

Geilenkirchen

# Private Parkresidenz – Luxusvilla in vollendeter Harmonie von Natur, Design und Technik

*Codice oggetto: 26027401*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 385 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.347 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26027401 - 52511 Geilenkirchen**

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

**Codice oggetto: 26027401 - 52511 Geilenkirchen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26027401</b>
Superficie netta	<b>ca. 385 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>
Vani	<b>9</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>3</b>
Anno di costruzione	<b>1954</b>
Garage/Posto auto	<b>3 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>1.395.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2021</b>
Stato dell'immobile	<b>Come nuovo</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone</b>

**Codice oggetto: 26027401 - 52511 Geilenkirchen**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Consumo finale di energia</b>	<b>39.80 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>15.05.2033</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>A</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1954</b>

Codice oggetto: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 26027401 - 52511 Geilenkirchen

## La proprietà



**Codice oggetto: 26027401 - 52511 Geilenkirchen**

## Una prima impressione

**Ein Refugium der Ruhe – Luxusvilla im Parkgarten von Geilenkirchen**

Eingebettet in ein majestätisches, parkähnliches Grundstück von 2.347 m<sup>2</sup> entfaltet sich dieses außergewöhnliche Anwesen als Oase der Ruhe, Privatsphäre und zeitlosen Eleganz. Umgeben von rund 70 Jahre alten, bis zu 40 Meter hohen Laubbäumen und prachtvollen Rhododendren entsteht eine Kulisse, die an private Parklandschaften erinnert – mit lichtdurchfluteten Freiflächen, schattigen Rückzugsorten und einer Atmosphäre, die jeden Tag wie einen Urlaub wirken lässt.

Dank aufwendiger Außenbeleuchtung und automatisierter Bewässerung präsentiert sich der Garten zu jeder Tages- und Jahreszeit als stilvoll inszenierter Lebensraum.

Schon der erste Schritt ins Haus vermittelt das besondere Niveau dieser Immobilie: Solnhofener Platten im Entrée empfangen mit natürlicher Eleganz, während massives Eichenparkett in Wohn- und Schlafräumen eine warme, ruhige Wohnatmosphäre schafft. Die Architektur öffnet sich großzügig zur Natur und verbindet Innen- und Außenraum auf harmonische Weise.

Das spektakuläre Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses: Mit einer Deckenhöhe von über 4 Metern, rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer monumentalen, etwa 8 x 3 Meter großen Fensterfront wird Licht, Himmel und Garten Teil des Interieurs. Der Blick schweift über Terrasse, den Pool – der auch als Naturteich genutzt werden kann – und den Ostgarten, während zusätzliche Fenster den Westgarten einbeziehen. Ein Gas-Tunnelkamin von Kalfire mit realistischem Flammenbild setzt einen sinnlichen Mittelpunkt und sorgt zugleich für wohlige Wärme. Ob stilvolle Empfänge, private Konzerte oder entspannte Abende – dieser Raum ist Bühne und Rückzugsort zugleich.

Das elegante Esszimmer mit hohen Decken bietet auf ca. 30 m<sup>2</sup> Platz für lange Tafeln mit bis zu 16 Personen und geht fließend in die großzügige, offene Küche über. Diese umfasst ca. 35 m<sup>2</sup> und öffnet sich mit Fensterfronten nach Osten und Westen. Aktuell ist sie mit dem puristischen Bulthaup-B2-System und einer fünf Meter langen Werkbank ausgestattet (Küchenausstattung nicht Bestandteil des Verkaufs).

Für repräsentative Anlässe steht zusätzlich eine separate, ebenerdige Catering- bzw. Personalküche mit großzügigen Einbauschränken zur Verfügung, die auch als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann – diskret, funktional und lichtdurchflutet.

In den privaten Rückzugsbereichen setzt sich das luxuriöse Wohngefühl fort. Das Master-Schlafzimmer im Obergeschoss mit ca. 25 m<sup>2</sup> öffnet sich mit großen Fensterfronten zum

Ostgarten und bietet einen unvergleichlichen Blick auf die beeindruckende Rotbuche. Der Zugang zum Westbalkon schafft zusätzliche Weite – mit Option für eine Außendusche unter freiem Himmel. Das ebenfalls rund 25 m<sup>2</sup> große Ankleidezimmer mit über sechs Meter breiter Fensterfront kann alternativ als weiteres Schlafzimmer genutzt werden. Das elegante Glasgeländer der Balkone bewahrt den freien Blick in die grüne Parklandschaft.

