Geldern / Walbeck

Mehr Platz. Mehr Möglichkeiten. Mehr Lebensqualität. Großes Einfamilienhaus mit ELW in Traumlage

Objektnummer: 26452015



KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1006 m²

Objektnummer: 26452015 - 47608 Geldern / Walbeck

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

Objektnummer: 26452015 - 47608 Geldern / Walbeck

Auf einen Blick

Objektnummer	26452015
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	589.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

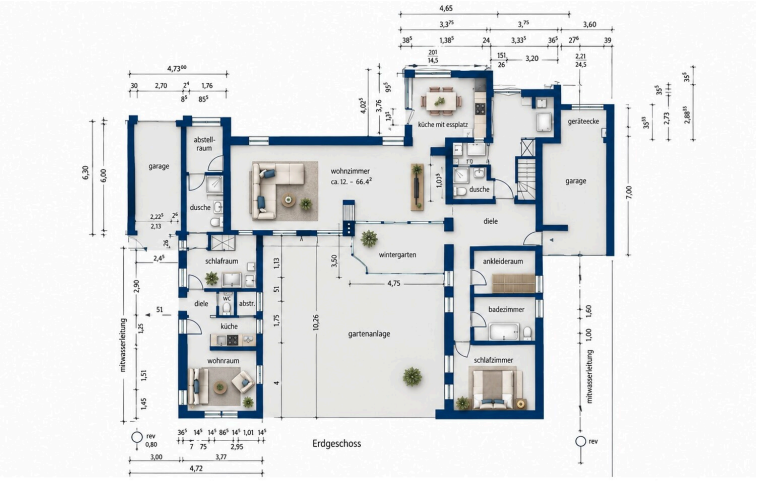
Objektnummer: 26452015 - 47608 Geldern / Walbeck

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	54.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.10.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26452015 - 47608 Geldern / Walbeck

Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

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: 26452015 - 47608 Geldern / Walbeck

Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage präsentiert sich dieses gepflegte Anwesen als ein Refugium für anspruchsvolles Wohnen. Ursprünglich im Jahr 1965 erbaut, wurde das Wohnhaus 1995 umfassend saniert und durch einen Anbau - die Einliegerwohnung - erweitert. Heute vereint die Immobilie auf rund 210 m² Gesamtwohnfläche großzügiges Raumgefühl, ausgewählte Ausstattungsdetails und ein hohes Maß an Privatsphäre. Das über 1.000 m² große Grundstück bildet hierfür den idyllischen Rahmen und unterstreicht den besonderen Charakter dieser Liegenschaft.

Das Haupthaus mit ca. 160 m² Wohnfläche überzeugt durch ein durchdachtes Wohnkonzept auf einer Ebene, das Komfort und Großzügigkeit harmonisch miteinander verbindet. Mittelpunkt bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit dem großzügigen Essbereich, der in den Wintergarten übergeht. Der reizvolle Blick in den weitläufigen Garten schafft eine besondere Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und verleiht den Räumlichkeiten eine angenehme, naturnahe Atmosphäre.
Die Wohnküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und lädt ein zum gemeinsamen Kochen mit der Familie und für gesellige Stunden mit Gästen.

Ein besonderer Vorzug ist die klare Gliederung der privaten und gemeinschaftlich genutzten Bereiche: der private Rückzugsbereich umfasst ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer oder Ankleide sowie das Hauptbad und bietet einen geschützten Rahmen für Ruhe und Erholung.
Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten (Gäste-) Bereich mit eigenem Badezimmer für ein angenehmes Maß an Eigenständigkeit und Privatsphäre.

Die hochwertige Ausstattung unterstreicht den individuellen Charakter der Immobilie. Repräsentative Marmorböden sowie handgefertigte Türen und Fenster setzen stilvolle Akzente. Eine Klimaanlage sowie die komfortable Fußbodenheizung ergänzen die Ausstattung.

Auch die Außenanlagen werden dem stilvollen Charakter des Anwesens in jeder Hinsicht gerecht. Der großzügig angelegte vordere Gartenbereich mit Terrasse besticht durch zwei stilvolle Springbrunnen, die zwischen geschmackvoll angelegten Blumen und Bäumen reizvolle Akzente setzen.
Ergänzt wird dieses attraktive Gartenensemble durch einen weiteren, ruhig gelegenen Gartenbereich hinter dem Haus. Auch hier lädt eine Terrasse zum Verweilen ein, während die ansprechende Gestaltung mit ausgewählten Bäumen und Sträuchern ein harmonisches, naturnahes Ambiente schafft.
Eine automatische Beregnungsanlage unterstützt die komfortable Pflege der Gartenflächen und trägt dazu bei, die gepflegte und ansprechende Gestaltung des gesamten Außenbereichs dauerhaft zu bewahren.

