

Geldern / Walbeck

CHARMANT UND EXKLUSIV - ein Highlight in Geldern extravagantes EFH im nachgefragten Außenbereich

???????? ??????????: 24452008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 525.000 EUR • ??????????: ca. 176 m² • ??????????: 5 • ??????? ????: 1.633 m²

???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	24452008	????? ???????	525.000 EUR
????????????	ca. 176 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2007
????????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	1980	????????????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	100.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.07.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1980

???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????



???????? ?????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????



???????? ?????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????



???????? ?????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????



???????? ?????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????



??????? ???????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ????????



??????? ???????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ????????



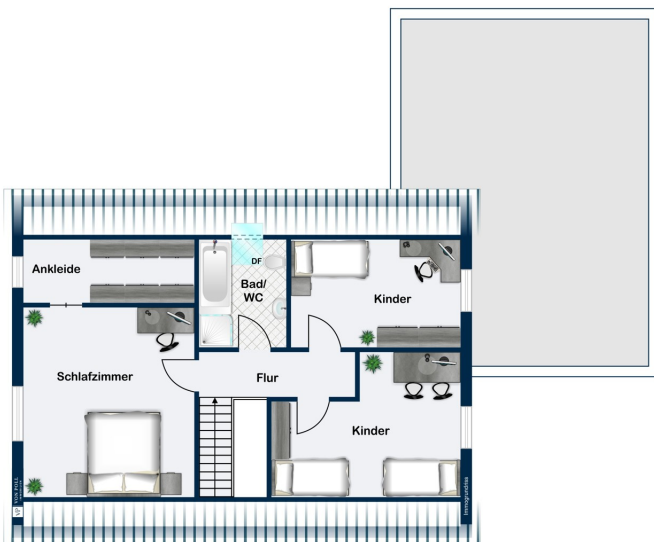
??????? ???????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ????????



???????? ?????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

??????? ???????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

??? ?????? ???????????

In einem nachgefragten Ortsteil im Außenbereich von Geldern liegt dieses großzügig geschnittene Einfamilienhaus umgeben von einem schönen Garten mit mehreren Sonnenplätzen. Die Lage am Rande eines kleinen Waldes und zwischen Feldern ist sehr exklusiv und bietet viel Privatsphäre. Die Immobilie wurde auf einem 1.633 m² großem Grundstück errichtet, die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 176 m² und erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss. Der Garten ermöglicht es, die Sonne von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang zu genießen. Eine Doppelgarage, ein Carport und mehrere Stellplätze direkt am Haus sowie ein Gartenhaus vervollständigen dieses attraktive Angebot. Sie betreten das Erdgeschoss in eine großzügig geschnittene Diele, von welcher alle Räume erreichbar sind: die gut geschnittene Küche mit Zugang zu einer kleinen Abstellkammer, ein Arbeitszimmer, welches in besonderem Maße als Home Office genutzt werden kann, sowie den einladenden, mit mehreren großen Fensterfronten ausgestatteten Wohn-/Essbereich, von welchem Sie zu jeder Zeit die Vögel im Garten beobachten können. Für die besondere Wohlfühlatmosphäre sorgt der gemauerte Eck-Kamin. Zusätzlich finden Sie auf dieser Etage ein Gäste-WC und den Zugang zum Keller. Im Obergeschoss – Sie erreichen es über eine massive, geschwungene Holzterrasse – können Sie mit drei Schlaf- und Kinderzimmern großzügig planen. Auch befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und Dusche in diesem Geschoss. Im Garten finden Sie zu jeder Tageszeit ein Plätzchen in der Sonne oder im Schatten – so wie Sie es sich gerade wünschen. Wenn Sie im angrenzenden Wäldchen spazieren gehen möchten, brauchen Sie nur durch die kleine Pforte im hinteren Zaun zu gehen. Ein Highlight dieses Anwesens bildet der kleine Hochsitz. Hier lässt es sich bei einem Gläschen Wein oder einem schönen Tee gut aushalten. Die knapp 35 m² große Terrasse lädt ein zum Sonnenbaden und Grillen. Das Anwesen ist insgesamt in einem guten, aber teilweise sanierungsbedürftigem Zustand und entspricht nicht den Ansprüchen modernen Wohnens: bspw. muss das Badezimmer und die Terrasse erneuert werden und die Fenster sind zwar zweifachverglast, aber im Inneren mit Butzenscheiben ausgestattet, welche das Licht nur in minimiertem Maße hereinlässt. Bei diesem Anwesen bietet sich Ihnen als zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche bei der Modernisierung umzusetzen und dieses charmante Zuhause weiter zu individualisieren.

??????? ???????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

????????????????? ??? ??????????

Folgende Ausstattung und Merkmale finden Sie in dem angebotenen Anwesen:

- Baujahr 1980
- ca. 176 m² Wohnfläche
- helles, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer
- Arbeitszimmer im EG
- drei weitere Schlaf-/Kinderzimmer im OG
- antike Treppe ins Obergeschoss
- an Küche angrenzender Hauswirtschaftsraum
- Teilunterkellerung
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- doppelt verglaste Holzfenster
- tlw. innenliegende Bleiverglasung
- gerundete Fensterstürze
- an allen Fenstern finden Sie Rollläden
- ölbetriebene Heizung aus dem Jahr 1995
- Kaminofen (alternativ kann ein Speicherofen eingebaut werden)
- großer Garten mit Terrasse und Hochsitz
- ca. 1.633 m² großes Grundstück
- komplett eingefriedeter, nicht einsehbarer Garten
- großer Bereich als Vorgarten
- eine Doppelgarage, ein Carport und mehrere Stellplätze
- Trocknung des Kellers sowie Reinigung der Dachfläche erfolgte 2025

??????? ???????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

??? ??? ??? ????????????

Diese wunderschöne Immobilie liegt im Außenbereich Gelderns. Hier einige Informationen zur Umgebung: Die linksrheinisch liegende Stadt Geldern mit ca. 34.000 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.

??????? ???????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 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.

???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28 Geldern
E-Mail: geldern@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com