mit Ankleide.

Ein großzügiges Zimmer mit eigener Ankleide diente bisher als Gästezimmer. Der zweite große Raum wurde als Fitnessraum genutzt. Beide Zimmer haben normal große Fenster mit großzügigen Lichthöfen.

Küche und Bad.

An die SieMatic-Küche schließt ein weiterer Raum an, bisher als Esszimmer genutzt. Das Bad bietet eine bodengleiche Regendusche; das WC ist separat und abschließbar.

06 / LEBEN IM FREIEN

Der Blick geht weiter.

09

BILDPLATZ

Unverbaubarer Südblick · Garten, Felder und Wald

Unverbaubarer Südblick

Der Garten öffnet sich nach Süden. Über die angrenzenden Freiflächen reicht der unverbaubare Blick bis zum Wald.

Draußen zu Hause

Überdachte Terrasse mit Seitenteilen und drei Markisen, Pavillon mit Grillplatz und Außenküche: mehrere Orte für unterschiedliche Momente des Tages.

07 / IM DETAIL

Komfort, der bleibt.

Architektur & Innenräume

- Massivbauweise, voll unterkellert
- Granit in EG, Galerie und OG-Bädern
- Parkett Eiche weiß in Schlaf- und Wellnessräumen (OG)
- Granittreppe · innen Edelstahl-Glas-Geländer
- Vinyl im Souterrain (2022), außer Technikraum
- Schreinerküche nach Maß (2022)
- Designerofen T-Eye · drei Bäder und Gäste-WC
- Suite mit Wellnessraum, Bad und Ankleide
- Kombi-Sauna: Infrarot und Saunaofen
- SieMatic-Küche im Souterrain
- Hülsta-Einbauschränke · Kühlzelle in der Garage

Technik & Außenanlagen

- Wärmepumpe · Fußbodenheizung
- Kanalklimaanlage mit Deckenauslässen (OG)
- KNX/EIB · Touch-Taster · elektrische Rollläden
- Funk-Alarmanlage · KNX-Bewegungsmelder in der Diele
- LAN-Anschluss in allen Wohn- und Schlafräumen
- Insektenschutz (2025)
- Überdachte Terrasse mit Seitenteilen (2025)
- Drei Markisen · Außenküche
- Pavillon mit Grillplatz (2025)
- Gerätehaus · Mähroboter · Außenelektrik (2025)
- Hohe Doppelgarage mit Lagerboden und Werkstatt- und Lagerbereich
- Grundstück eingefriedet

A+

29,49 kWh/(m²·a)

