Geldern

Familienglück, Generationenwohnen, Kapitalanlage alles ist möglich: ZFH in einem Ortsteil Gelderns

Objektnummer: 26452016



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151.73 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 608 m²

Objektnummer: 26452016 - 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: 26452016 - 47608 Geldern

Auf einen Blick

Objektnummer	26452016
Wohnfläche	ca. 151.73 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1961

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Balkon

Objektnummer: 26452016 - 47608 Geldern

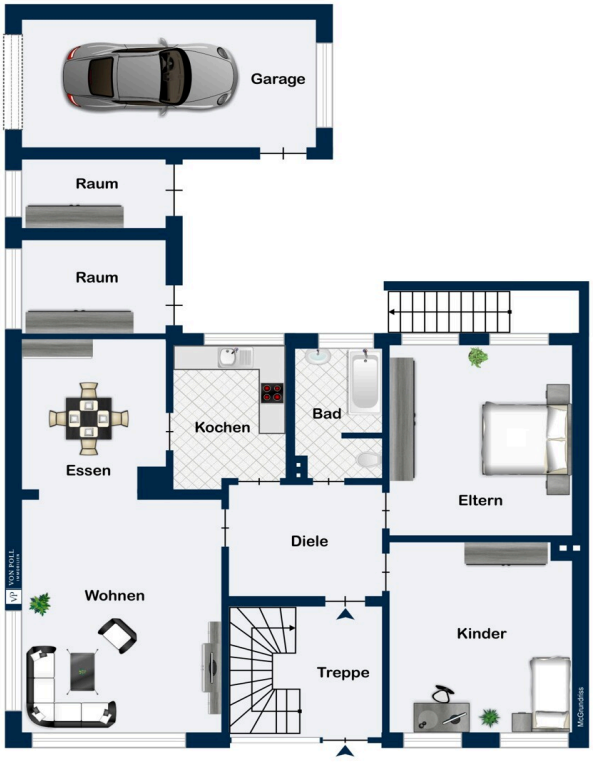
Auf einen Blick: Energiedaten

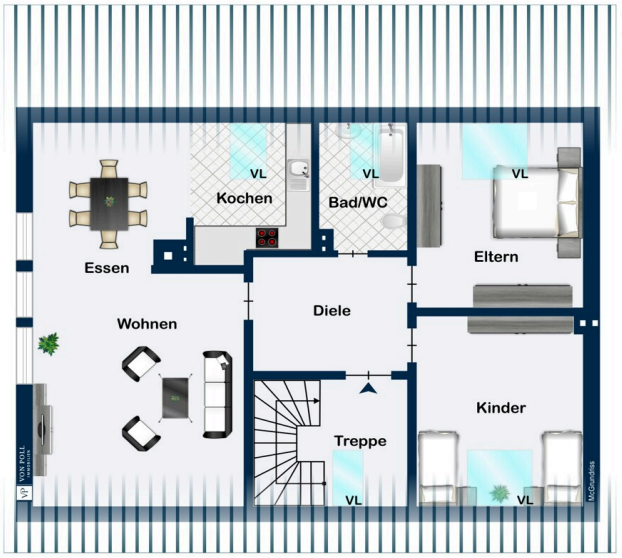
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.11.2036
Befeuerung	Öl

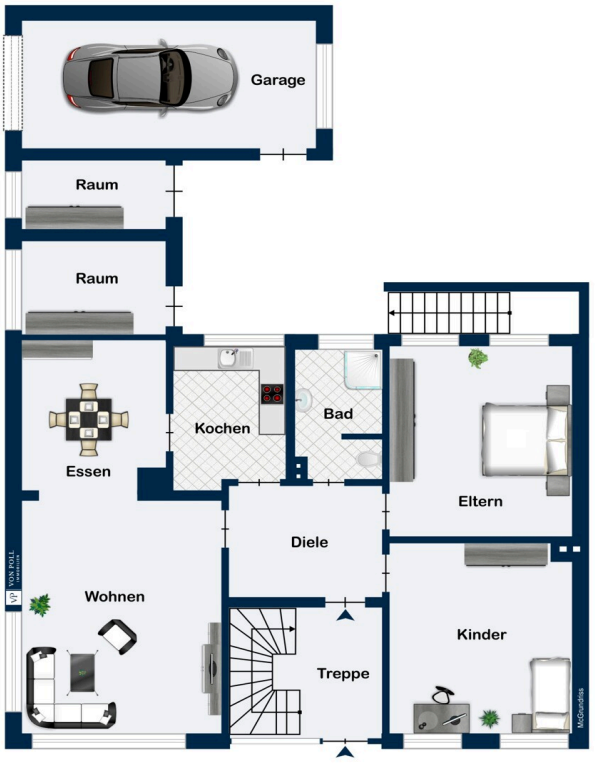
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	94.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1997

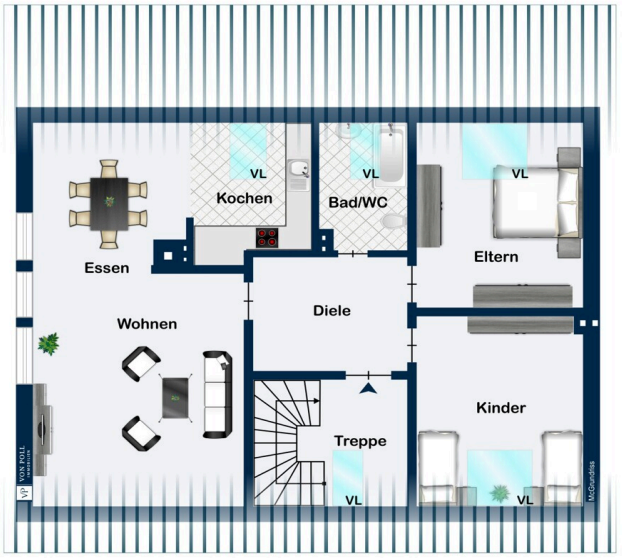
Objektnummer: 26452016 - 47608 Geldern

Grundrisse




VL
Kochen
VL
Bad/WC
VL
Eltern
Essen
Diele
Wohnen
Kinder
Treppe
VL
VL


Garage
Raum
Raum
Essen
Kochen
Bad
Eltern
Diele
Wohnen
Treppe
Kinder



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: 26452016 - 47608 Geldern

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1961 wurde in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich auf einem ca. 608 m² großen Grundstück. Mit rund 150 m² Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern eröffnet die Immobilie vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnträume zu verwirklichen.

