

Geldern

## \*Wohnjuwel in Geldern\* charmante DHH mit Garten – ein echtes Highlight

Número de propiedad: 25452019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 369.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 123,53 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 291 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## De un vistazo

Número de propiedad	25452019
Superficie habitable	ca. 123,53 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	369.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 25 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados

Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.12.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	79.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	2008



Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## La propiedad





Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## La propiedad



Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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





Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## La propiedad





Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## La propiedad



Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Wir freuen uns auf Sie.

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

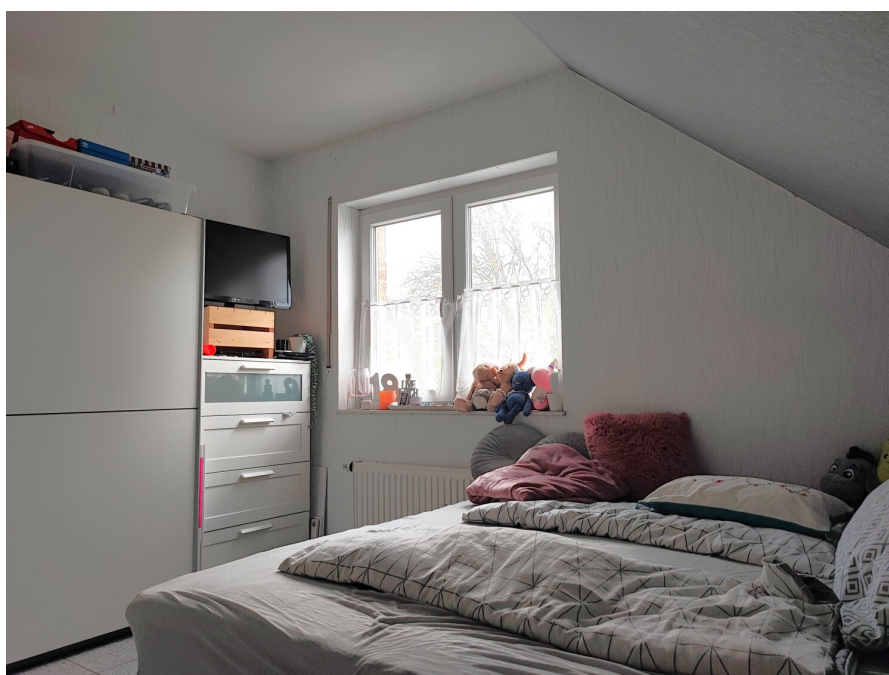
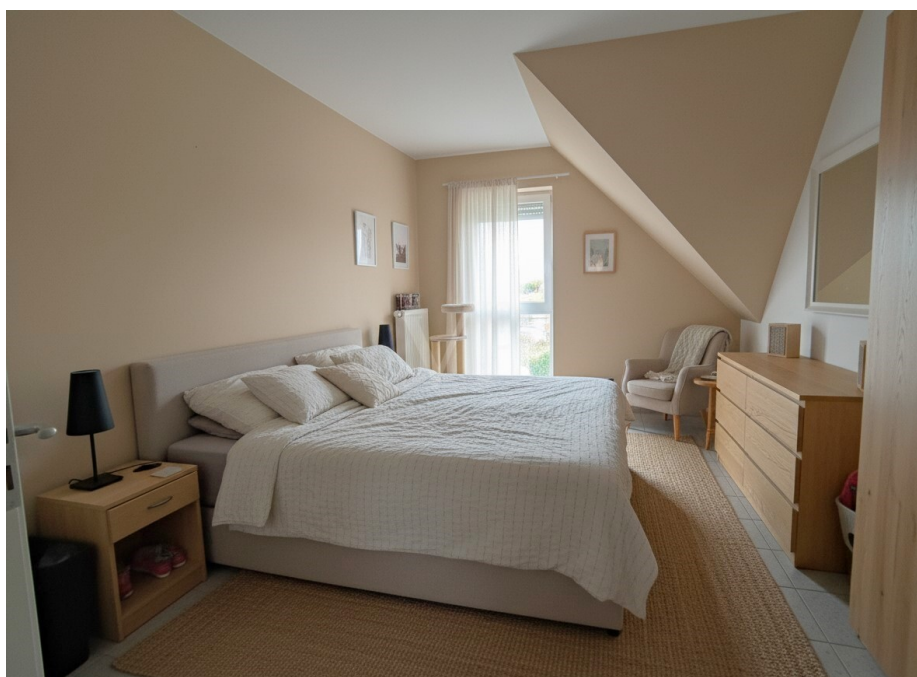
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## La propiedad





Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## La propiedad



Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## La propiedad





Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## La propiedad





Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## La propiedad



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

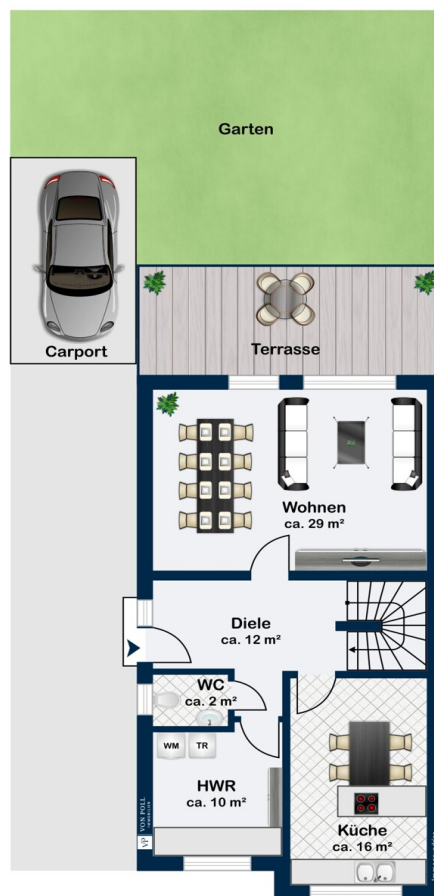
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

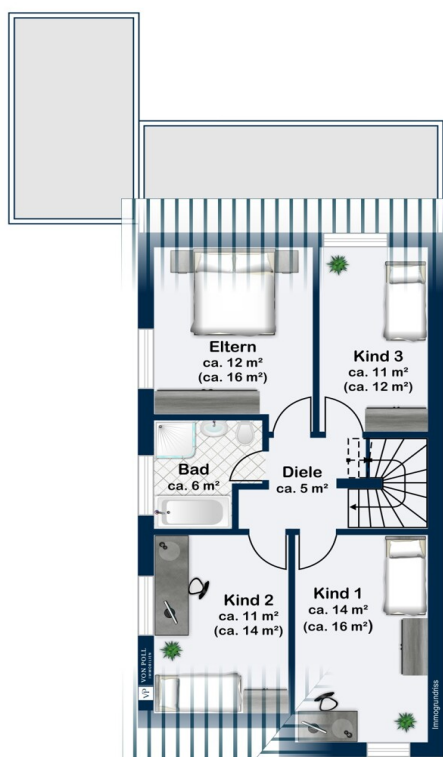
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## Una primera impresión

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet das Haus mit rund 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Raum, um eigene Wohnräume 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 Wohlfühloase 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

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

Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## Detalles de los servicios

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie in dieser Immobilie:

- Doppelhaushälfte von 2008
- Grundstück ca. 291 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 124 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Eingangsbereich
- Gäste-WC
- Wohnzimmer mit Fußbodenheizung
- vier Schlaf-/Kinderzimmer
- Spitzbodenzimmer von ca. 15,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
(wie Wfl. berechnet)
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- weiteres Zimmer im Spitzboden
- Hauswirtschaftsraum
- Gas-Zentralheizung
- Carport sowie ein Stellplatz



**Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern**

## Todo sobre la ubicación

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 Straßenmalwettbewerb, 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.

Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.12.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25452019 - 47608 Geldern

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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