

Geldern

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

Número da propriedade: 25452019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 123,53 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 291 m²

Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

Numa vista geral

Número da propriedade	25452019
Área	ca. 123,53 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	2008
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	369.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 25 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	79.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.12.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2008

Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

O imóvel



Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

O imóvel



Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

www.von-poll.com



Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

O imóvel



Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

O imóvel



Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

Wir freuen uns auf Sie.

T.: 02832 - 97 79 977
geldern@von-poll.com

www.von-poll.com



Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

O imóvel



Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

O imóvel



Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

O imóvel



Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

O imóvel



Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

O imóvel



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

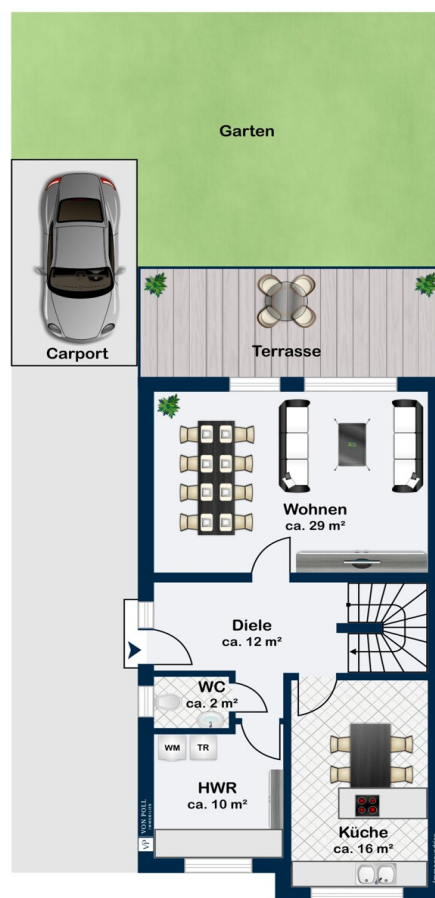


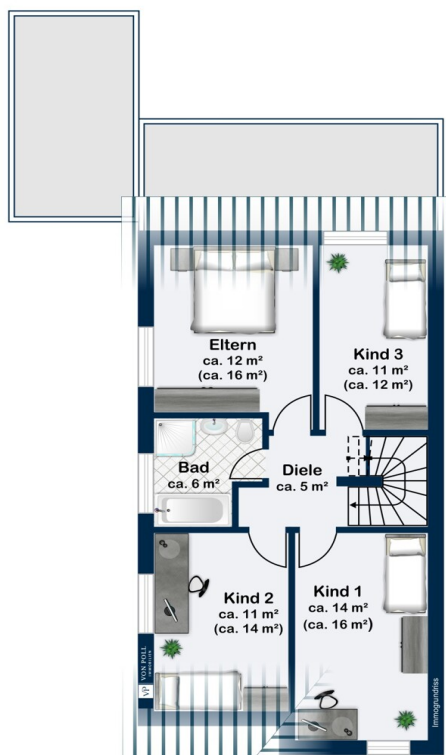
Finanzierung
berechnen



Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

Uma primeira impressão

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 m² großen Grundstück bietet das Haus mit rund 124 m² 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 Wohlfühloase 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 sehr gern zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

Detalhes do equipamento

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie in dieser Immobilie:

- **Doppelhaushälfte von 2008**
- **Grundstück ca. 291 m²**
- **Wohnfläche ca. 124 m²**
- **Großzügiger Eingangsbereich**
- **Gäste-WC**
- **Wohnzimmer mit Fußbodenheizung**
- **vier Schlaf-/Kinderzimmer**
- **Spitzbodenzimmer von ca. 15,5 m² Nutzfläche
(wie Wfl. berechnet)**
- **Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche**
- **weiteres Zimmer im Spitzboden**
- **Hauswirtschaftsraum**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Carport sowie ein Stellplatz**

Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25452019 - 47608 Geldern

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer

Tel.: +49 2832 - 97 79 977

E-Mail: geldern@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com