

Goch / Pfalzdorf

# Felújításra szorul? Igen! A lehetőségek hatalmasak! – Családi ház kerti paradicsommal a vizionáriusoknak

VP azonosító: 25452018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 239.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 524 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25452018                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 120 m²               |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 8                        |
| Hálósobák             | 6                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1930                     |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 239.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1995                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC                                                         |

VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.01.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 378.20 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1930                       |

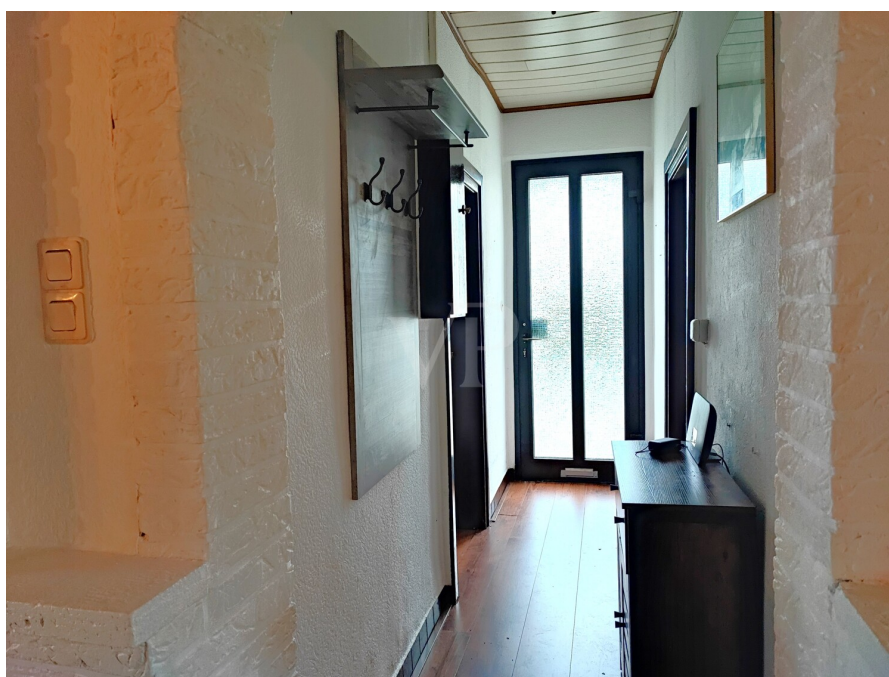
VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Az ingatlan



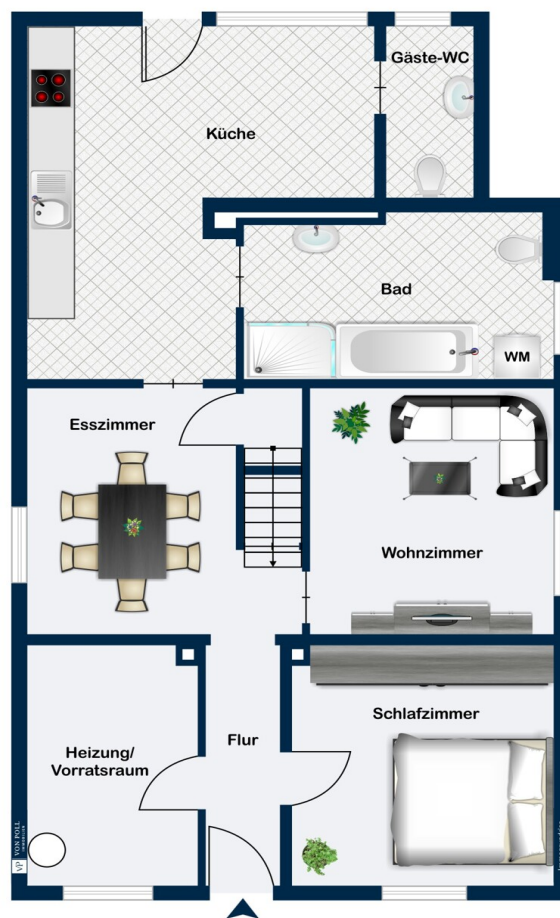
VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

