

Goch / Pfalzdorf

# À rénover ? Oui ! Potentiel ? Énorme ! – Une maison individuelle avec un jardin paradisiaque pour les visionnaires

CODE DU BIEN: 25452018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 524 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25452018          |
| Surface habitable      | ca. 120 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 8                 |
| Chambres à coucher     | 6                 |
| Salles de bains        | 1                 |
| Année de construction  | 1930              |
| Place de stationnement | 3 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 239.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 1995                                                                      |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités                                                      |

CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 24.01.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 378.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1930                      |

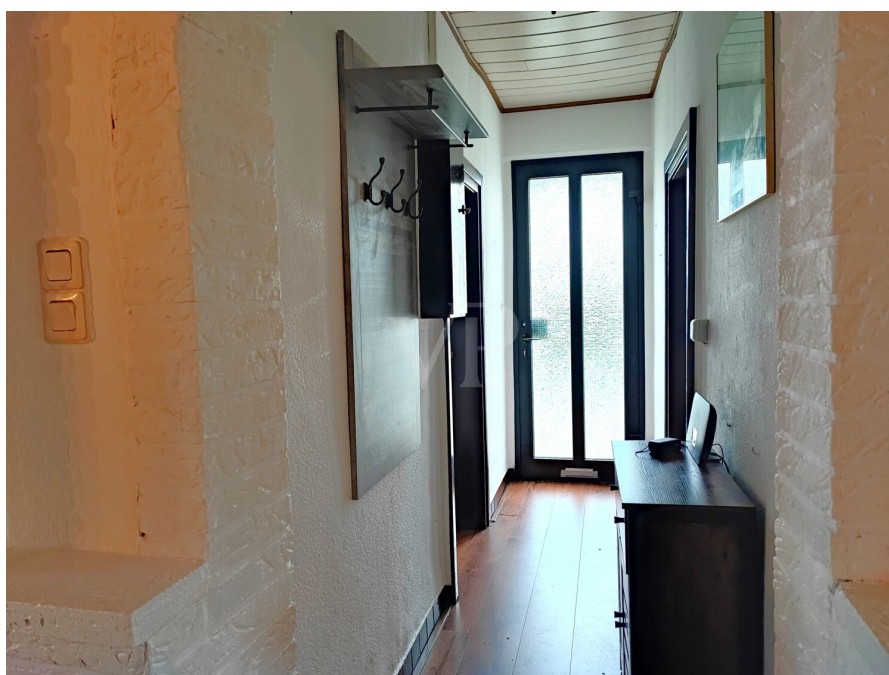
CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



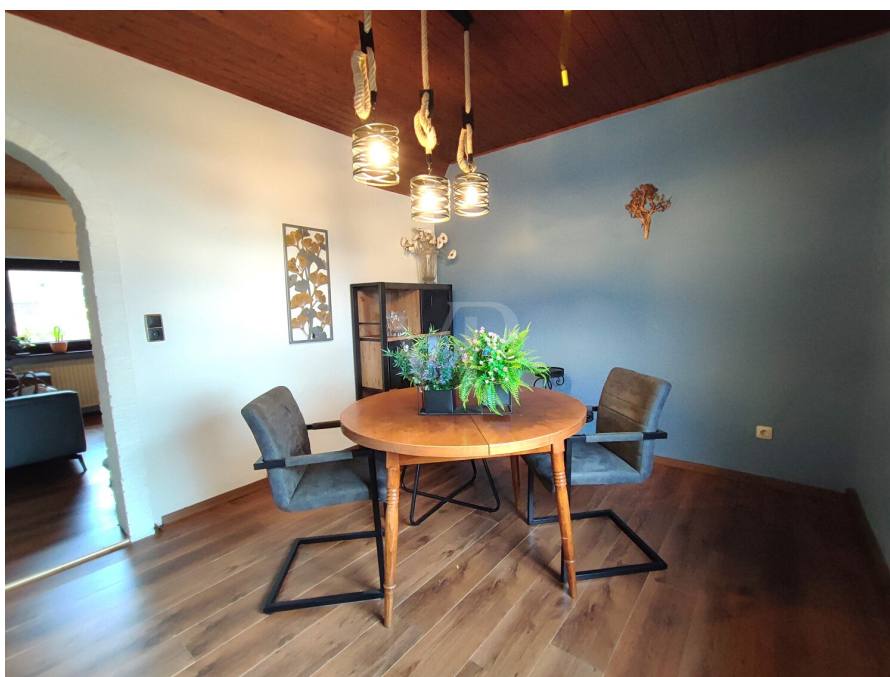
CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La propriété



