

Goch / Pfalzdorf

# Sanierungsbedürftig? Ja! Potenzial? Riesig! – EFH mit Gartenparadies für Visionäre

????????? ??????????: 25452018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 524 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ??? ??????

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 25452018                |
| ????????????          | ca. 120 m²              |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |
| ?????????             | 8                       |
| ????????????? ???     | 6                       |
| ???????????           |                         |
| ???????????           | 1                       |
| ????? ??????????????  | 1930                    |
| ?????? ?????????????? | 3 x ??????????????      |
|                       | ?????? ??????????????   |

|                        |                                                                                       |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????         | 239.000 EUR                                                                           |
| ??????                 | ??????????????                                                                        |
|                        | ??????????????????                                                                    |
| ?????????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ???????????????? | 1995                                                                                  |
| ?????????              | ?????????                                                                             |
| ?????????????????      |                                                                                       |
| ?????????              | ?????????, WC<br>???????????????                                                      |

??????? ???????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

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

|                                                   |                           |                                                                              |                |
|---------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????? ??????????     | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                 | ??????? ???????<br>?????? | ??????? ???????<br>??????????                                                | 378.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 24.01.2035                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | H              |
| ????? ???????????                                 | ??????                    | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1930           |

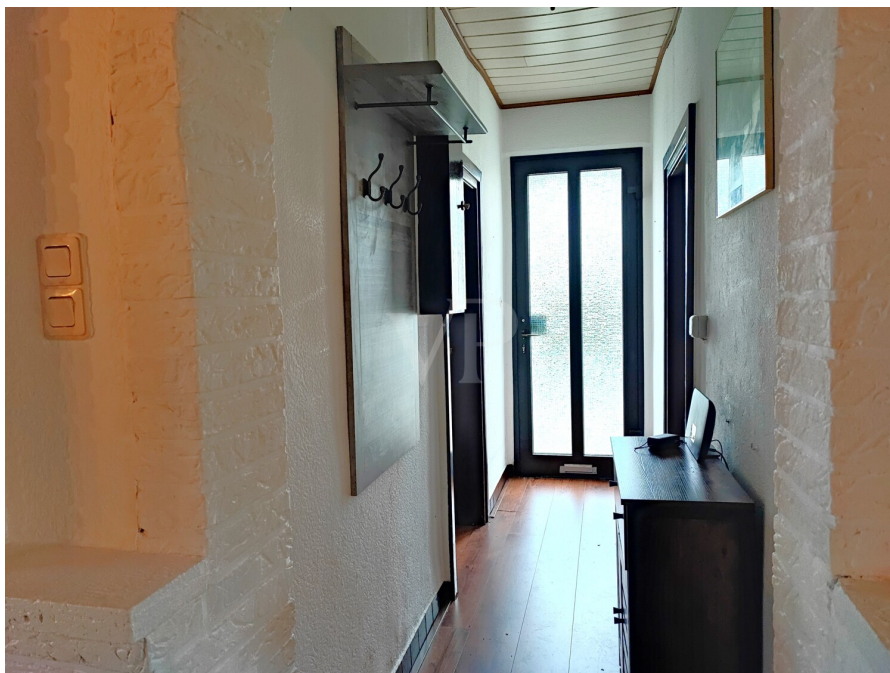
???????? ?????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ???????



????????? ??????????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ?????????



??????? ???????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ???????



???????? ?????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ???????



??????? ???????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ????????



???????? ?????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ???????



??????? ???????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ????????



???????? ?????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ???????



???????? ?????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ???????



??????? ???????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ???????



???????? ?????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ???????



???????? ?????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ???????



??????? ???????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ????????



???????? ?????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ???????



???????? ?????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

?? ???????



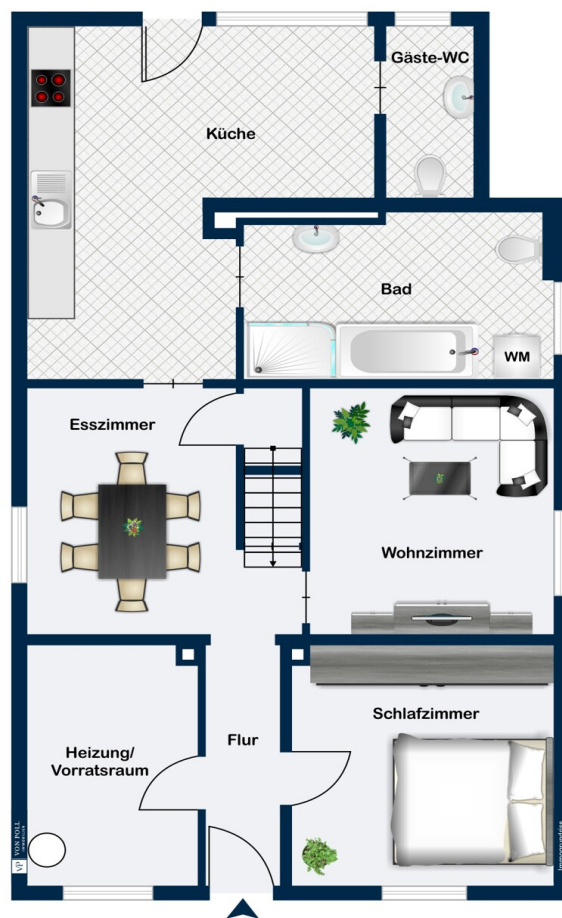
???????? ?????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

