Geilenkirchen

Private Parkresidenz – Luxusvilla in vollendeter Harmonie von Natur, Design und Technik

Objektnummer: 26027401



KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 385 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2347 m^2

Objektnummer: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

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

Objektnummer: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26027401
Wohnfläche	ca. 385 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1954
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	1.395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	39.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.05.2033	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

Ein erster Eindruck

Ein Refugium der Ruhe – Luxusvilla im Parkgarten von Geilenkirchen

Eingebettet in ein majestätisches, parkähnliches Grundstück von 2.347 m² entfaltet sich dieses außergewöhnliche Anwesen als Oase der Ruhe, Privatsphäre und zeitlosen Eleganz. Umgeben von rund 70 Jahre alten, bis zu 40 Meter hohen Laubbäumen und prachtvollen Rhododendren entsteht eine Kulisse, die an private Parklandschaften erinnert – mit lichtdurchfluteten Freiflächen, schattigen Rückzugsorten und einer Atmosphäre, die jeden Tag wie einen Urlaub wirken lässt.
Dank aufwendiger Außenbeleuchtung und automatisierter Bewässerung präsentiert sich der Garten zu jeder Tages- und Jahreszeit als stilvoll inszenierter Lebensraum.

Schon der erste Schritt ins Haus vermittelt das besondere Niveau dieser Immobilie: Solnhofener Platten im Entrée empfangen mit natürlicher Eleganz, während massives Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen eine warme, ruhige Wohnatmosphäre schafft. Die Architektur öffnet sich großzügig zur Natur und verbindet Innen- und Außenraum auf harmonische Weise.

Das spektakuläre Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses: Mit einer Deckenhöhe von über 4 Metern, rund 60 m² Wohnfläche und einer monumentalen, etwa 8 × 3 Meter großen Fensterfront wird Licht, Himmel und Garten Teil des Interieurs. Der Blick schweift über Terrasse, den Pool – der auch als Naturteich genutzt werden kann – und den Ostgarten, während zusätzliche Fenster den Westgarten einbeziehen. Ein Gas-Tunnelkamin von Kalfire mit realistischem Flammenbild setzt einen sinnlichen Mittelpunkt und sorgt zugleich für wohlige Wärme. Ob stilvolle Empfänge, private Konzerte oder entspannte Abende – dieser Raum ist Bühne und Rückzugsort zugleich.

Das elegante Esszimmer mit hohen Decken bietet auf ca. 30 m² Platz für lange Tafeln mit bis zu 16 Personen und geht fließend in die großzügige, offene Küche über. Diese umfasst ca. 35 m² und öffnet sich mit Fensterfronten nach Osten und Westen. Aktuell ist sie mit dem puristischen Bulthaup-B2-System und einer fünf Meter langen Werkbank ausgestattet (Küchenausstattung nicht Bestandteil des Verkaufs).
Für repräsentative Anlässe steht zusätzlich eine separate, ebenerdige Catering- bzw. Personalküche mit großzügigen Einbauschränken zur Verfügung, die auch als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann – diskret, funktional und lichtdurchflutet.

In den privaten Rückzugsbereichen setzt sich das luxuriöse Wohngefühl fort. Das Master-Schlafzimmer im Obergeschoss mit ca. 25 m² öffnet sich mit großen Fensterfronten zum Ostgarten und bietet einen unvergleichlichen Blick auf die beeindruckende Rotbuche. Der Zugang zum Westbalkon schafft zusätzliche Weite –

mit Option für eine Außendusche unter freiem Himmel. Das ebenfalls rund 25 m² große Ankleidezimmer mit über sechs Meter breiter Fensterfront kann alternativ als weiteres Schlafzimmer genutzt werden. Das elegante Glasgeländer der Balkone bewahrt den freien Blick in die grüne Parklandschaft.

Drei stilvolle Bäder mit einheitlicher Formsprache und hochwertigen Materialien unterstreichen den Spa-Charakter des Hauses. Das Bad im Obergeschoss mit freistehender Wanne und Balkonzugang lädt zu entspannten Rückzugsritualen ein, das Bad im Erdgeschoss mit Dampfbad und direktem Gartenzugang verbindet Wellness mit Naturerlebnis. Im Gästehaus ergänzt ein eigenes Bad mit fast vier Meter hohen Decken das exklusive Raumangebot.

Ein weiteres Highlight ist das Fitnessstudio mit ca. 20 m² im Erdgeschoss, mit nahezu drei Meter hoher Fensterfront in den Ostgarten und zusätzlichen Lichtkuppeln im Dach – Training inmitten von Natur und Tageslicht, vollkommen privat und vollklimatisiert.

Hinter der sinnlichen Architektur verbirgt sich modernste Haustechnik auf höchstem Niveau. Fast alle Räume sind individuell klimatisierbar, ergänzt durch eine besonders leistungsstarke, hochwertige Fußbodenheizung. Eine moderne ROTEX-Wärmepumpe mit 11 kW Leistung, ein zentrales Lüftungssystem von Siebel Eltron sowie eine vollständige energetische Sanierung senken den Energiebedarf nahezu auf Passivhausniveau. Eine 8-kWp-Photovoltaikanlage aus deutscher Produktion versorgt das Haus nachhaltig mit Energie, ergänzt durch eine Wallbox für Elektrofahrzeuge.