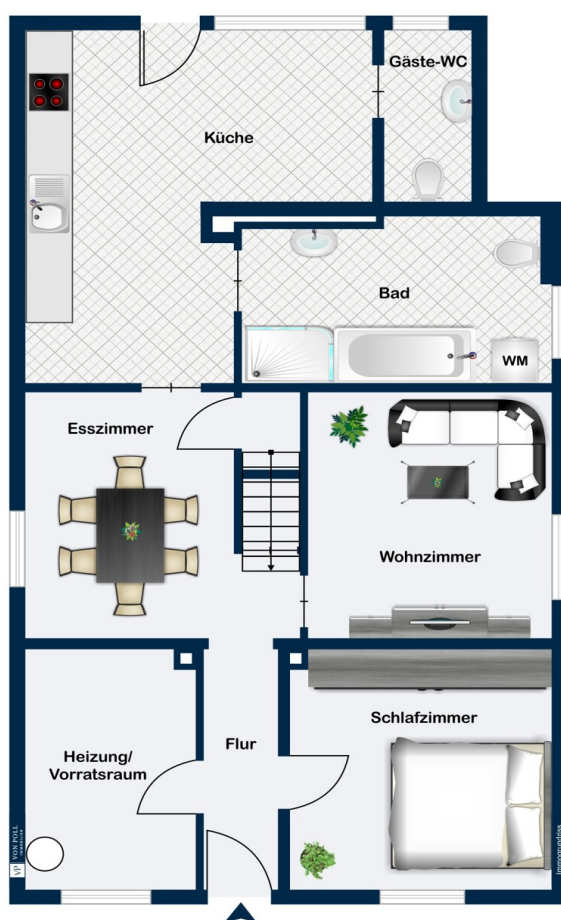
CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

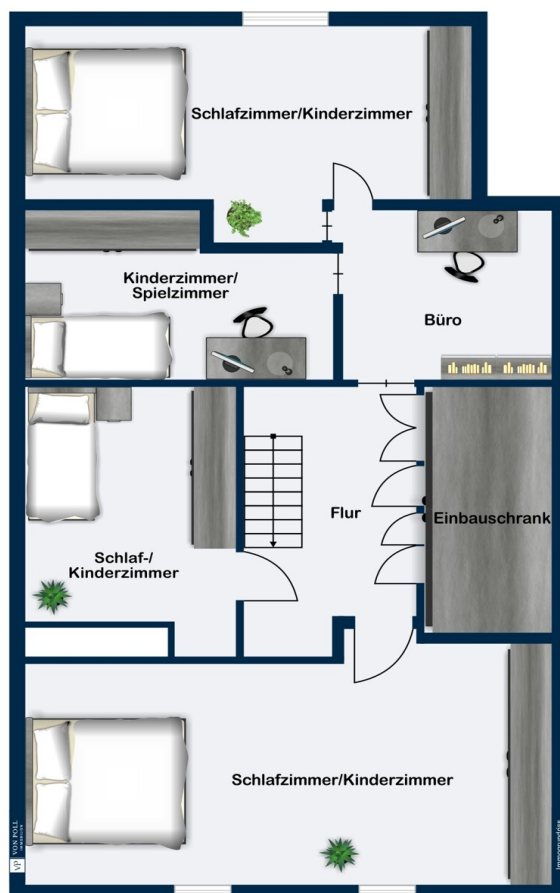
## La propriété



CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

## Une première impression

Cette maison individuelle, datant de 1930, est une perle rare pour les amateurs de projets de rénovation originaux. Avec environ 120 m<sup>2</sup> de surface habitable et un terrain généreux d'environ 524 m<sup>2</sup>, cette propriété attend d'être réveillée de son sommeil après des décennies sans rénovation majeure. La construction solide et le charme de l'architecture des années 1930 offrent une base solide, mais une chose est sûre : une rénovation complète s'impose. C'est là que réside l'opportunité pour ceux qui souhaitent une maison unique. Dernièrement modernisée en 1995, la maison ne répond plus aux normes actuelles de confort et d'efficacité énergétique, mais offre d'autant plus de possibilités pour laisser libre cours à sa créativité. Avec un total de huit pièces, dont six chambres, les possibilités sont infinies : chambres d'enfants, bureau, chambres d'amis ou salles de loisirs – l'agencement sur deux niveaux s'adapte parfaitement à tous les modes de vie. Au rez-de-chaussée, vous trouverez l'entrée, un salon idéal pour des soirées chaleureuses, une chambre et une salle à manger ouverte sur la cuisine, offrant une vue sur la verdure environnante. Ici aussi, le mobilier simple est évident, ce qui en fait un lieu idéal pour une rénovation complète. Une buanderie/débaras et un accès direct au jardin et à la terrasse complètent le rez-de-chaussée. À l'étage, cinq autres chambres vous attendent : lumineuses, modulables et pleines de potentiel. Plusieurs placards intégrés pratiques offrent un espace de rangement supplémentaire facilement intégrable à un concept d'aménagement moderne. La propriété elle-même offre des possibilités quasi illimitées. Le vaste jardin n'attend que d'être aménagé : en oasis idyllique, en jardin familial dynamique ou en espace vert facile d'entretien. Un garage, une petite extension et plusieurs places de parking complètent le tableau. La maison est chauffée par un système de chauffage central datant de 1995, qui nécessite un remplacement pour répondre aux normes d'efficacité énergétique actuelles et garantir une efficacité énergétique à long terme. En bref : cette maison individuelle à rénover est le terrain idéal pour tous ceux qui ont de grands projets. Grâce à son emplacement privilégié, son magnifique terrain et son architecture unique, cette propriété offre un potentiel exceptionnel – idéal pour les familles et les personnes seules souhaitant créer la maison de leurs rêves. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations ou d'organiser une visite. Venez constater par vous-même les nombreuses possibilités qu'offre cette maison et imaginez ce que vous pouvez faire de cette propriété si particulière.

CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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