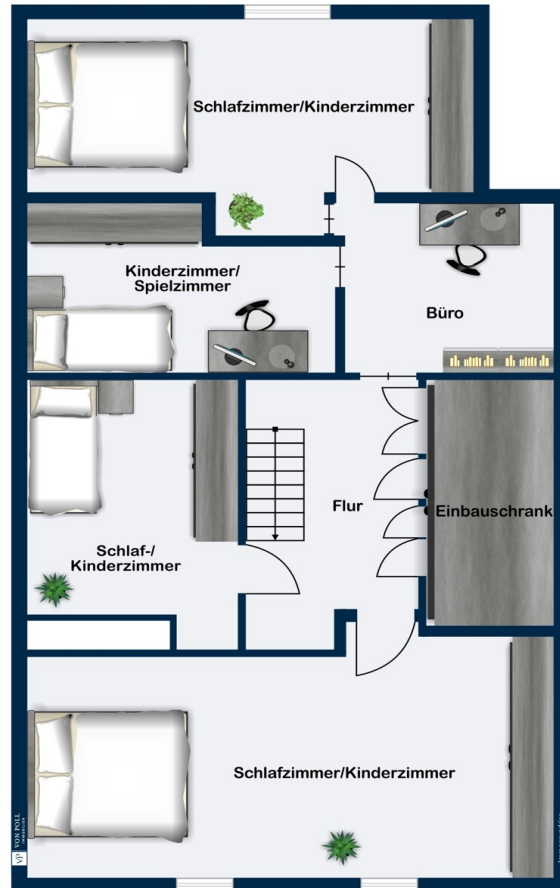
?? ???????



??????? ???????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

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

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 ist ein seltenes Fundstück für alle, die auf der Suche nach einem echten Gestaltungsprojekt sind. Auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 524 m<sup>2</sup> wartet hier ein Objekt, das – nach Jahrzehnten ohne umfassende Modernisierung – darauf brennt, aus seinem Dornröschenschlaf geweckt zu werden.

Die solide Massivbauweise und die charmante Architektur der 30er-Jahre bilden eine gute Basis, doch eines ist klar: Hier steht eine umfassende Sanierung an. Und genau darin liegt die Chance für alle, die ihr Zuhause nicht von der Stange wollen.

Zuletzt im Jahr 1995 modernisiert, entspricht das Haus nicht mehr den heutigen Wohn- und Energieansprüchen – bietet aber umso mehr Raum für kreative Visionen. Mit insgesamt acht Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer, eröffnet sich ein enormes Nutzungsspektrum: Kinderzimmer, Home-Office, Gäste- oder Hobbyräume – der Grundriss über zwei Etagen lässt sich ideal an individuelle Lebensmodelle anpassen.

Im Erdgeschoss erwarten Sie der Eingangsbereich, ein Wohnraum für gemütliche Abende, ein Schlafzimmer sowie ein Esszimmer, das direkt an die Küche mit Blick ins Grüne anschließt. Auch hier zeigt sich: Die Ausstattung ist einfach und eignet sich damit perfekt für eine Neugestaltung. Ein Heizungs-/Abstellraum sowie der direkte Zugang zum Garten und zur Terrasse runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss stehen fünf weitere Schlafzimmer bereit – hell, vielseitig und mit viel Potenzial. Einige praktische Einbauschränke bieten zusätzlichen Stauraum, der sich ebenfalls hervorragend in ein modernes Wohnkonzept integrieren lässt.

Das Grundstück selbst eröffnet beinahe grenzenlose Möglichkeiten. Der großzügige Garten wartet darauf, neu belebt zu werden – ob als idyllische Oase, lebendiger Familiengarten oder pflegeleichte Grünfläche. Eine Garage, ein kleiner Anbau sowie mehrere Stellplätze ergänzen das Gesamtbild.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung aus dem Jahr 1995 mit Erneuerungsbedarf, um aktuelle energetische Standards zu erfüllen und langfristig effizient zu wohnen.

Fazit: Dieses renovierungsbedürftige Einfamilienhaus ist die perfekte Bühne für alle, die große Pläne haben. Mit seiner attraktiven Lage, dem schönen Grundstück und der

charakteristischen Architektur bietet es außergewöhnlich viel Potenzial – ideal für Familien und Individualisten, die ihren Wohnraum selbst gestalten möchten.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort von den zahlreichen Möglichkeiten, die dieses Haus bereithält – und entdecken Sie, was Sie aus diesem besonderen Objekt machen können.

??????? ???????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

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

#### 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

??????? ?????????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

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

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.

??????? ????????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

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

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.

??????? ?????????: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

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

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

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

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

---

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