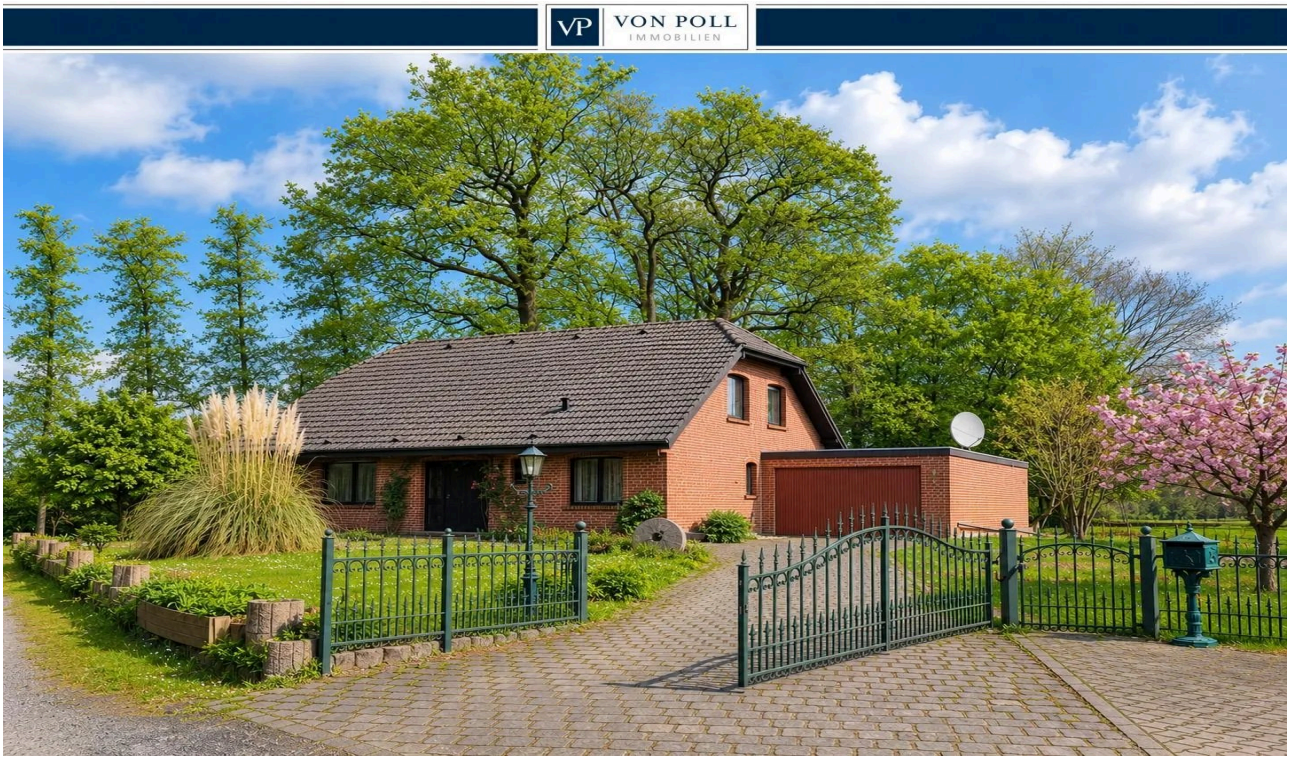
Geldern

REIZVOLL UND NACHGEFRAGT *EFH im Außenbereich in Geldern: Kleinod in begehrter Lage*

Objektnummer: 25452013



KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175.33 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1633 m²

Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Auf einen Blick

Objektnummer	25452013
Wohnfläche	ca. 175.33 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	529.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	100.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie

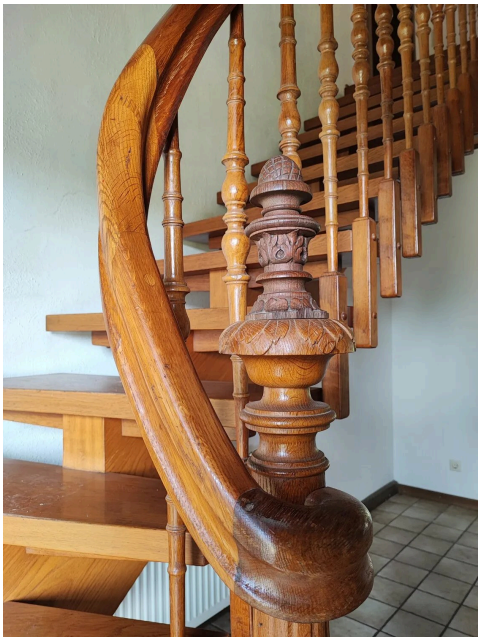




Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Als Immobilien-Eigentümer bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreis-einschätzung Ihrer Immobilie an.

Wir freuen uns auf Sie.

T.: 02832 - 97 79 977
geldern@von-poll.com

www.von-poll.com

Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie





Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie uns, wenn es um Ihre Immobilie geht.
Wir sind für Sie da und beraten Sie gerne persönlich und individuell.

Wir freuen uns auf Sie.

T.: 02832 - 97 79 977 | geldern@von-poll.com

Shop Geldern | Busmannstraße 28 | 47623 Kevelaer

Leading Real Estate Companies of the World

www.von-poll.com/geldern



Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

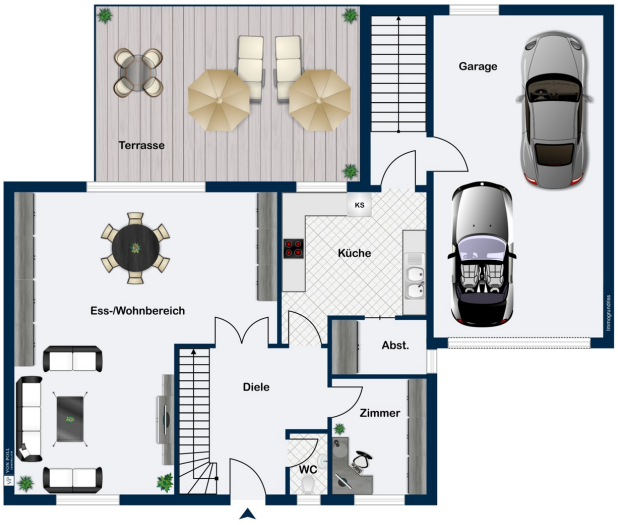
Die Immobilie

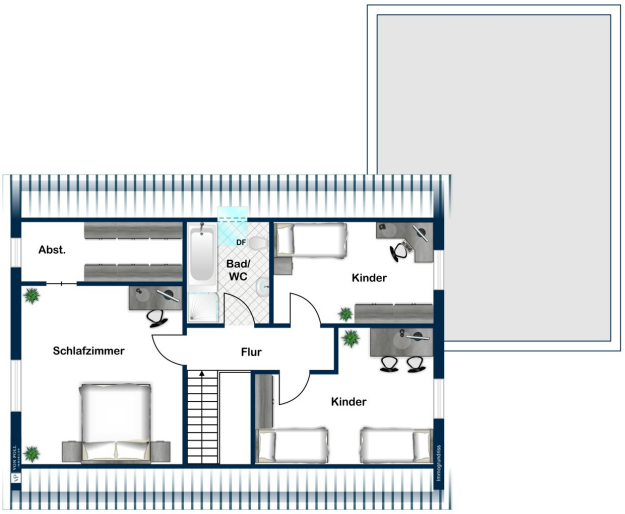




Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie ist weit mehr als nur ein Haus – sie ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Eingebettet in die ruhige Natur im Außenbereich Gelderns, verbindet dieses charmante Einfamilienhaus ein Gefühl von Geborgenheit mit großzügigem Raum für individuelle Wohnträume.

