

Geldern

Wohnjuwel in Geldern charmante DHH mit Garten – ein echtes Highlight

Objektnummer: 25452019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123,53 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 291 m²

Objektnummer: 25452019 - 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: 25452019 - 47608 Geldern

Auf einen Blick

Objektnummer	25452019	Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123,53 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 25 m ²
Baujahr	2008	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	79.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.12.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2008

Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Die Immobilie



Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Die Immobilie



Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Bei Fragen zu dieser Immobilie
informieren wir Sie gerne
persönlich über weitere Details.

Wir freuen uns auf Sie.

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

www.von-poll.com



Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Die Immobilie



Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Die Immobilie



Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN

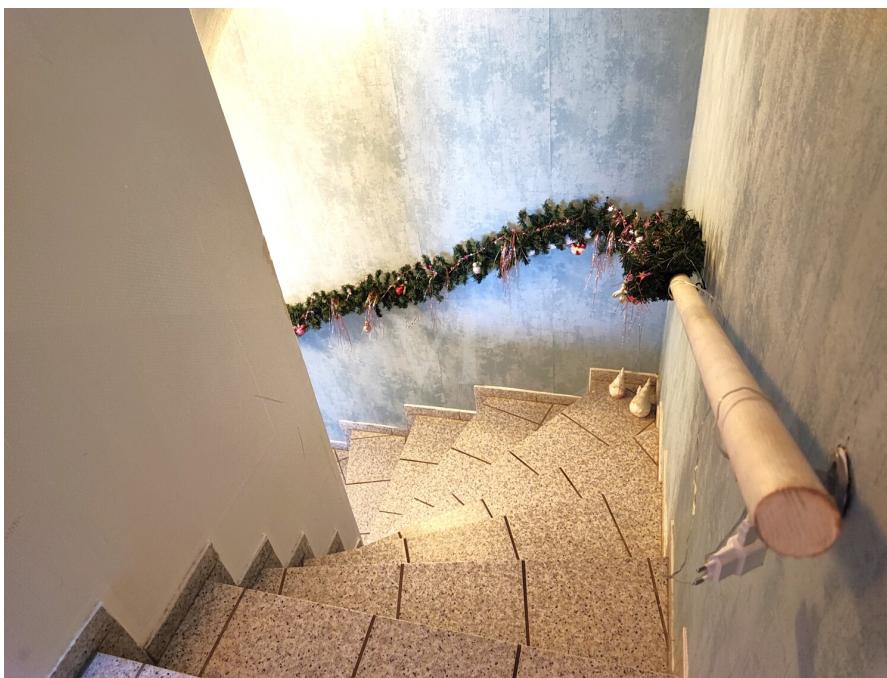


Als Immobilien-Eigentümer
bieten wir eine kostenfreie
und unverbindliche Marktpreis-
einschätzung Ihrer Immobilie an.

Wir freuen uns auf Sie.

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

www.von-poll.com



Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Die Immobilie



Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Die Immobilie



Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Die Immobilie



Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Die Immobilie



Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

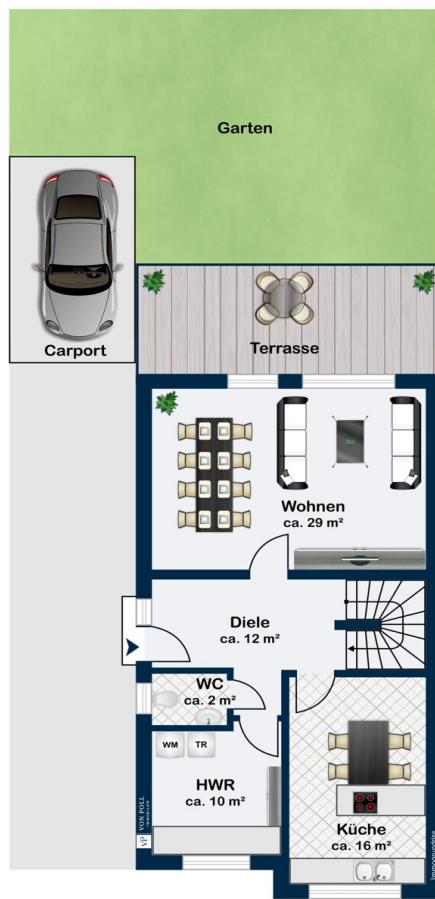


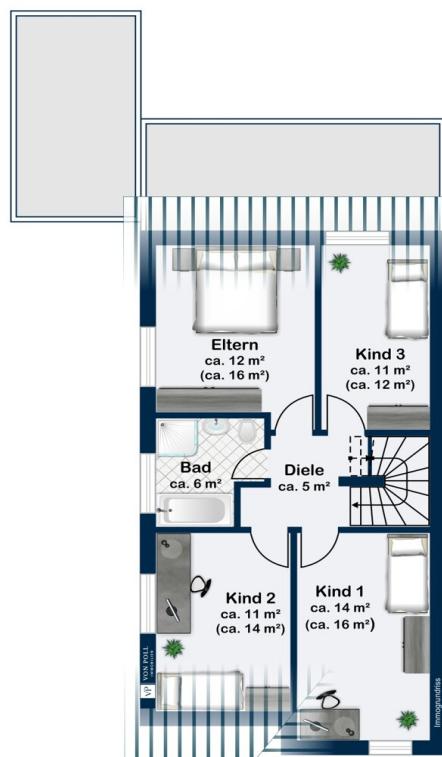
Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25452019 - 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: 25452019 - 47608 Geldern

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine liebevoll gepflegte DHH aus dem Jahr 2008 – ein Ort, der sofort ein Gefühl von Ankommen und Zuhause vermittelt. Auf einem ca. 291 m² großen Grundstück bietet das Haus mit rund 124 m² Wohnfläche ausreichend Raum, um eigene Wohnträume zu gestalten.

Schon beim Betreten spürt man die harmonische Atmosphäre, die durch die durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen entsteht.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein einladender Eingangsbereich, ein Gäste-WC sowie der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Fußbodenheizung. Hier entstehen Momente des Miteinanders: gemütliche Familienabende, Spielen mit den Kindern, das entspannte Ausklingen eines langen Tages. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, der zu sonnigen Frühstücken, entspannten Nachmittagen oder fröhlichen Grillabenden einlädt.

Die Küche bietet mit ihrem praktischen Schnitt ideale Voraussetzungen, um kulinarische Ideen zu verwirklichen und gemeinsam zu kochen.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier flexibel nutzbare Schlafzimmer – perfekt für Familien, Homeoffice-Lösungen oder Gäste, die sich willkommen fühlen sollen. Das helle Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche schafft eine Wohlfühlzone für die tägliche Auszeit. Ein weiteres Zimmer im Spitzboden bietet zusätzlichen Platz für Hobbys und kreative Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die zentrale Heizungsanlage in Kombination mit der Fußbodenheizung im WZ sorgt für ein angenehmes Wärmegefühl.

Praktische Nutzflächen wie der Hauswirtschaftsraum bieten zusätzlichen Stauraum und machen den Alltag leichter.

Ein Carport und ein Stellplatz runden das Angebot harmonisch ab.

Diese Doppelhaushälfte bietet die wunderbare Gelegenheit, in einem ruhigen und angenehmen Umfeld ein neues Zuhause zu finden – sei es zur Eigennutzung oder als solide Kapitalanlage. Die angebotene Immobilie ist derzeit vermietet. Bitte beachten Sie, dass einige Bilder mit KI neu eingerichtet wurden zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Bewohner.

Für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen



VON POLL
IMMOBILIEN

sehr gern zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Ausstattung und Details

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie in dieser Immobilie:

- Doppelhaushälfte von 2008
- Grundstück ca. 291 m²
- Wohnfläche ca. 124 m²
- Großzügiger Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Wohnzimmer mit Fußbodenheizung
- vier Schlaf-/Kinderzimmer
- Spitzbodenzimmer von ca. 15,5 m² Nutzfläche
(wie Wfl. berechnet)
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- weiteres Zimmer im Spitzboden
- Hauswirtschaftsraum
- Gas-Zentralheizung
- Carport sowie ein Stellplatz

Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Alles zum Standort

Die Stadt Geldern mit ca. 34.000 Einwohnern liegt linksrheinisch im unteren Niederrheingebiet im Westen von NRW und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve. Durch Geldern fließt die Niers und prägt mit ihren grünen Uferbereichen das Landschaftsbild der Stadt.

Bekannt ist Geldern u.a. durch die Ausrichtung des Internationalen Straßenkunstfestivals, ehemals 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, ein in der Region bekanntes, dreitägiges Straßenfest - vor allem mit Musik auf mehreren Freiluftbühnen und großem Flohmarkt.

Geldern ist eine Stadt mit der Natur direkt vor der Haustür. Sie bietet ein großes Angebot von Arbeits- und Schulangeboten. Umfangreiche ärztliche Betreuung sowie Einkaufs-, Sport-, Freizeit- und Kulturmöglichkeiten runden die 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.

Objektnummer: 25452019 - 47608 Geldern

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 79.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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

Objektnummer: 25452019 - 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