Eine zusätzliche Besonderheit stellt die separate Einliegerwohnung mit ca. 50 m² Wohnfläche dar. Sie verfügt über zwei Zimmer, eine Küche mit einem Abstellraum und ein Badezimmer. Auch gehört eine Garage zu dieser Einheit.
Dieser Teil wird mit einem Nießbrauchrecht veräußert und steht derzeit einem weiblichen 86-jährigem Familienmitglied des Verkäufers zur Verfügung. Gern informieren wie Sie über die Einzelheiten, die weiteren Nutzungsmöglichkeiten und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Abgerundet wird das Raumangebot durch praktische Nutzflächen. Die Teilunterkellerung des Haupthauses sowie der begehbare Spitzboden bieten zusätzlichen Stauraum und vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Für einen komfortablen Fuhrpark stehen eine Garage sowie vier weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Dieses Anwesen vereint großzügiges Wohnen, ausgewählte Ausstattungsdetails und ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre in einer idyllischen grünen Umgebung. Der harmonische Zusammenschluss von lichtdurchfluteten Räumen, großzügigem Wintergarten, weitläufigen Gärten und separater Einliegerwohnung eröffnet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.
Eine Immobilie mit besonderem Charakter, die Sie sich anschauen sollten.

Objektnummer: 26452015 - 47608 Geldern / Walbeck

Ausstattung und Details

Die wichtigsten Eckdaten auf einen Blick
* seniorengerechter Bungalow
* Einliegerwohnung mit Nießbrauchrecht
* Baujahr 1965 und umfangreiche Sanierung 1995
* Erweiterung der Einliegerwohnung im Jahr 1995
* ca. 211,86 m² Wohnfläche gesamt
* 1006 m² großes Grundstück
* ELW mit Niesbrauchrecht (bitte sprechen Sie uns an)
* zwei ca. 35 m² große Terrassen
* stilvoll gestaltete Gartenbereiche mit Springbrunnen
* automatische Gartenberegnung
* Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1995
* Fußbodenheizung im Haupthaus
* separater Gäste- bzw. Rückzugsbereich mit eigenem Bad
* Stuckdecke im Wohn-/Essbereich
* Hochwertige Ausstattung, u.a. mit Marmorboden
* Handgefertigte Türen und Fenster
* extravaganter Kaminofen
* lichtdurchfluteter Wintergarten mit automatischer Markise
* Klimaanlage zum Kühlen und Heizen
* Zweifach verglaste Holzfenster
* Teilunterkellerung (ca. 75%)
* Satelliten- und Glasfaseranschluss
* zwei Garagen sowie vier Außenstellplätze
* begehbarer Spitzboden mit zusätzlicher Nutzfläche

Objektnummer: 26452015 - 47608 Geldern / Walbeck

Alles zum Standort

Diese wunderschöne Immobilie liegt in einer gewachsenen Wohngegend in Geldern-Walbeck. Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, naturnahe Umgebung und den charmanten Dorfcharakter mit gleichzeitig guter Infrastruktur.

Die Stadt Geldern mit ca. 36.500 Einwohnern am linken Niederrhein ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve. Durchflossen wird Geldern von der Niers. Bekannt ist Geldern u.a. durch die Ausrichtung des Straßenkunstfestival, zu dem Künstler aus ganz Deutschland und dem Ausland anreisen sowie der traditionellen Gelderner Pfingstkirmes. Ebenfalls eine feste "Größe" ist die „Straßenparty“ im Sommer, ein in der Region bekanntes, dreitägiges Straßenfest – beliebt vor allem wegen der Musik auf mehreren Freiluftbühnen und dem großen Flohmarkt.

Walbeck selbst besticht ebenfalls durch einige Sehenswürdigkeiten:
Das historische Schloss Walbeck ist ein eindrucksvolles Bauwerk, dessen Geschichte bis ins Mittelalter zurückreicht und von einem wunderschönen Park umgeben ist. Heute dient das Schloss als Veranstaltungsort und beherbergt diverse kulturelle Events.

Die Pfarrkirche St. Nikolaus als Beispiel für niederrheinische Kirchenbaukunst verfügt über einen imposanten Turm und kunstvollen Maßwerkfenster, die das Gotteshaus sowohl architektonisch als auch historisch prägen.
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.

Geldern liegt in der Nähe der A40 und bietet damit eine schnelle Verbindung in Richtung Duisburg und das Ruhrgebiet. 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.
Der Airport Weeze ist nur ca. 25 Minuten entfernt – ideal für Kurztrips oder Geschäftsreisen.

Geldern-Walbeck ist somit attraktiv für alle, die eine Kombination aus Naturerlebnissen, kulturellen Sehenswürdigkeiten und einer guten Erreichbarkeit suchen. Der Ort strahlt eine besondere Ruhe und Gelassenheit aus und lädt dazu ein, die Schönheit des Niederrheins zu entdecken.

Objektnummer: 26452015 - 47608 Geldern / Walbeck

Sonstige Angaben

Der Makler-Vertrag mit von Poll Immobilien GmbH kommt durch die Beauftragung der Maklertätigkeit in Textform zustande. Die Höhe der Courtage richtet sich nach den gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage regelmäßig für beide Parteien (Eigentümer und Käufer) jeweils in Höhe von 3 % zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender Höhe, derzeit insgesamt 3,57 % des Kaufpreises einschließlich Umsatzsteuer bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbssteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer.

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 Weitergabe dieses Exposees an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

Objektnummer: 26452015 - 47608 Geldern / Walbeck

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