Schon beim Betreten des liebevoll angelegten Grundstücks mit ca. 1.633 m² spürt man die besondere Atmosphäre dieses Anwesens. Mehrere sonnige und geschützte Rückzugsorte im Garten laden dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und jede Tageszeit im Grünen zu genießen – ob beim ersten Kaffee in der Morgensonne, entspannten Nachmittagen auf der Terrasse oder lauen Sommerabenden mit Familie und Freunden. Eine kleine Pforte führt direkt in ein angrenzendes kleines Waldstück und macht die Natur hier zu einem Teil des täglichen Lebens.

Das Haus bietet mit ca. 175 m² Wohnfläche auf Erd- und Obergeschoss viel Platz für Familien, Menschen mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen. Bereits beim Eintreten empfängt Sie eine weitläufige Diele, die den Zugang zu allen Räumen des Erdgeschosses eröffnet. Die Küche mit praktischer Abstellkammer bildet das Herz des Hauses und grenzt an den hellen, offenen Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und wunderschönem Blick ins Grüne. Der gemauerte Eck-Kamin sorgt hier besonders in den kühleren Monaten für eine warme und behagliche Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum nutzen lässt, ein Gäste-WC sowie den Zugang zum Keller. Der Keller liegt unter der Terrasse und der Doppelgarage. Das Wohnhaus selbst hat eine eigene Bodenplatte und keine Berührung mit dem Keller.

Über eine geschwungene Echtholztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei weitere Räume, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne bietet ausreichend Platz für die ganze Familie.

Hervorzuheben ist, dass bereits wichtige Sanierungsmaßnahmen vorgenommen wurden: Im vergangenen Jahr erfolgte die Trockenlegung des Kellers sowie die Erneuerung des Untergrunds der Terrasse – wertvolle Investitionen, die eine solide Basis für die weitere Gestaltung der Immobilie schaffen.

Gleichzeitig bietet das Haus Raum für persönliche Ideen und Modernisierung. Einige Bereiche, wie das Badezimmer oder die Heiztechnik, entsprechen nicht mehr dem heutigen Zeitgeist und eröffnen Ihnen die Möglichkeit, Ihren eigenen Stil und moderne Wohnkonzepte einzubringen, ohne den besonderen Charakter des Hauses zu verlieren.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage, einen Carport sowie zusätzliche Stellplätze, die den Alltag komfortabel ergänzen. Besonders reizvoll ist die Option, den direkt hinter dem Haus liegenden Wald mit zu erwerben – ein Mehrwert, der Privatsphäre und Naturverbundenheit auf besondere Weise vereint.

Dieses Zuhause richtet sich an Menschen, die nicht einfach nur eine Immobilie suchen, sondern einen Ort mit Atmosphäre, Potenzial und viel Naturverbundenheit. Ein Haus, das schon heute Wärme und Geborgenheit ausstrahlt – und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, daraus den ganz persönlichen Lebenstraum zu machen.

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von der Ruhe, dem Platzangebot und der besonderen Ausstrahlung dieses Hauses begeistern. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Ausstattung und Details

Folgende Ausstattung und Merkmale finden Sie in dem angebotenen Anwesen:
- Baujahr 1980
- ca. 175 m² Wohnfläche
- helles, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen
- insgesamt vier Schlaf- bzw. Kinderzimmer
- Kamin im WZ (neue Schornsteinhaube von 2025)
- geräumige Küche mit angrenzendem Hauswirtschaftsraum
- Teilunterkellerung (unter Doppelgarage und Terrasse)
- professionelle Trockenlegung des Kellers im Jahr 2025
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- doppelt verglaste Holzfenster mit innenliegenden Sprossen
- gerundete Fensterstürze
- an allen Fenstern finden Sie Rollläden
- ölbetriebene Heizung aus dem Jahr 1995
- großer Garten auf einem ca. 1.633 m² großem Grundstück
- komplett eingefriedeter, nicht einsehbarer Garten
- großer Bereich als Vorgarten
- eine Doppelgarage, ein Carport und mehrere Stellplätze

Es besteht die Möglichkeit, das angrenzende Waldstück mit der Größe von 8.680 m² direkt mit zu erwerben: https://www.immobilienscout24.de/expose/169284259?referrer=HYBRID_VIEW_LISTING&searchId=577aa6a6-d6f8-38f9-b352-7621cabf3ebc&searchType=district#/

Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Alles zum Standort

Diese wunderschöne Immobilie liegt im Außenbereich Gelderns.
Hier einige Informationen zur Umgebung:
Die linksrheinisch liegende Stadt Geldern mit ca. 35.000 Einwohnern ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve.