ENDENERGIEBEDARF

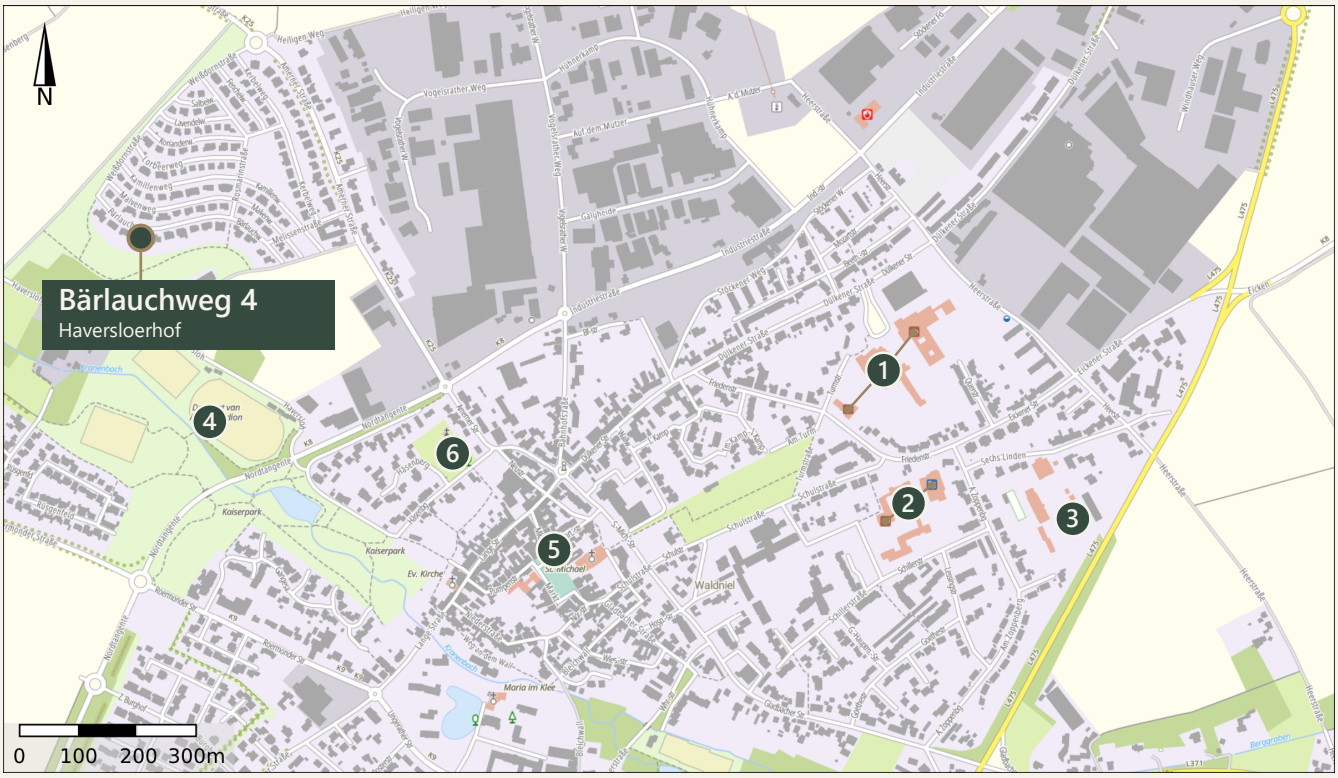
Bedarfsausweis · Strom / Wärmepumpe

Gebäude 2005 · gültig bis 03.05.2036

08 / SCHWALMTAL-WALDNIEL

Waldniel.
Alles für den Alltag.

Waldniel bietet rund um den Markt einen lebendigen Ortskern mit Geschäften und Gastronomie. Für Familien reicht das Bildungsangebot von Kindertagesstätten bis zum Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken ergänzen die Versorgung vor Ort.



Grundlage: TIM-online 20.11.2026 · © GeoBasis-DE / BKG 2026 · CC BY 4.0 · Land NRW.
Ausschnitt und Markierungen ergänzt. Ausgewählte Standorte im Ortsgebiet.

1 Schulzentrum Turmstraße

Gymnasium St. Wolfhelm ·
Janusz-Korczak-Realschule Schwalmtal

2 Hauptschule & Hallenbad

Margot-Friedländer-Schule Schwalmtal
Solarbad · Schulstraße

3 Grundschule Waldniel

Gemeinschaftsgrundschule Waldniel
Sechs Linden 24

4 Sportanlage

Dr.-Ernst-van-Aaken-Stadion
Haversloh 1

5 Ortskern & Markt

Geschäfte, Gastronomie und Rathaus

6 Nahversorgung

Häsenberg als Beispielstandort.
Lebensmittel, Ärzte und Apotheken im Ort.

Außerdem: Gemeinschaftsgrundschule Amern (außerhalb der Karte) und Kindertagesstätten im Gemeindegebiet.

08 / HAVERSLOERHOF

Die Villa im Haversloerhof.

Die Bebauung des Haversloerhofs begann 2005. Das hochwertige Wohngebiet ist von ruhigen, verkehrsberuhigten Straßen und überwiegend Einfamilienhäusern geprägt. Die Villa liegt am südlichen Rand auf einem 1.198 m² großen Grundstück mit unverbaubarem Blick ins Grüne.



Bärlauchweg 4

Der markierte Standort der Villa.

1.198 m²

Villengrundstück in Südlage.

Schematische Quartiersansicht nach TIM-online und Luftbildreferenz. Straßen, Hauskörper, Dachformen und Begrünung sind vereinfacht dargestellt; nicht maßstabsgetreu. Markiert ist der Standort der Villa, keine Flurstücksgrenze.

