

Goch / Pfalzdorf

# In need of renovation? Yes! Potential? Enormous! – A detached house with a garden paradise for visionaries

Property ID: 25452018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 524 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

- 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: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## At a glance

|                      |                           |                               |   |
|----------------------|---------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 25452018                  | Purchase Price                | 239.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 120 m <sup>2</sup>    | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof               | Modernisation / Refurbishment | 1995  |
| Rooms                | 8                         | Condition of property         | In need of renovation   |
| Bedrooms             | 6                         | Construction method           | Solid   |
| Bathrooms            | 1                         | Equipment                     | Terrace, Guest WC   |
| Year of construction | 1930                      |                               |   |
| Type of parking      | 3 x Outdoor parking space |                               |   |

Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Energy Data

|                                |                   |  |                             |
|--------------------------------|-------------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating   | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final Energy Demand                                  | 378.20 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 24.01.2035        | Energy efficiency class                              | H                           |
| Power Source                   | Gas               | Year of construction according to energy certificate | 1930                        |

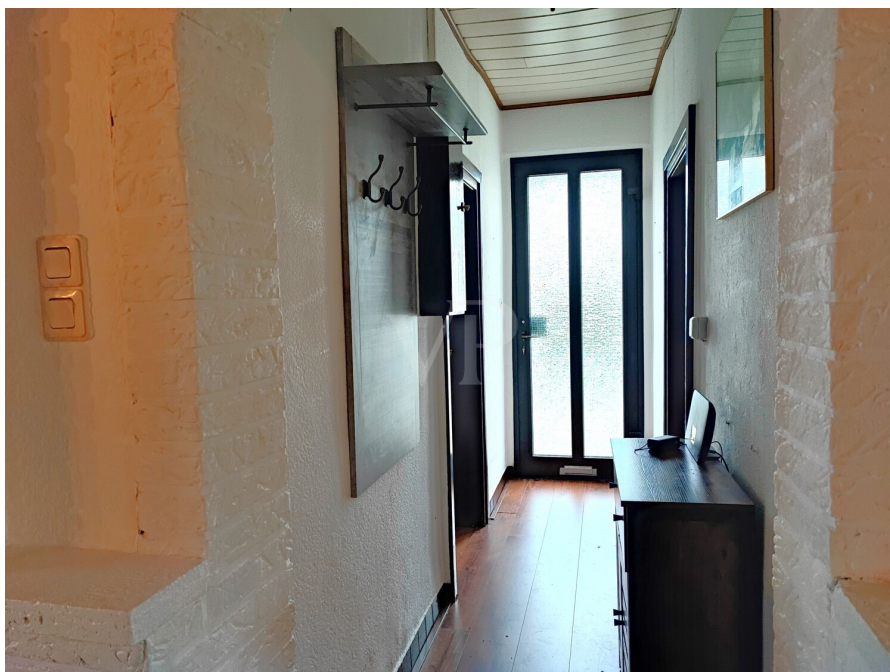
Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## The property



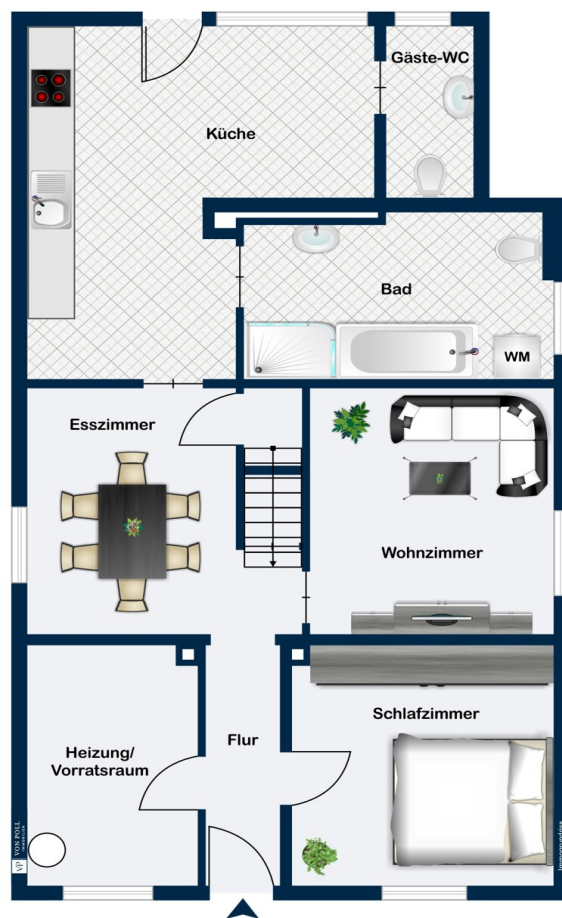
Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

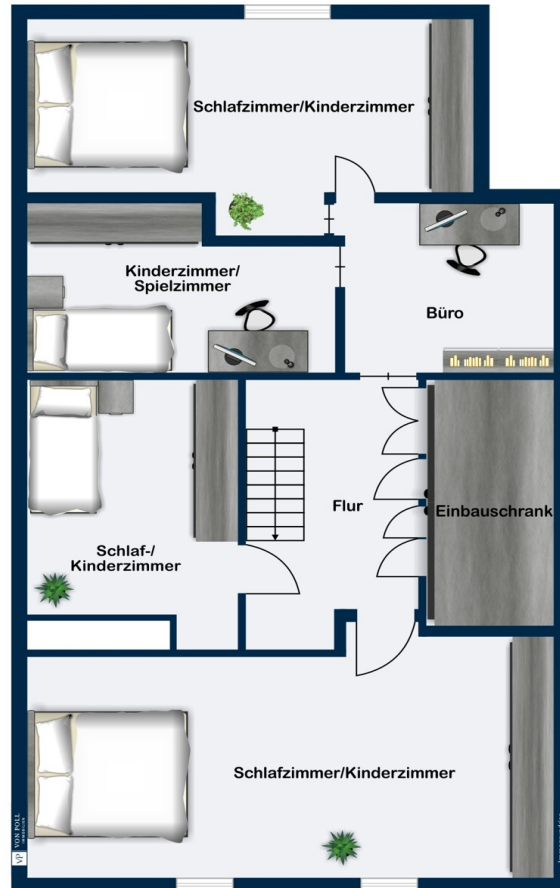
## The property



Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## 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: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

