

Goch / Pfalzdorf

# ¿Necesitas una reforma? ¡Sí! ¿Potencial? ¡Enorme! – Una casa unifamiliar con un jardín paradisíaco para visionarios.

Número de propiedad: 25452018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 524 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

- 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: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25452018                           |
| Superficie habitable | ca. 120 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                  |
| Habitaciones         | 8                                  |
| Dormitorios          | 6                                  |
| Baños                | 1                                  |
| Año de construcción  | 1930                               |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 239.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 1995                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | Terraza, WC para invitados                                                |

Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero  |
| Certificado energético válido hasta | 24.01.2035          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 378.20 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1930                   |

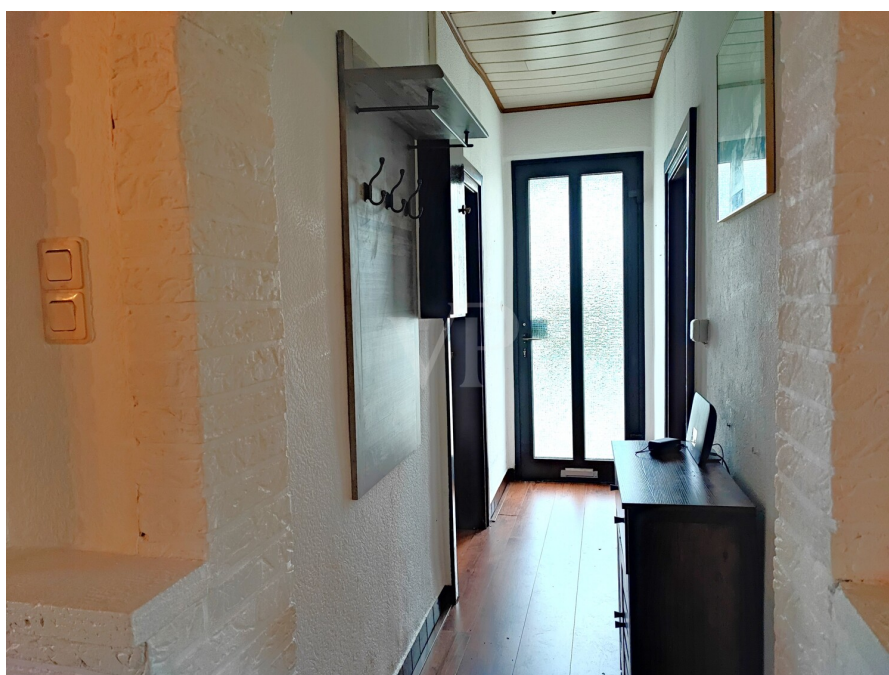
Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



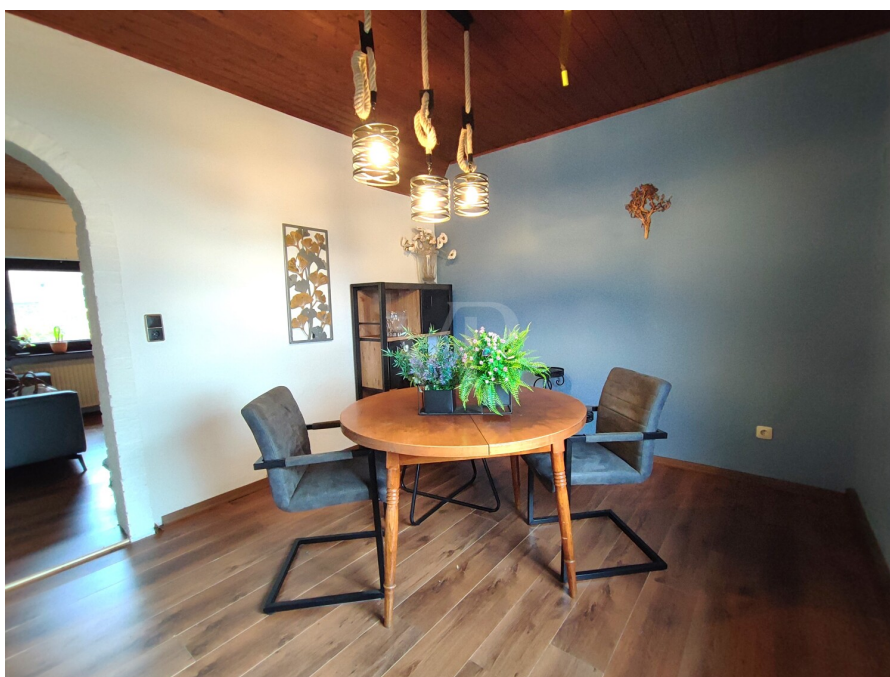
Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propiedad