09 / DIE REGION ERLEBEN

Natur vor der Tür. Städte in Reichweite.

Sport gleich in der Nähe.

Die Sportanlage am Dr.-Ernst-van-Aaken-Stadion ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Zwei Kunstrasenplätze und ein Rasenplatz bieten Raum für Fußball und Vereinssport. Ein Hallenbad liegt ebenfalls in Waldniel. Tennisangebote und ein vielfältiges Vereinsleben ergänzen die Möglichkeiten im Ort.

Mit dem Rad zum Hariksee.

Felder und Wald liegen direkt hinter dem Garten. Der nahe Hariksee ist mit dem Fahrrad gut erreichbar – ein beliebtes Ausflugsziel für Radtouren und Spaziergänge am Wasser. Im Naturpark Maas-Schwalm-Nette verbinden sich Seen, Wälder und Wege zu einem weiten Erholungsraum.

Gut angebunden.

Über die nahe A52 und das weitere Autobahnnetz bestehen Verbindungen nach Mönchengladbach, Düsseldorf, Neuss und Köln. Bus- und Schnellbusverbindungen führen unter anderem nach Mönchengladbach und Viersen, mit Anschluss an die Bahn.

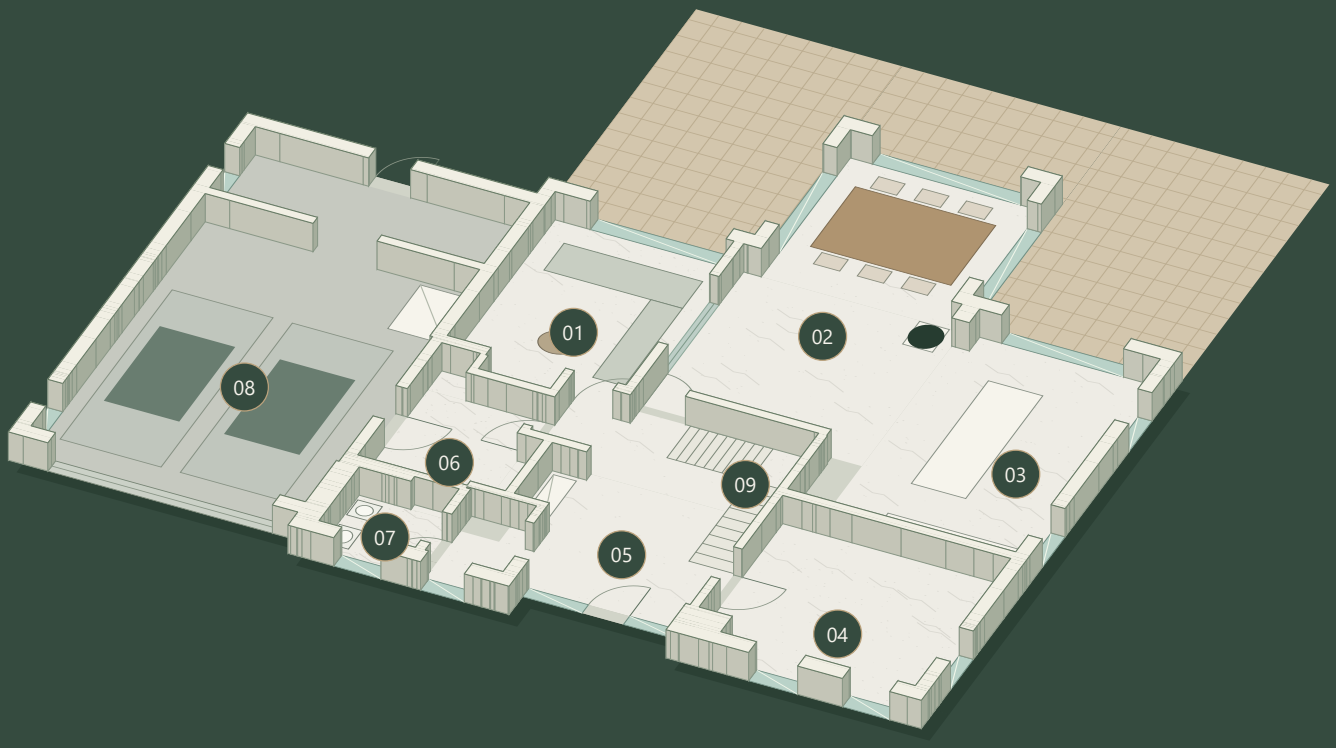
Die Niederlande so nah.