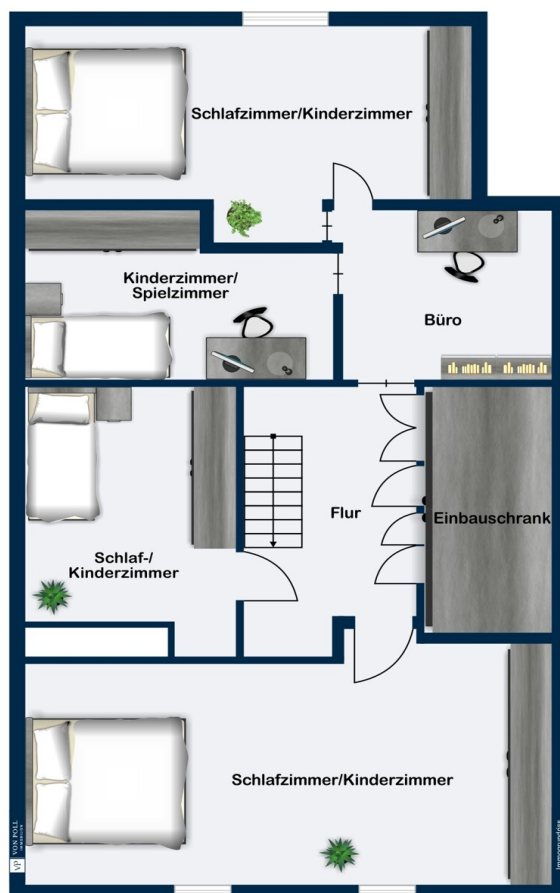
## Az ingatlan



VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzsdorf

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzsdorf

## Az első benyomás

Ez az 1930-ban épült családi ház ritka kincs azok számára, akik valódi designprojektet keresnek. Körülbelül 120 m<sup>2</sup> lakótérrel és egy nagyméretű, nagyjából 524 m<sup>2</sup>-es telekkel várja az ingatlan, alig várva, hogy évtizedekig tartó, jelentős felújítás nélküli álmából felébredjen. A masszív szerkezet és a bájos, 1930-as évekbeli építészet jó alapot nyújt, de egy dolog világos: átfogó felújításra van szükség. És ebben rejlik a lehetőség azok számára, akik nem szeretnék sablonos otthont. Az 1995-ben legutóbb felújított ház már nem felel meg a mai lakhatási és energetikai szabványoknak – de annál nagyobb teret kínál a kreatív elképzeléseknek. Összesen nyolc szobával, köztük hat hálósobával, hatalmas lehetőségek rejlenek: gyerekszobák, dolgozószoba, vendégszobák vagy hobbiszobák – a kétszintes elrendezés ideálisan igazítható az egyéni életstílusokhoz. A földszinten található az elosztó, a hangulatos estére tökéletes nappali, egy hálósoba és egy étkező, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a konyhába, ahonnan kilátás nyílik a környező zöldre. Itt is szembejuthat az egyszerű berendezés, így ideális egy teljes felújításhoz. A földszintet egy háztartási/tároló helyiség, valamint közvetlen kert- és teraszkapcsolat teszi teljessé. Az emeleten további öt hálósoba várja – világosak, sokoldalúak és tele lehetőségekkel. Számos praktikus beépített szekrény kínál további tárolóhelyet, amelyek könnyen integrálhatók egy modern lakberendezési koncepcióba. Maga az ingatlan szinte korlátlan lehetőségeket kínál. A tágas kert arra vár, hogy életre keljen – legyen szó akár idilli oázisról, vibráló családi kertől vagy alacsony karbantartást igénylő zöldterületről. Egy garázs, egy kis bővítmény és számos parkolóhely teszi teljessé a képet. A házat 1995-ből származó központi fűtési rendszer fűti, amelyet cserélni kell a jelenlegi energiahatékonysági szabványok teljesítése és a hosszú távú energiahatékonyság biztosítása érdekében. Röviden: Ez a felújításra szoruló családi ház tökéletes helyszín mindazok számára, akiknek nagy terveik vannak. Vonzó elhelyezkedésével, gyönyörű kertjével és jellegzetes építészetével ez az ingatlan kivételes lehetőségeket kínál – ideális családok és magánszemélyek számára, akik szeretnék megalkotni saját álmaik otthonát. Örömmel adunk további információkat, vagy szervezünk egy megtekintést. Gyoződjön meg saját szemével a ház által kínált számos lehetőségről – és fedezze fel, mit hozhat ki ebből a különleges ingatlanból.

VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Részletes felszereltség

### 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

VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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