Bekannt ist Geldern u.a. durch die Ausrichtung des Internationalen Straßenmalwettbewerbes, zu dem Künstler aus ganz Deutschland und auch aus dem Ausland anreisen sowie der traditionellen Gelderner Pfingstkirmes - die größte Straßenkirmes am Niederrhein. Ebenfalls eine feste "Größe" ist die „Straßenparty“ im Sommer mit Musik auf mehreren Freiluftbühnen und großem Flohmarkt.

Umfangreiche Schulangebote, ärztliche Betreuung sowie Einkaufs-, Sport-, Freizeit- und Kulturmöglichkeiten runden Gelderns attraktive Lage ab.

Geldern liegt in der Nähe der B9 und der B58. Somit ist eine gute Verkehrsanbindung – auch an die umliegenden Autobahnen – gegeben. Gleichzeitig ist Geldern über die Bundesbahn-Linie Düsseldorf - Kleve verbunden und mit dem Bus aus Krefeld, Kempen, Duisburg, Moers und Venlo erreichbar. Auch erreichen Sie schnell die Niederlande sowie die Nordseeküste.

Das in der Nähe befindliche historische Schloss Walbeck ist ein eindrucksvolles Bauwerk, dessen Geschichte bis ins Mittelalter zurückreicht und von einem wunderschönen Park umgeben ist, der zum Spazieren und Verweilen einlädt. Oder das Walbecker Spargelmuseum: Walbeck ist bekannt für seinen Spargel, und das Spargelmuseum bietet interessante Einblicke in die Geschichte und den Anbau dieses beliebten Gemüses.

Für Radfahrer bietet die Region rund um Geldern gut ausgebaute Radfahrwege, die sich sowohl auf deutscher als auch auf niederländischer Seite erstrecken. Diese Wege führen durch idyllische Landschaften, vorbei an Feldern, Flüssen und charmanten Dörfern und bieten dabei immer wieder beeindruckende Ausblicke und interessante Zwischenstopps.

Ein besonders lohnenswerter Ausflug führt nach Arcen an der Maas, einem malerischen Dorf in den Niederlanden. Arcen ist bekannt für seine Thermalbäder und den wunderschönen Schlossgarten. Und nur knapp 30 Kilometer von Geldern entfernt, erreichen Sie das Leukermeer, ein idyllischer See mit weitläufigen Sandstränden, an denen Sie die Sonne genießen und sich im klaren Wasser erfrischen können. Die gepflegten Liegewiesen laden zum Entspannen und Picknicken ein, während die umliegende Naturkulisse eine malerische Atmosphäre schafft. Für

Wassersportbegeisterte hält das Leukermeer zahlreiche Aktivitäten bereit: ob Segeln, Windsurfen, Stand-Up-Paddling oder Kanufahren. Der See ist zudem bei Anglern beliebt, die in den ruhigen Gewässern eine Vielzahl von Fischarten finden.

Egal, ob Sie sich für Kultur und Geschichte interessieren, die Natur genießen oder aktiv unterwegs sein möchten, die Region rund um Geldern bietet für jeden Geschmack die passenden Freizeitaktivitäten.

Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Sonstige Angaben

Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse sowie weitere Informationen in dem Ihnen zugesandten Exposee.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie?
VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne.

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

Objektnummer: 25452013 - 47608 Geldern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer
Tel.: +49 2832 - 97 79 977
E-Mail: geldern@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com