Roermond und Venlo sind attraktive Ziele für einen Ausflug. Das McArthurGlen Designer Outlet Roermond ergänzt die Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten – ebenso wie die Roermonder Altstadt mit ihren Cafés und Restaurants.

10 / GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Das Erdgeschoss.

Wohnen, Essen, Kochen und der Übergang ins Freie.



RAUMVERZEICHNIS GARTENSEITE / SÜDEN

01	Fernsehraum 17,91 m²	04	Büro 18,87 m²	07	Gäste-WC 3,69 m²
02	Essbereich 34,95 m²	05	Diele 22,58 m²	08	Garage 56,75 m²
03	Küche 26,54 m²	06	Hauswirtschaft 9,11 m²	09	Treppenhaus 1,19 m²

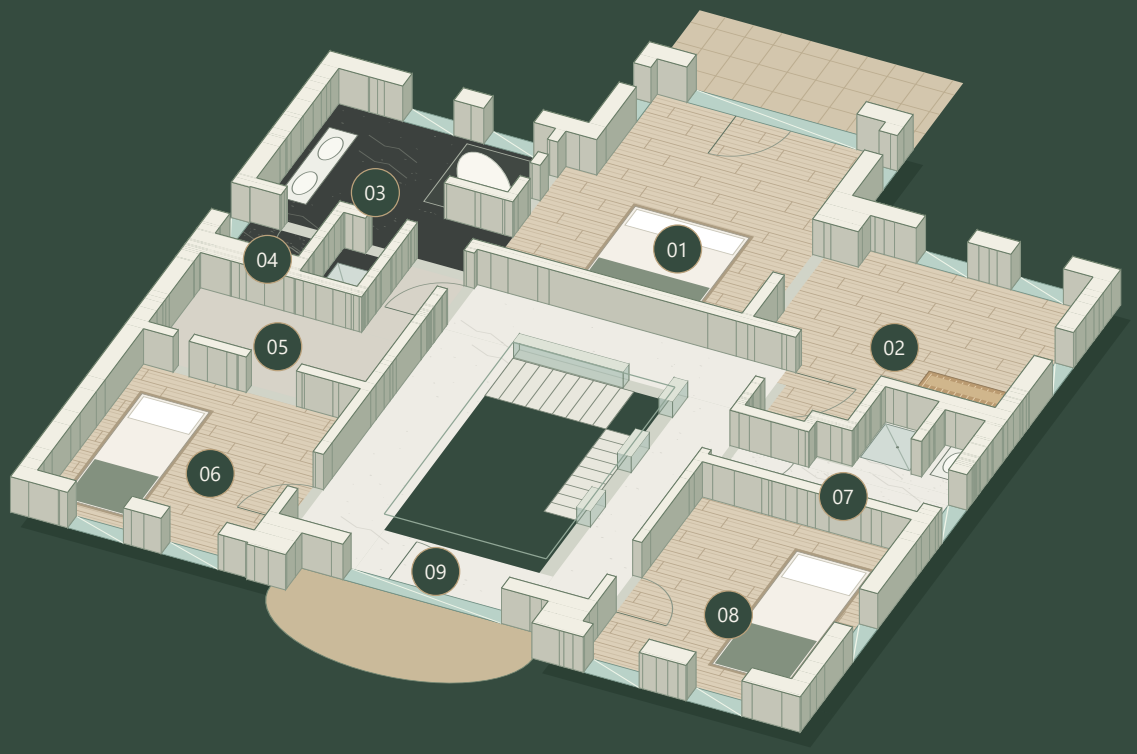
169,02 m²	34,18 m²	56,75 m²
Wohnfläche inkl. Terrassenanteil	davon Terrasse, angerechnet	Garage, Zubehörfläche

Aufmaß 11/2026. Raumansicht schematisch, nicht maßstabsgetreu; Möblierung illustrativ.
Treppenhaus laut Aufmaß separat ausgewiesen.