## **A first impression**

This detached house, dating back to 1930, is a rare find for anyone seeking a genuine design project. With approximately 120 m<sup>2</sup> of living space and a generous plot of around 524 m<sup>2</sup>, this property awaits, eager to be awakened from its slumber after decades without major modernization. The solid construction and charming 1930s architecture provide a good foundation, but one thing is clear: a comprehensive renovation is needed. And therein lies the opportunity for those who don't want a cookie-cutter home. Last modernized in 1995, the house no longer meets today's living and energy standards – but offers all the more scope for creative visions. With a total of eight rooms, including six bedrooms, the possibilities are enormous: children's rooms, a home office, guest rooms, or hobby rooms – the two-story layout can be ideally adapted to individual lifestyles. On the ground floor, you'll find the entrance area, a living room perfect for cozy evenings, a bedroom, and a dining room that flows seamlessly into the kitchen with a view of the surrounding greenery. Here, too, the simple furnishings are evident, making it ideal for a complete renovation. A utility/storage room and direct access to the garden and terrace complete the ground floor. Upstairs, five more bedrooms await – bright, versatile, and full of potential. Several practical built-in wardrobes offer additional storage space that can be easily integrated into a modern living concept. The property itself offers almost limitless possibilities. The spacious garden is waiting to be brought to life – whether as an idyllic oasis, a vibrant family garden, or a low-maintenance green space. A garage, a small extension, and several parking spaces round out the picture. The house is heated by a central heating system from 1995, which requires replacement to meet current energy efficiency standards and ensure long-term energy efficiency. In short: This detached house in need of renovation is the perfect stage for anyone with big plans. With its attractive location, beautiful grounds, and distinctive architecture, this property offers exceptional potential – ideal for families and individuals who want to create their own dream home. We would be happy to provide you with further information or arrange a viewing. See for yourself the numerous possibilities this house offers – and discover what you can make of this special property.

**Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

## **Details of amenities**

### **Eckdaten & Potenzial**

- **Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930**
- **Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>**
- **Grundstück ca. 524 m<sup>2</sup>**
- **Massivbauweise, charakteristische 30er-Jahre-Architektur**
- **Insgesamt 8 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer**
- **Grundriss auf 2 Ebenen ? ideal für Familien**
- **Einfache Ausstattung, ideal für Neugestaltung**

### **Grundstück & Außenbereich**

- **Überdachte Terrasse und großzügiger Garten**
- **Garage mit kleinem Anbau**
- **Mehrere Stellplätze seitliches des Hauses**

### **Technik & Heizung**

- **Zentralheizung aus 1995**
- **Modernisierung nötig, um heutigen energetischen Standards zu entsprechen**

### **Fazit**

- **renovierungsbedürftiges Haus mit großer Gestaltungschance**
- **Ideal für Familien und Individualisten, die ihr Zuhause selbst planen möchten**

**Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

## All about the location

**Goch-Pfalzdorf – Ein Ort mit ländlichem Charme und starker Lebensqualität**  
Goch-Pfalzdorf ist ein beliebter Ortsteil der Stadt Goch am unteren Niederrhein und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von weiten Feldern, Wiesen und kleinen Waldstücken, die zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Outdoor-Aktivitäten einladen. Die typisch niederrheinische Landschaft mit ihrer offenen Weite vermittelt ein Gefühl von Entspannung und Freiheit – ideal für Familien, Naturfreunde und alle, die Ruhe schätzen.

Pfalzdorf besitzt eine spannende Geschichte, die sich unter anderem in der weithin bekannten Gnadenkapelle widerspiegelt. Die Pfalzdorfer Kirche St. Martinus sowie historische Höfe und liebevoll erhaltene Gebäude verleihen dem Ort seinen unverwechselbaren Charakter.

Zudem ist Pfalzdorf für seine lebendige Dorfgemeinschaft bekannt: Traditionelle Veranstaltungen, Sportangebote und zahlreiche Vereine schaffen ein aktives Miteinander.

Durch die Lage nahe der niederländischen Grenze und unweit der Gocher Heide bietet Pfalzdorf vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Ob Radfahren über gut ausgebaute Radwege, Wandern in naturnahen Gebieten oder entspannte Familienausflüge – die Region lädt zur aktiven Erholung ein.

Trotz seines ländlichen Charakters ist Pfalzdorf hervorragend angebunden: Über die A57 erreicht man die Städte Kleve, Nijmegen sowie das Ruhrgebiet schnell und unkompliziert. Die Stadt Goch mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel verbinden Pfalzdorf zuverlässig mit Goch und den umliegenden Gemeinden.

Auch die Nähe zu den niederländischen Zentren Venlo und Nimwegen macht den Standort attraktiv für Pendler.

**Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

## **Other information**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 24.1.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 378.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.**

**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**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 allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.**

**Property ID: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

## 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](mailto:geldern@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**