

Geldern

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

???????? ?????: 25452019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



???? ?????: 369.000 EUR • ??????: ca. 123,53 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ??????: 291 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25452019 - 47608 Geldern

?? ??? ????

????????? ??????????	25452019
???????????	ca. 123,53 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	4
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	2008
????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ???????????, 1 x ?????????? ?????? ???????????

????? ????????	369.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????????	ca. 25 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ???????????

????????? ??????????: 25452019 - 47608 Geldern

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	10.12.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	79.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ????????????	2008
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

?? ???????



???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

?? ???????



???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

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



???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

?? ???????



???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

?? ???????



???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Wir freuen uns auf Sie.

T.: 02832 - 97 79 977  
[geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

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



???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

?? ???????



???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

?? ???????



???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

?? ???????



???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

?? ???????



????????? ??????????: 25452019 - 47608 Geldern

?? ???????



VP | VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

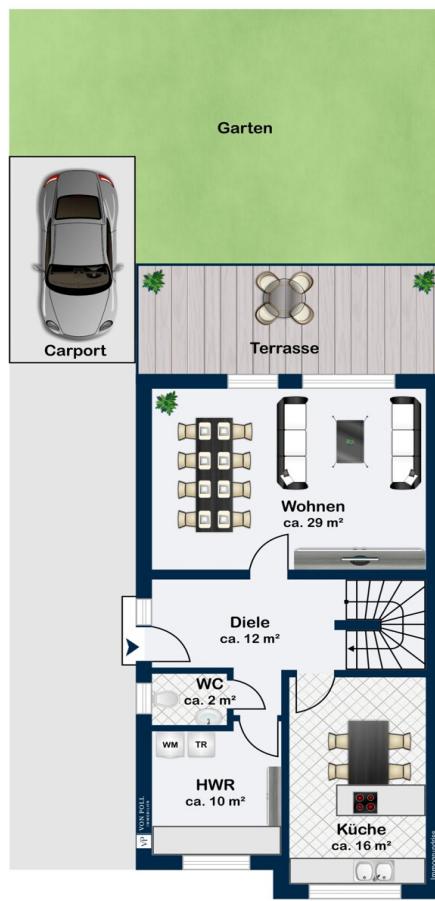
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

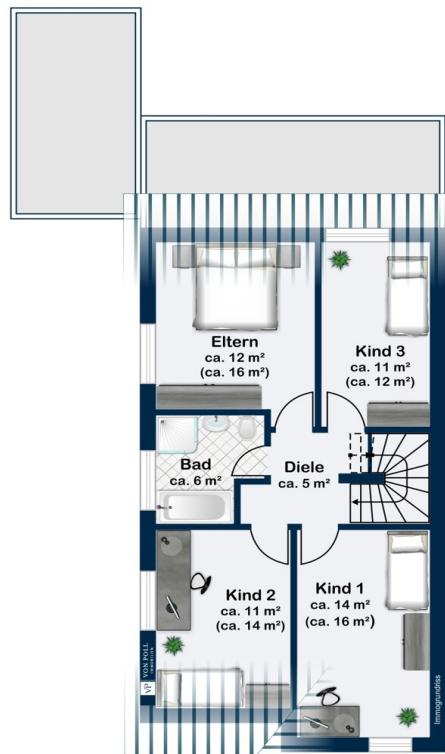
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

A photograph of a man and a woman standing in front of a white house with a tiled roof. The man is wearing a dark sweater and light-colored pants, and the woman is wearing a patterned top and white pants. They are both smiling and looking at each other. In the bottom right corner of the image, there is a white box with a QR code and the text "Finanzierung berechnen".

???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

??????





???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

## ??? ????

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 Wohnträume 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 Wohlfühlzone 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



VON POLL  
REAL ESTATE

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

???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

??? ??? ??? ????????

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 Straßenmalwettbewerbes, 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.

???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

????? ????????????

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.

???????? ?????: 25452019 - 47608 Geldern

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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