11 / GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Das Obergeschoss.

Private Räume, Bad en suite und zwei Balkone.



RAUMVERZEICHNIS GARTENSEITE / SÜDEN

01	Schlafzimmer 20,27 m²	04	WC 1,67 m²	07	Bad 6,32 m²
02	Wellness 16,10 m²	05	Ankleide 8,11 m²	08	Kinderzimmer 14,38 m²
03	Bad 12,37 m²	06	Kinderzimmer 13,68 m²	09	Galerie 20,90 m²

ca. 121 m²
Wohnfläche inkl. Balkonanteilen

2 Balkone
Außenräume auf der Wohnebene

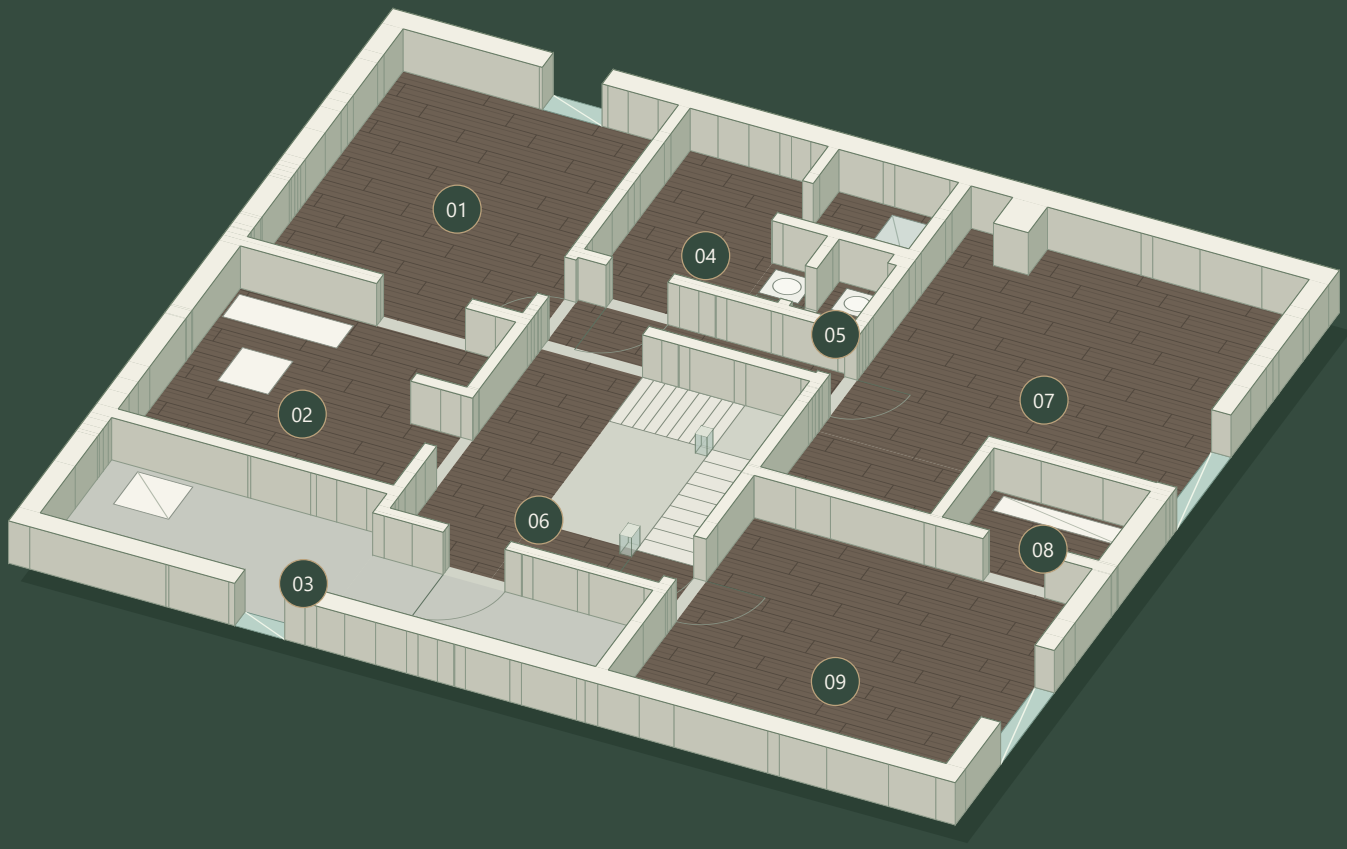
Bad en suite
mit angrenzender Ankleide

Aufmaß 11/2026. Raumansicht schematisch, nicht maßstabsgetreu; Möblierung illustrativ.
OG-Fläche gerundet; Treppenhaus 1,16 m² separat erfasst.