Drei stilvolle Bäder mit einheitlicher Formsprache und hochwertigen Materialien unterstreichen den Spa-Charakter des Hauses. Das Bad im Obergeschoss mit freistehender Wanne und Balkonzugang lädt zu entspannten Rückzugsritualen ein, das Bad im Erdgeschoss mit Dampfbad und direktem Gartenzugang verbindet Wellness mit Naturerlebnis. Im Gästehaus ergänzt ein eigenes Bad mit fast vier Meter hohen Decken das exklusive Raumangebot.

Ein weiteres Highlight ist das Fitnessstudio mit ca. 20 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, mit nahezu drei Meter hoher Fensterfront in den Ostgarten und zusätzlichen Lichtkuppeln im Dach – Training inmitten von Natur und Tageslicht, vollkommen privat und vollklimatisiert.

Hinter der sinnlichen Architektur verbirgt sich modernste Haustechnik auf höchstem Niveau. Fast alle Räume sind individuell klimatisierbar, ergänzt durch eine besonders leistungsstarke, hochwertige Fußbodenheizung. Eine moderne ROTEX-Wärmepumpe mit 11 kW Leistung, ein zentrales Lüftungssystem von Siebel Eltron sowie eine vollständige energetische Sanierung senken den Energiebedarf nahezu auf Passivhausniveau. Eine 8-kWp-Photovoltaikanlage aus deutscher Produktion versorgt das Haus nachhaltig mit Energie, ergänzt durch eine Wallbox für Elektrofahrzeuge.

Das gesamte Anwesen wird über ein professionelles GIRA-KNX-Bussystem gesteuert: Licht, Klima, Heizung, Verschattungen, Tor, Türen und sogar der Kamin lassen sich zentral oder automatisiert bedienen. Hochwertige Dreiphasenschienen für das ERCO-Lichtsystem ermöglichen flexible, galerieartige Lichtinszenierungen in allen Wohnbereichen. Integrierte Verschattungssysteme sorgen für perfekte Lichtstimmung und optimale Temperierung – von vollständiger Verdunkelung in den Schlafzimmern bis zu sanft gefiltertem Tageslicht in den Wohnräumen.

Das architektonische Konzept erlaubt sowohl die Nutzung als großzügige Einheit als auch die Trennung von Haupthaus und Anbau – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten und Wohnen oder repräsentative Nutzung mit separatem Gästebereich.

Diese Villa ist kein gewöhnliches Zuhause. Sie ist ein privates Refugium, ein Ort der Stille, der Großzügigkeit und des modernen Luxus – geschaffen für Menschen, die das Besondere suchen und das Außergewöhnliche schätzen.

**Codice oggetto: 26027401 - 52511 Geilenkirchen**

## Dettagli dei servizi

### Highlights der Immobilie

- Exklusive Luxusvilla auf 2.347 m<sup>2</sup> parkähnlichem Eckgrundstück in zentraler Lage von Geilenkirchen
- Maximale Privatsphäre durch mittige Positionierung auf dem Grundstück
- Garten mit 70 Jahre altem Baumbestand, bis zu 40 m hohe Laubbäume, Rhododendren
- Aufwendiges Außenbeleuchtungs- und Bewässerungssystem
- Pool, auch als Naturteich nutzbar