Das gesamte Anwesen wird über ein professionelles GIRA-KNX-Bussystem gesteuert: Licht, Klima, Heizung, Verschattungen, Tor, Türen und sogar der Kamin lassen sich zentral oder automatisiert bedienen. Hochwertige Dreiphasenschienen für das ERCO-Lichtsystem ermöglichen flexible, galerieartige Lichtinszenierungen in allen Wohnbereichen. Integrierte Verschattungssysteme sorgen für perfekte Lichtstimmung und optimale Temperierung – von vollständiger Verdunkelung in den Schlafzimmern bis zu sanft gefiltertem Tageslicht in den Wohnräumen.
Das architektonische Konzept erlaubt sowohl die Nutzung als großzügige Einheit als auch die Trennung von Haupthaus und Anbau – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Wohnen oder repräsentative Nutzung mit separatem Gästebereich.

Diese Villa ist kein gewöhnliches Zuhause. Sie ist ein privates Refugium, ein Ort der Stille, der Großzügigkeit und des modernen Luxus – geschaffen für Menschen, die das Besondere suchen und das Außergewöhnliche schätzen.

Objektnummer: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

Ausstattung und Details

Highlights der Immobilie
- Exklusive Luxusvilla auf 2.347 m² parkähnlichem Eckgrundstück in zentraler Lage von Geilenkirchen
- Maximale Privatsphäre durch mittige Positionierung auf dem Grundstück
- Garten mit 70 Jahre altem Baumbestand, bis zu 40 m hohe Laubbäume, Rhododendren
- Aufwendiges Außenbeleuchtungs- und Bewässerungssystem
- Pool, auch als Naturteich nutzbar

Architektur & Wohnqualität
- Repräsentativer Eingangsbereich mit Solnhofener Platten
- Wohn- und Schlafräume mit massivem Eichenparkett
- Wohnzimmer ca. 60 m², über 4 m Deckenhöhe, ca. 8 m breite Fensterfront
- Gas-Tunnelkamin von Kalfire mit hoher Heizleistung
- Esszimmer ca. 30 m², Platz für bis zu 16 Personen
- Offene Küche ca. 35 m², große Fensterfronten Ost/West (Bulthaup B2 aktuell vorhanden, nicht Bestandteil)
- Separate Catering-/Personalküche / Hauswirtschaftsraum
- Fitnessraum ca. 20 m² mit großer Fensterfront und Lichtkuppeln
- 3 Design-Bäder mit einheitlicher Formsprache
- OG: freistehende Wanne + Balkonzugang
- EG: Dampfbad + direkter Gartenzugang
- Gästehaus: eigenes Bad, ca. 4 m Deckenhöhe
- Master-Schlafzimmer ca. 25 m² mit Balkon und Gartenblick
- Ankleidezimmer ca. 25 m², alternativ als Schlafzimmer nutzbar, über 6 m Fensterfront
- Balkone mit hochwertigem Glasgeländer

Technik, Energie & Komfort
- Fast alle Räume individuell klimatisierbar
- Besonders leistungsstarke, hochwertige Fußbodenheizung
- ROTEX Wärmepumpe, 11 kW
- Vollständige energetische Sanierung, neue Fenster, nahezu Passivhausniveau
- Zentrales Lüftungssystem von Siebel Eltron
- GIRA KNX Bussystem für Licht, Heizung, Klima, Verschattung, Tore, Türen, Kamin etc.
- Integrierte Verschattung Ost- und Südseite, Schlafzimmer vollständig abdunkelbar
- ERCO Dreiphasenschienen-System für flexible Lichtkonzepte
- Photovoltaikanlage 8 kWp (deutsche Produktion)
- Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Heizung) erneuert

Nutzung & Flexibilität
- Haupthaus und Anbau getrennt oder gemeinsam nutzbar

- Geeignet für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Gästebereich
- Großzügige, repräsentative Räume für Empfänge, Veranstaltungen oder Konzerte

Objektnummer: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und idyllischen Wohnstraße, die sich am südlichen Rand der Stadt befindet. Die Gegend ist von viel Grün umgeben und bietet eine angenehme Atmosphäre für alle, die das Leben in der Natur lieben. Die Nachbarschaft ist von gepflegten Einfamilienhäusern und modernen Neubauten geprägt, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Viele der Häuser verfügen über große Gärten und Terrassen.

Die Lage ist ideal für Familien, da sie sich in unmittelbarer Nähe von Schulen, Kindergärten und Spielplätzen befindet. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind ebenfalls schnell zu erreichen. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren. Der nahe gelegene Wald und die Felder sind ein beliebtes Ausflugsziel und bieten eine idyllische Kulisse für Aktivitäten im Freien.

Die Immobilien befindet sich entsprechend in einem begehrten Wohngebiet, das durch seine naturnahe Lage und die hohe Lebensqualität überzeugt.

Geilenkirchen ist eine charmante Stadt die von einer abwechslungsreichen Landschaft geprägt, die aus sanften Hügeln, Wäldern und Feldern besteht. Sie bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien wie Wandern, Radfahren oder auch Golf spielen. Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur und ist verkehrsgünstig gelegen. Die A46 und A44 Autobahnen sowie der Bahnhof Geilenkirchen sorgen für eine schnelle Anbindung an andere Städte in der Region und darüber hinaus.

Geilenkirchen selbst bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen. Die Stadt ist auch bekannt für seine Burg Trips, eine mittelalterliche Burganlage, die auf einem Hügel am Rande der Stadt thront und einen herrlichen Blick über die Umgebung bietet. Insgesamt ist Geilenkirchen eine attraktive Stadt, die durch ihre landschaftliche Schönheit, ihre gute Infrastruktur und ihr vielseitiges Freizeitangebot überzeugt.

Objektnummer: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Timm Goldbeck

Theaterstraße 16, 52062 Aachen
Tel.: +49 241 - 95 71 33 0
E-Mail: aachen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com