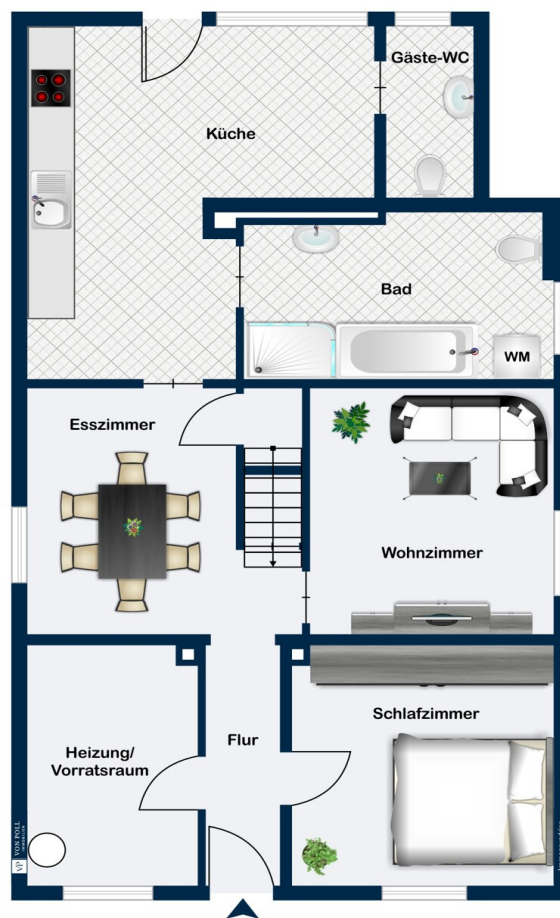
Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

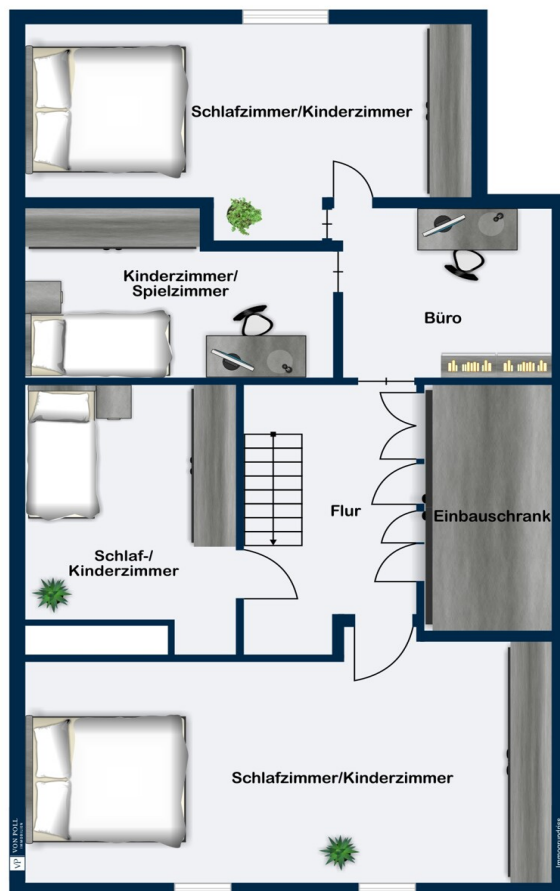
## La propiedad



Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## 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: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, que data de 1930, es un hallazgo excepcional para quienes buscan un proyecto de diseño genuino. Con aproximadamente 120 m² de espacio habitable y una generosa parcela de unos 524 m², esta propiedad espera, ansiosa por despertar de su letargo tras décadas sin una modernización importante. La sólida construcción y la encantadora arquitectura de los años 30 proporcionan una buena base, pero una cosa está clara: se necesita una renovación integral. Y ahí radica la oportunidad para quienes no desean una casa convencional. Modernizada por última vez en 1995, la casa ya no cumple con los estándares de vida y energía actuales, pero ofrece aún más margen para visiones creativas. Con un total de ocho habitaciones, incluyendo seis dormitorios, las posibilidades son enormes: habitaciones infantiles, un despacho, habitaciones de invitados o salas de ocio; la distribución de dos plantas se adapta perfectamente a los estilos de vida individuales. En la planta baja se encuentra la entrada, un salón perfecto para veladas acogedoras, un dormitorio y un comedor que se integra a la perfección con la cocina, con vistas a la vegetación circundante. Aquí también se aprecia la sencillez del mobiliario, ideal para una reforma integral. Un lavadero/trastero y acceso directo al jardín y la terraza completan la planta baja. En la planta superior, le esperan cinco dormitorios más: luminosos, versátiles y con un gran potencial. Varios prácticos armarios empotrados ofrecen espacio de almacenamiento adicional que se integra fácilmente en un concepto de vivienda moderno. La propiedad ofrece posibilidades casi ilimitadas. El espacioso jardín espera ser revitalizado, ya sea como un oasis idílico, un vibrante jardín familiar o un espacio verde de fácil mantenimiento. Un garaje, una pequeña ampliación y varias plazas de aparcamiento completan el conjunto. La casa cuenta con un sistema de calefacción central de 1995, que requiere una renovación para cumplir con las normas actuales de eficiencia energética y garantizar su eficiencia a largo plazo. En resumen: esta casa unifamiliar, que necesita reforma, es el escenario perfecto para quienes tienen grandes planes. Con su atractiva ubicación, sus hermosos jardines y su arquitectura distintiva, esta propiedad ofrece un potencial excepcional, ideal para familias y personas que desean crear la casa de sus sueños. Estaremos encantados de brindarle más información o concertar una visita. Descubra las numerosas posibilidades que ofrece esta casa y todo lo que puede hacer por usted.

Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Detalles de los servicios

### 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

Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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