

Goch

**\*\*\*Moderner Bungalow mit Stil \*\*\* Komfortabel  
wohnen und entspannt genießen**

CODE DU BIEN: 25452003

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 258.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 615 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25452003	Prix d'achat	258.000 EUR
Surface habitable	ca. 111 m <sup>2</sup>	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4		
Chambres à coucher	3		
Salles de bains	1		

CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2034	Consommation d'énergie	232.80 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## Une première impression

Dieses geräumige Einfamilienhaus in Goch-Pfalzdorf, ursprünglich 1965 erbaut und 1986 erweitert, bietet eine perfekte Mischung aus Wohnkomfort und moderner Ausstattung. Mit einer Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> verfügt das Haus über drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und Gäste-WC, ein gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen und eine moderne maßgeschreinerte Küche. Die Immobilie zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Wohnbereich: Ein geräumiges Wohnzimmer mit Kaminofen sorgt für eine behagliche Atmosphäre.
- Schlafzimmer: Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für die ganze Familie.
- Heizung: Eine neue, effiziente Ölheizung wurde 2023 installiert und gewährleistet optimale Wärmeversorgung.
- Energieeffizienz: Die 1995 angebrachte Wärmedämmung trägt zur Energieeinsparung bei.
- Elektrik: Die komplette elektrische Anlage wurde 2016 erneuert und entspricht modernen Standards.
- Keller: Ein vollständig ausgebauter Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzfläche.
- Garage: Eine geräumige Garage ist direkt am Haus angebaut. Der Außenbereich überzeugt mit einem großzügigen Garten, einer überdachten Terrasse für entspannte Stunden im Freien und einem praktischen Geräteschuppen. Diese Immobilie vereint den Charme eines gewachsenen Hauses mit zeitgemäßem Wohnkomfort und bietet ideale Voraussetzungen für ein behagliches Zuhause. Rundum ein schönes Einfamilienhaus mit viel Platz im Außenbereich wie im Haus, wo aufgrund der fortwährenden Modernisierungen einem direktem Einzug nichts im Wege steht.

CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## Détails des commodités

- gut geschnittener Bungalow in ruhiger Wohnlage
- geräumiges Wohnzimmer sowie drei Schlafzimmer
- Kaminofen
- maßgeschreinerte Küche
- wärmegeklämt
- neue Ölheizung aus dem Jahre 2023
- 2016 wurde die Elektroinstallation erneuert
- überdachte Terrasse
- Garage und Stellplätze

CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## Tout sur l'emplacement

Stadtteil Pfalzdorf Pfalzdorf ist einer der acht Ortsteile von Goch und liegt im Süden der Stadt. Mit rund 6.900 Einwohnern ist Pfalzdorf ein beliebter Wohnort, der ländlichen Charme mit einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur kombiniert. Der Stadtteil bietet eine ruhige Wohnatmosphäre, ideal für Familien und Naturliebhaber.

Infrastruktur und Freizeitmöglichkeiten: Bildung: In Pfalzdorf gibt es mehrere Bildungseinrichtungen, darunter Grundschulen, die eine gute Erziehung für die jüngsten Bewohner gewährleisten. Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Banken und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, was den Alltag erleichtert. Freizeit: Die Umgebung von Pfalzdorf lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Der nahegelegene Reichswald bietet hervorragende Möglichkeiten zum Radfahren und Wandern. Verkehrsanbindung: Pfalzdorf ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Anbindung an die Autobahn A57 ermöglicht schnelle Verbindungen nach Kleve, Düsseldorf und darüber hinaus. Zudem gibt es einen Regionalbahnhof, der die Verbindung zu größeren Städten verbessert.

Kultur und Gemeinschaft: Die enge Gemeinschaft in Pfalzdorf wird durch verschiedene Veranstaltungen und Feste gestärkt, die das soziale Leben bereichern. Die Stadt Goch selbst bietet zahlreiche kulturelle Angebote, darunter Museen, historische Stätten und regelmäßige Veranstaltungen wie den Gocher Flachsmarkt. Insgesamt ist Goch mit dem Stadtteil Pfalzdorf ein attraktiver Wohnort für alle, die eine Kombination aus ländlichem Lebensstil und städtischen Annehmlichkeiten suchen.

**CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 232.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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 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 Exposé.

CODE DU BIEN: 25452003 - 47574 Goch

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28 Geldern  
E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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