

Goch / Pfalzdorf

# Bisogno di ristrutturazione? Sì! Potenziale? Enorme! – Una casa indipendente con un giardino paradisiaco per visionari

Codice oggetto: 25452018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 239.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 524 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25452018              |
| Superficie netta    | ca. 120 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 8                     |
| Camere da letto     | 6                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1930                  |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 239.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1995                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio                                               |

Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 24.01.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 378.20 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1930                             |



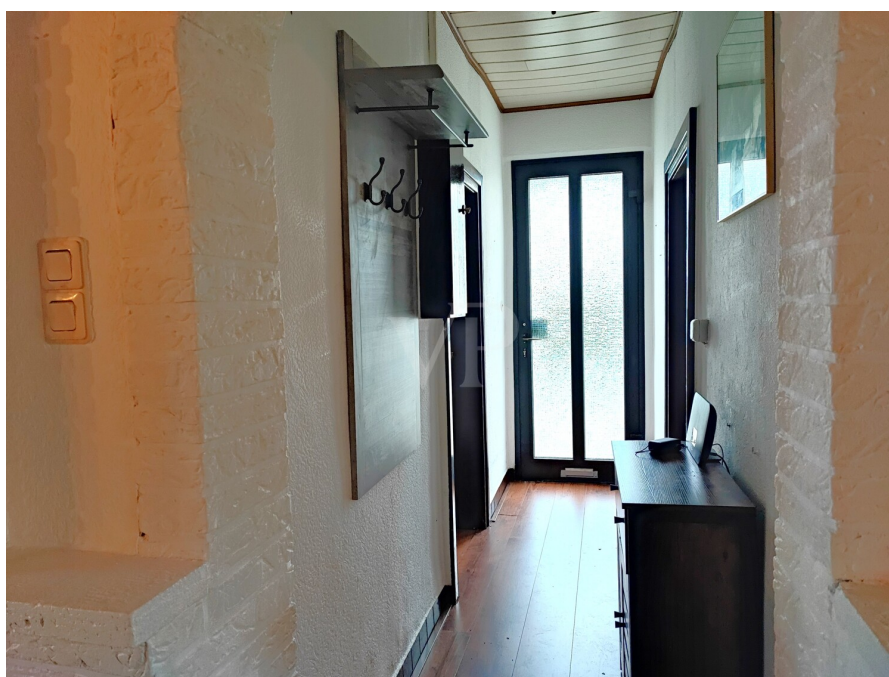
Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