12 / GRUNDRISS SOUTERRAIN

Das Souterrain.

Zusätzliche Räume für individuelle Nutzungsmöglichkeiten.



RAUMVERZEICHNIS GARTENSEITE / SÜDEN

01	Raum hinter der Küche 17,69 m²	04	Bad 9,30 m²	07	Zimmer · bisher Fitness 24,29 m²
02	Küche 13,84 m²	05	WC 1,38 m²	08	Ankleide 3,44 m²
03	Technik 14,65 m²	06	Flur 17,39 m²	09	Zimmer mit Ankleide 20,21 m²

107,54 m²
ausgebautes Souterrain laut Aufmaß

Zweite Küche
ergänzt die Ebene

14,65 m²
Technik, Zubehörfläche

Aufmaß 11/2026. Raumansicht schematisch, nicht maßstabsgetreu; Möblierung illustrativ. Die 107,54 m² des ausgebauten Souterrains sind im vorliegenden Flächenzertifikat erfasst. Die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken steht noch aus.

13 / AUF EINEN BLICK

Das Haus in Zahlen.

Objekt	Freistehende Architektenvilla
Adresse	Bärlauchweg 4 · 41366 Schwalmtal-Waldniel
Kaufpreis	1.990.000 € · provisionsfrei
Baujahr	2005
Modernisierung	2021/22 umfassend modernisiert
Grundstück	1.198 m²
Wohnfläche EG/OG	289,70 m² laut Aufmaß · inkl. Terrassen-/Balkonanteilen
Ausgebautes Souterrain	107,54 m² laut vorhandenem Aufmaß
Zusammen	397,24 m² nach Aufmaß (WoFlV, 04.11.2026)
Zubehörfläche	71,40 m² · Garage und Technikraum, zusätzlich
Ebenen	EG, OG und ausgebautes Souterrain
Bauweise	Massivbau · voll unterkellert · Pultdach
Heizung	Wärmepumpe · Fußbodenheizung
Energie	A+ · Endenergiebedarf 29,49 kWh/(m²·a)
Parken	Hohe Doppelgarage · Lagerboden · weitere Stellplätze
Übergabe	Nach Vereinbarung

Flächenbasis: Aufmaß nach WoFlV vom 04.11.2026. Die Summe schließt das ausgebaute Souterrain sowie anteilige Terrassen- und Balkonflächen ein; die Zubehörfläche kommt hinzu. Die 107,54 m² des ausgebauten Souterrains sind im vorliegenden Flächenzertifikat erfasst. Die Nutzungsänderung zu Wohnzwecken steht noch aus.

Ausgewählte Möbel und Einbauten können nach Vereinbarung übernommen werden.

14 / PERSÖNLICH KENNENLERNEN

Ein Haus lässt sich beschreiben. Ein Zuhause muss man erleben.

Die Eigentümerin zeigt Ihnen die Villa gern persönlich. Besichtigungen finden nach vorheriger Terminvereinbarung statt.

KAUFPREIS

1.990.000 €

Privatverkauf · keine Käuferprovision

IHRE ANSPRECHPARTNERIN

Monika Waters

Eigentümerin

Telefon: +49 1511 7298604

E-MAIL

willkommen@baerlauchweg4.de

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer NRW 6,5 %; Notar und Grundbuch ca. 1,5–2 % des Kaufpreises (Orientierungswert, abhängig vom Einzelfall). Käuferprovision: keine.

Angaben nach Unterlagen der Eigentümerin; Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist kein verbindliches Angebot. Maßgeblich ist der notarielle Kaufvertrag.