Ob als großzügiges Zuhause für eine Familie mit viel Platzbedarf, als Mehrgenerationenhaus mit ausreichend Freiraum und Privatsphäre für Jung und Alt oder als interessante Kapitalanlage mit zwei separaten Wohneinheiten – hier lassen sich ganz unterschiedliche Lebens- und Nutzungskonzepte realisieren.

Beide Wohneinheiten verfügen über eine eigene, gut nutzbare Raumaufteilung. Insgesamt sieben Schlafzimmer, zwei Badezimmer sowie ein Balkon und eine großzügige Terrasse bieten ausreichend Platz für gemeinsames Leben und persönliche Rückzugsorte.

Die Innenräume überzeugen mit einer klassischen, funktionalen Gestaltung. Echtholzböden, Laminat und Fliesen schaffen eine gute Grundlage für ein gemütliches Wohnambiente.

Ein besonderes Plus ist die großzügige überdachte Terrasse. Sie lädt dazu ein, entspannte Stunden im Freien zu verbringen, gemeinsam zu essen oder den Tag gemütlich ausklingen zu lassen. Auch der begehbare Dachboden bietet zusätzliche Nutzfläche und Gestaltungsspielraum. Im Kellergeschoss stehen darüber hinaus ausgebaute Räume zur Verfügung, unter anderem ein komplettes beheizbares Badezimmer, die sich beispielsweise als Hobbyraum, Homeoffice oder praktische Abstellflächen nutzen lassen.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Öl-Zentralheizung. Im Hinblick auf ein modernes und langfristig zeitgemäßes Wohnen sollte die bestehende Heiztechnik beziehungsweise die zukünftige Wärmeversorgung bei den eigenen Planungen berücksichtigt und eine mögliche Modernisierung geprüft werden.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet mit seiner Bausubstanz eine gute Basis für individuelle Gestaltungsideen.

Ein Haus mit vielen Perspektiven: diese Immobilie bietet Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe und eine Vielzahl an Möglichkeiten.

Objektnummer: 26452016 - 47608 Geldern

Ausstattung und Details

Objektbeschreibung auf einen Blick
•ZFH/DHH aus dem Jahr 1961 in solider Massivbauweise
•Anbau aus dem Jahr 1997
•Grundstücksgröße ca. 608 m²
•Zwei separate Wohneinheiten
•Gesamtwohnfläche ca. 151,73 m²
•Eine Vier- und eine Drei-Zimmer-Wohnung
•Balkon und großzügige, überdachte Terrasse
•Klassische Bodenbeläge aus Echtholzdielen, Laminat und Fliesen
•Begehbarer Dachboden mit zusätzlicher Nutzfläche
•Ausgebaute Kellerräume mit Badezimmer
•Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1997
•Erneuerung des Daches und der Dachgauben 1996
•Weitere umfangreiche Renovierungen wurden permanent durchgeführt
•Zweifach verglaste Kunststofffenster mit tlw. elektrischen Rollläden
•Kamin im EG von 2008
•Vollholz-Wendeltreppe im Flur
•gepflegter Zustand

Objektnummer: 26452016 - 47608 Geldern

Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich im Gelderner Ortsteil Hartefeld.
Hier wohnen Sie in angenehmer, gewachsener Nachbarschaft, geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern und umgeben von der typisch niederrheinischen Landschaft.

Gleichzeitig erreichen Sie das Gelderner Stadtzentrum in wenigen Fahrminuten – auch bequem mit dem Fahrrad. Die Stadt Geldern verbindet ländlichen Charme mit einer lebendigen Innenstadt und einem vielfältigen Freizeit- und Kulturangebot. Überregional bekannt ist Geldern unter anderem durch das Internationale Straßenkunst-Festival mit seinem traditionsreichen Straßenmalwettbewerb sowie die beliebte Gelderner Pfingstkirmes.
Auch die dreitägige Straßenparty mit Live-Musik auf mehreren Bühnen und großem Trödelmarkt zählt zu den festen Veranstaltungshöhepunkten der Stadt.

Wer gerne Zeit in der Natur verbringt, findet rund um Geldern zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Grünen. Gleichzeitig bietet die Stadt eine gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten sowie Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen.
Besonders für Familien mit Kindern bietet Hartefeld eine attraktive Infrastruktur: mit der Grundschule sowie den beiden Kindertageseinrichtungen befinden sich wichtige Betreuungs- und Bildungseinrichtungen direkt im Ortsteil.

Verkehrstechnisch ist Geldern gut aufgestellt: Über die Bundesstraße B9 bestehen gute Verbindungen in die umliegenden Städte und zu den Autobahnen. Der Bahnhof Geldern bietet Anschluss an die Bahnstrecke Kleve–Düsseldorf. Ergänzt wird das Angebot durch regionale Busverbindungen. Auch die Nähe zu den Niederlanden macht den Standort besonders interessant.

Objektnummer: 26452016 - 47608 Geldern

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: 26452016 - 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