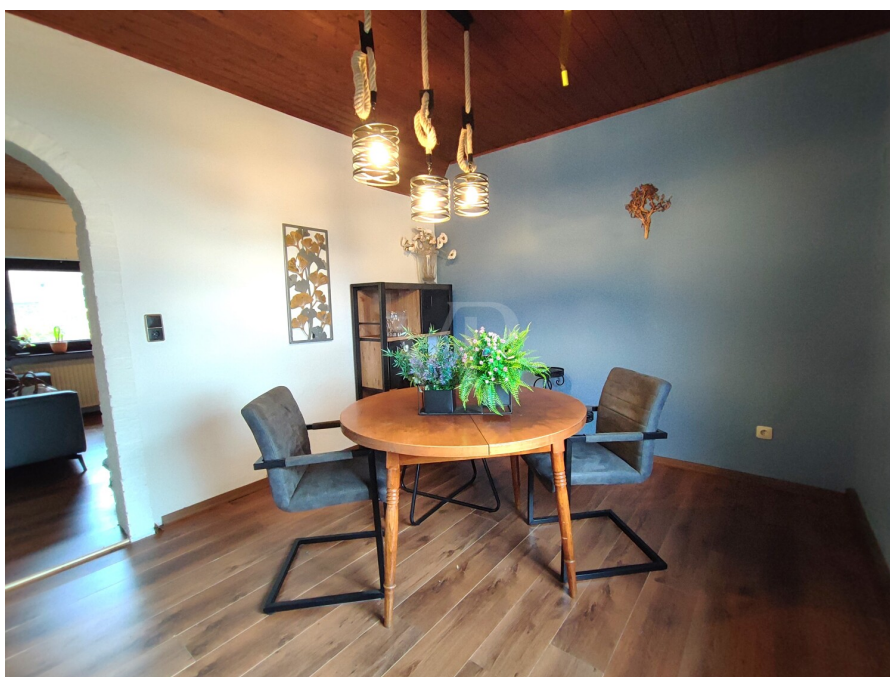
## La proprietà





Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà





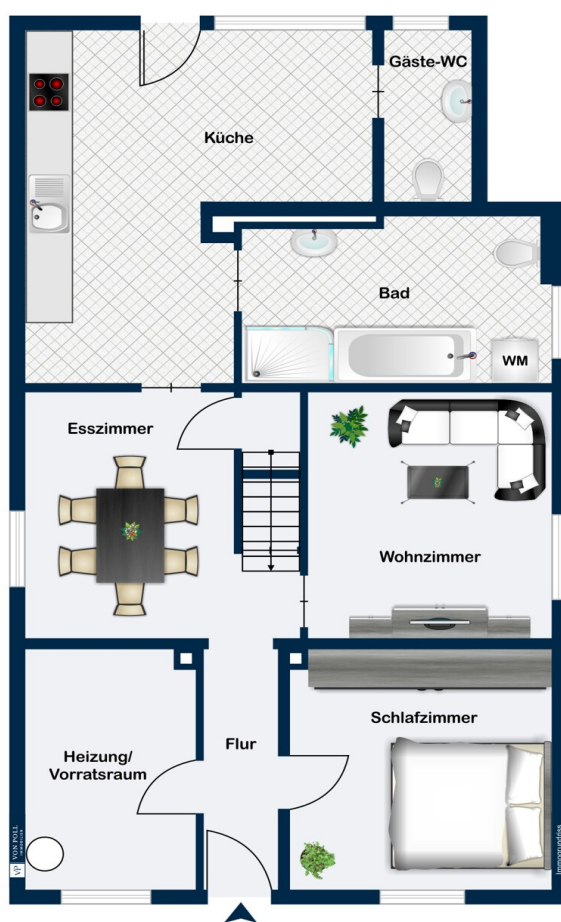
Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## La proprietà

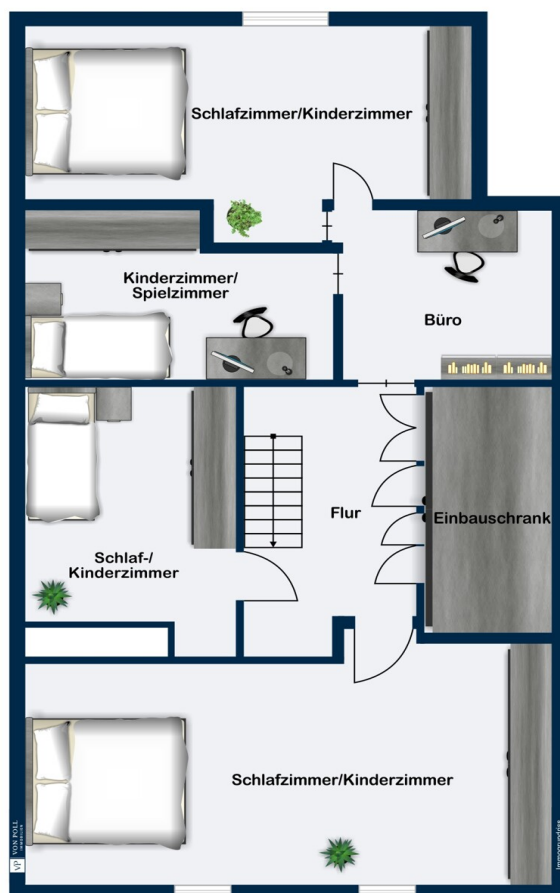


Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente, risalente al 1930, è una rarità per chi cerca un progetto di design autentico. Con circa 120 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un ampio terreno di circa 524 m<sup>2</sup>, questa proprietà attende con ansia di essere risvegliata dal suo torpore dopo decenni senza grandi ammodernamenti. La solida costruzione e l'affascinante architettura degli anni '30 forniscono una buona base, ma una cosa è chiara: è necessaria una ristrutturazione completa. E qui sta l'opportunità per chi non desidera una casa standardizzata. Rimodernata l'ultima volta nel 1995, la casa non soddisfa più gli standard abitativi ed energetici odierni, ma offre ancora più spazio per visioni creative. Con un totale di otto stanze, di cui sei camere da letto, le possibilità sono enormi: camerette per bambini, uno studio, camere per gli ospiti o stanze per gli hobby: la disposizione su due piani può essere adattata idealmente agli stili di vita individuali. Al piano terra si trovano l'ingresso, un soggiorno perfetto per serate intime, una camera da letto e una sala da pranzo che si fonde armoniosamente con la cucina, con vista sul verde circostante. Anche qui, l'arredamento semplice è evidente, rendendo l'appartamento ideale per una ristrutturazione completa. Un ripostiglio/ripostiglio e l'accesso diretto al giardino e alla terrazza completano il piano terra. Al piano superiore, altre cinque camere da letto sono luminose, versatili e ricche di potenziale. Diversi pratici armadi a muro offrono ulteriore spazio di archiviazione, facilmente integrabile in un moderno concetto abitativo. La proprietà offre possibilità pressoché illimitate. L'ampio giardino aspetta solo di essere valorizzato, che si tratti di un'oasi idilliaca, di un vivace giardino per famiglie o di uno spazio verde a bassa manutenzione. Un garage, un piccolo ampliamento e diversi posti auto completano il quadro. La casa è riscaldata da un impianto di riscaldamento centralizzato del 1995, che necessita di essere sostituito per soddisfare gli attuali standard di efficienza energetica e garantire un'efficienza energetica a lungo termine. In breve: questa casa indipendente da ristrutturare è il palcoscenico perfetto per chiunque abbia grandi progetti. Grazie alla sua posizione privilegiata, ai suoi splendidi giardini e alla sua architettura distintiva, questa proprietà offre un potenziale eccezionale, ideale per famiglie e singoli individui che desiderano creare la casa dei propri sogni. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o di organizzare una visita. Scoprite di persona le numerose possibilità che questa casa offre e cosa potete fare di questa proprietà speciale.



Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Dettagli dei servizi

### 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

**Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Ulteriori informazioni

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.



Codice oggetto: 25452018 - 47574 Goch / Pfalzdorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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