### Architektur & Wohnqualität

- Repräsentativer Eingangsbereich mit Solnhofener Platten
- Wohn- und Schlafräume mit massivem Eichenparkett
- Wohnzimmer ca. 60 m<sup>2</sup>, über 4 m Deckenhöhe, ca. 8 m breite Fensterfront
- Gas-Tunnelkamin von Kalfire mit hoher Heizleistung
- Esszimmer ca. 30 m<sup>2</sup>, Platz für bis zu 16 Personen
- Offene Küche ca. 35 m<sup>2</sup>, große Fensterfronten Ost/West (Bulthaup B2 aktuell vorhanden, nicht Bestandteil)
- Separate Catering-/Personalküche / Hauswirtschaftsraum
- Fitnessraum ca. 20 m<sup>2</sup> mit großer Fensterfront und Lichtkuppeln
- 3 Design-Bäder mit einheitlicher Formsprache
- OG: freistehende Wanne + Balkonzugang
- EG: Dampfbad + direkter Gartenzugang
- Gästehaus: eigenes Bad, ca. 4 m Deckenhöhe
- Master-Schlafzimmer ca. 25 m<sup>2</sup> mit Balkon und Gartenblick
- Ankleidezimmer ca. 25 m<sup>2</sup>, alternativ als Schlafzimmer nutzbar, über 6 m Fensterfront
- Balkone mit hochwertigem Glasgeländer

### Technik, Energie & Komfort

- Fast alle Räume individuell klimatisierbar
- Besonders leistungsstarke, hochwertige Fußbodenheizung
- ROTEX Wärmepumpe, 11 kW
- Vollständige energetische Sanierung, neue Fenster, nahezu Passivhausniveau
- Zentrales Lüftungssystem von Siebel Eltron
- GIRA KNX Bussystem für Licht, Heizung, Klima, Verschattung, Tore, Türen, Kamin etc.
- Integrierte Verschattung Ost- und Südseite, Schlafzimmer vollständig abdunkelbar
- ERCO Dreiphasenschielen-System für flexible Lichtkonzepte
- Photovoltaikanlage 8 kWp (deutsche Produktion)
- Wallbox für Elektrofahrzeuge
- Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Heizung) erneuert

### Nutzung & Flexibilität

- **Haupthaus und Anbau getrennt oder gemeinsam nutzbar**
- **Geeignet für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten oder Gästebereich**
- **Großzügige, repräsentative Räume für Empfänge, Veranstaltungen oder Konzerte**

**Codice oggetto: 26027401 - 52511 Geilenkirchen**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und idyllischen Wohnstraße, die sich am südlichen Rand der Stadt befindet. Die Gegend ist von viel Grün umgeben und bietet eine angenehme Atmosphäre für alle, die das Leben in der Natur lieben. Die Nachbarschaft ist von gepflegten Einfamilienhäusern und modernen Neubauten geprägt, die sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Viele der Häuser verfügen über große Gärten und Terrassen.

Die Lage ist ideal für Familien, da sie sich in unmittelbarer Nähe von Schulen, Kindergärten und Spielplätzen befindet. Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants sind ebenfalls schnell zu erreichen. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Fahrradtouren. Der nahe gelegene Wald und die Felder sind ein beliebtes Ausflugsziel und bieten eine idyllische Kulisse für Aktivitäten im Freien.

Die Immobilien befindet sich entsprechend in einem begehrten Wohngebiet, das durch seine naturnahe Lage und die hohe Lebensqualität überzeugt.

Geilenkirchen ist eine charmante Stadt die von einer abwechslungsreichen Landschaft geprägt, die aus sanften Hügeln, Wäldern und Feldern besteht. Sie bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien wie Wandern, Radfahren oder auch Golf spielen. Die Stadt verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur und ist verkehrsgünstig gelegen. Die A46 und A44 Autobahnen sowie der Bahnhof Geilenkirchen sorgen für eine schnelle Anbindung an andere Städte in der Region und darüber hinaus.

Geilenkirchen selbst bietet ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Veranstaltungen. Die Stadt ist auch bekannt für seine Burg Trips, eine mittelalterliche Buranlage, die auf einem Hügel am Rande der Stadt thront und einen herrlichen Blick über die Umgebung bietet. Insgesamt ist Geilenkirchen eine attraktive Stadt, die durch ihre landschaftliche Schönheit, ihre gute Infrastruktur und ihr vielseitiges Freizeitangebot überzeugt.

**Codice oggetto: 26027401 - 52511 Geilenkirchen**

## **Partner di contatto**

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

**Timm Goldbeck**

---

**Theaterstraße 16, 52062 Aachen**

**Tel.: +49 241 - 95 71 33 0**

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

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

---

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