

Geldern / Walbeck

# \*CHARMANT UND EXKLUSIV - ein Highlight in Geldern\* extravagantes EFH im nachgefragten Außenbereich

???????? ??????????: 24452008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 525.000 EUR • ??????????: ca. 176 m<sup>2</sup> • ??????????: 5 • ??????? ????: 1.633 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ??? ??????

???????? ??????????	24452008	????? ???????	525.000 EUR
????????????	ca. 176 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ????????????	4	????? ???????????????	2007
????????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	1980	????????????????	????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	100.40 kWh/m²a
??????????????	07.07.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1980
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ?????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????



???????? ?????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????



???????? ?????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????





???????? ?????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????



???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????



??????? ???????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ????????



??????? ???????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ????????



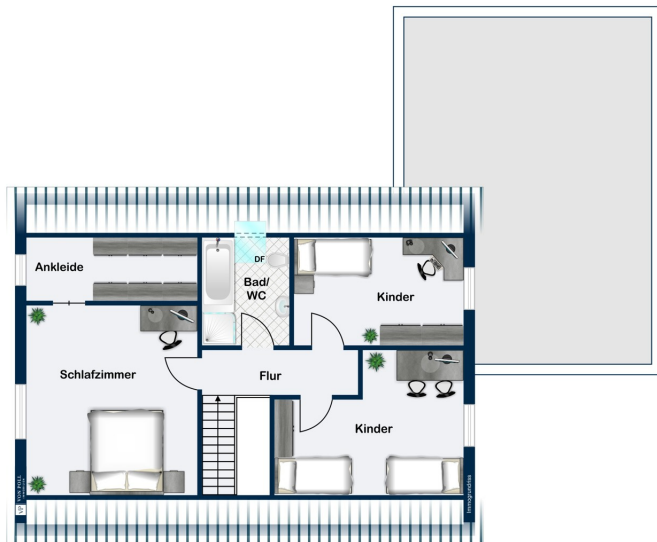
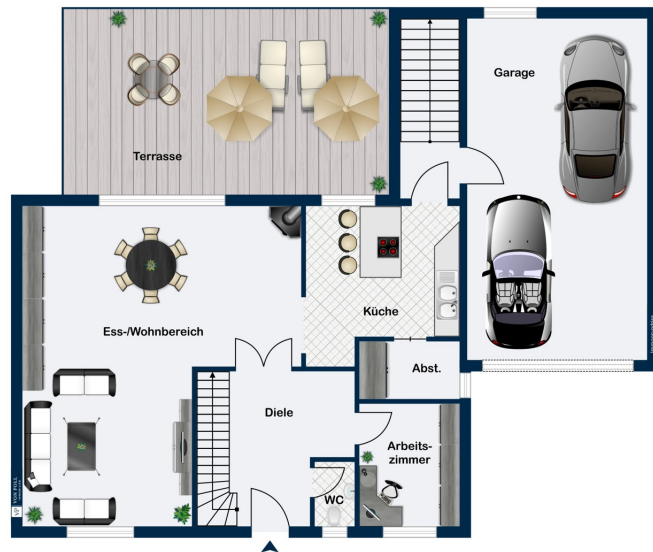
???????? ?????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

?? ?????????



???????? ?????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

??? ?????? ???????????

In einem nachgefragten Ortsteil im Außenbereich von Geldern liegt dieses gepflegte Einfamilienhaus umgeben von einem schönen Garten mit mehreren Sonnenplätzen. Die Lage am Rande eines kleinen Waldes und zwischen Feldern ist sehr exklusiv und bietet viel Privatsphäre. Die Immobilie wurde auf einem 1.633 m<sup>2</sup> großem Grundstück errichtet, die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 176 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über Erd- und Obergeschoss. Der wunderschöne Garten ermöglicht es, die Sonne von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang zu genießen. Eine Doppelgarage, ein Carport und mehrere Stellplätze direkt am Haus sowie ein Gartenhaus vervollständigen dieses attraktive Angebot. Sie betreten das Erdgeschoss in eine großzügig geschnittene Diele, von welcher alle Räume erreichbar sind: die gut geschnittene Küche mit Zugang zu einer kleinen Abstellkammer, ein Arbeitszimmer, welches in besonderem Maße zum Home Office genutzt werden kann, sowie den einladenden, mit mehreren großen Fensterfronten ausgestatteten Wohn-/Essbereich, von welchem Sie zu jeder Zeit die Vögel im Garten beobachten können. Für die besondere Wohlfühlatmosphäre sorgt der gemauerte Eck-Kamin. