Goch

Charmanter Resthof mit vielseitigem Potenzial

Property ID: 24452023

PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 266 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 6.800 m^2

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

At a glance

Property ID	24452023
Living Space	ca. 266 m²
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1895-1960

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	11.03.2035

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	234.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

The property

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

The property

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

The property

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

The property

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

The property

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

The property

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

The property

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

The property

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

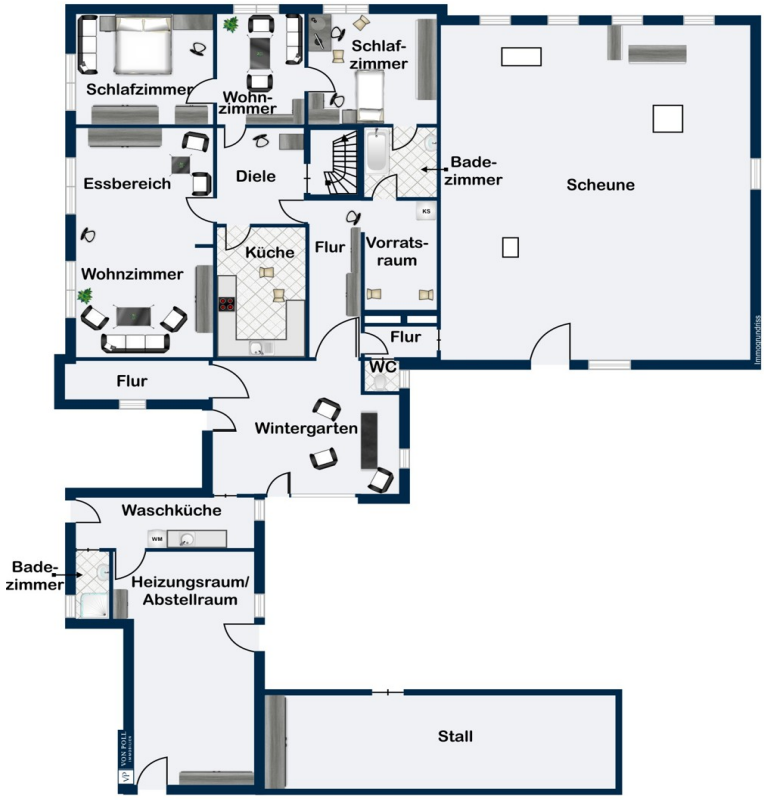
The property

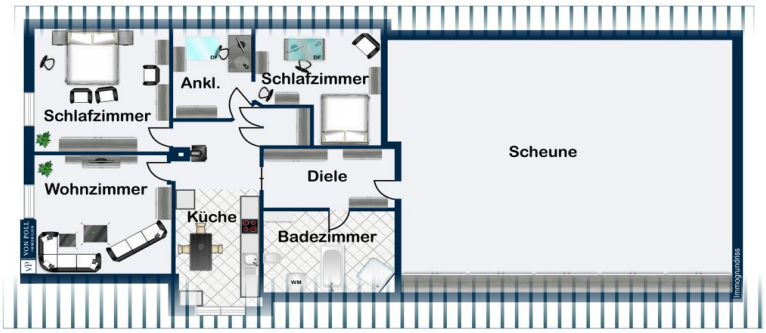
Property ID: 24452023 - 47574 Goch

The property

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

A first impression

Willkommen in diesem großzügigen Resthof, der nicht nur durch seine ruhige Lage, sondern auch durch seine vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten besticht. Das ehemalige Bauernhaus, welches im Jahr 1890 erbaut wurde, besteht aktuell aus zwei Wohneinheiten und bietet viel Platz für eine große Familie oder als Mehrgenerationenhaus.

Wohnbereich
Das Haupthaus bietet eine großzügige Wohnfläche von 266 m², die in zwei separate Wohnungen aufgeteilt ist.

Die Erdgeschosswohnung bietet eine moderne Küche, einen großzügigen Ess -und Wohnbereich sowie 3 weitere Zimmer, davon ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer, als auch einen Vorratsraum.
Nach dem Eingangsbereich befindet sich ein vorgelagerter Wintergarten mit einer Fläche von ca. 38 m². Dieser lichtdurchflutete Raum erweitert den Wohnbereich und bietet einen idealen Ort zum Entspannen oder für gesellige Zusammenkünfte.
Im Eingangsbereich, als auch in der Küche und Diele liegen noch die antiken und gut erhaltenen Fliesen.

Die obere Wohnung wurde im Jahr 2011 komplett renoviert und erstrahlt in neuem Glanz. Hier wurden nicht nur die Leitungen erneuert, sondern auch eine moderne Küche installiert, die im Jahr 2017 mit hochwertigen Geräten ausgestattet wurde. Für wohlige Wärme sorgt ein Kaminofen im offenen Küchenbereich. Besonderes Highlight ist das Badezimmer mit großzügiger Eckdusche und halbhoher Abtrennung zum Toilettenbereich. Diese lichtdurchflutete Wohnung bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur und ist der perfekte Rückzugsort für die gesamte Familie.

Nebengebäude und Ausbaupotenzial
Der Resthof verfügt über drei großzügige Nebengebäude und einer Mehrzweckhalle die Ihnen unzählige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung bieten:

Scheune direkt am Haus: Diese Scheune eignet sich perfekt für einen weiteren Ausbau. Ob als Atelier, Hobbyraum oder zusätzliche Wohnfläche – Ihrer Kreativität sind keine Grenzen gesetzt.
Nebengebäude (Baujahr 1960): Der ehemalige Stall bietet eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und könnte über den Fahrradraum und Wintergarten mit dem

Wohnhaus verbunden werden, auch hier ist vieles denkbar.
• alte Scheune neben der Mehrzweckhalle, ca. 184 m²
•Mehrzweckhalle (1986): ist mit ca. 345 m² vielseitig einsetzbar
und kann nach Ihren Wünschen umgestaltet werden.

Technische Ausstattung
Die technische Ausstattung des Resthofs lässt keine Wünsche offen:
•Ölheizung (Baujahr 1992):
•Photovoltaikanlagen: Auf dem Haupthaus sowie auf der Scheune installiert, tragen diese Anlagen aktiv zur Reduzierung Ihrer Energiekosten bei und leisten einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz.
•Dach: Das Dach wurde im Jahr 2011 gedämmt, während der Dachstuhl und die neuen Dachpfannen bereits 1981 erneuert wurden

Auch der Außenbereich hat einiges zu bieten:
•Gepflegter Garten: Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Entspannen ein. Hier finden Sie
einen einladenden Freisitz, der perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden ist. Genießen Sie die Ruhe und die Schönheit der Natur in Ihrem eigenen kleinen Paradies.
•Grundstücksfläche: Mit einer Gesamtfläche von 6.933 qm bietet dieses Anwesen ausreichend
Platz für Ihre persönlichen Träume – sei es ein eigener Gemüsegarten, ein Spielplatz für die
Kinder oder einfach nur viel Raum zum Entspannen.

Besonderheiten
Dieser Resthof ist teilsaniert und verfügt über einen Gewölbeteilkeller. Insgesamt vereint dieses Anwesen ländlichen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre individuellen Vorstellungen zu verwirklichen. Egal ob als Familienhaus, Mehrgenerationenhaus oder für Selbstständige – dieser Resthof ist eine wahre Perle inmitten der Natur! Lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

Details of amenities

•Baujahr 1890
• Wohnfläche: ca. 266 m²
• Grundstücksfläche: ca. 6800 m²
• Wintergarten
•moderne und gepflegte Küchen (OG 2017)
• moderne Bäder
• Fenster doppelverglast 2009
• neuer Dachstuhl & Pfannen 1981
• Dämmung 2011
• Teilkeller / Gewölbe
• Photovoltaikanlagen auf Haupthaus (29,6 kW) und Nebengebäuden (29,4 kW)
•Ölheizung 1992
• Insgesamt drei Scheunen, vielfältig Nutzbar
• Mehrzweckhalle, ca. 345 m²
• Teilkeller / Gewölbe
• Grundwasserpumpe

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

All about the location

Exposé: Goch-Pfalzdorf – Ein ländliches Kleinod am Niederrhein
Lage und Anbindung:
Goch-Pfalzdorf ist ein malerischer Stadtteil der Stadt Goch, gelegen in der idyllischen Region Niederrhein in Nordrhein-Westfalen. Der Stadtteil besticht durch seine ruhige, ländliche Atmosphäre und die naturnahe Umgebung. Die Anbindung an die umliegenden Städte sowie die Nähe zu den Autobahnen A57 und A40 machen Pfalzdorf auch für Pendler attraktiv.

Gemeinschaft und Lebensqualität: Im Stadtteil herrscht ein starkes Gemeinschaftsgefühl, das durch zahlreiche Vereine, Feste und Veranstaltungen gefördert wird. Die Infrastruktur umfasst lokale Einkaufsmöglichkeiten, eine Kindertagesstätte sowie eine Grundschule, die eine gute Basis für Familien bietet. Die ländliche Umgebung ermöglicht eine hohe Lebensqualität, in der Ruhe und Entschleunigung großgeschrieben werden.

Kulturelle Highlights: Pfalzdorf hat auch kulturell einiges zu bieten. Historische Bauwerke und charmante Höfe prägen das Bild des Stadtteils. Regelmäßige Veranstaltungen und Märkte bringen die Menschen zusammen und fördern den Zusammenhalt in der Gemeinschaft.
Natur und Landschaft: Umgeben von weitläufigen Feldern und malerischen Wiesen bietet Goch-Pfalzdorf eine reizvolle Landschaft, die zum Verweilen und Erholen einlädt. Die umliegenden Naturschutzgebiete und idyllischen Rad- und Wanderwege sind ideale Voraussetzungen für Outdoor-Aktivitäten und bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Schönheit der Region zu entdecken.

Fazit: Goch-Pfalzdorf ist der ideale Wohnort für alle, die die Vorzüge des Landlebens schätzen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer städtischen Infrastruktur verzichten zu wollen. Die Kombination aus Natur, Gemeinschaft und einer hohen Lebensqualität macht diesen Stadtteil zu einem besonderen Ort am Niederrhein, der sowohl für Familien als auch für Naturliebhaber ein spannendes Zuhause bietet.

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 234.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Exposé.

Property ID: 24452023 - 47574 Goch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer
Tel.: +49 2832 - 97 79 977
E-Mail: geldern@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com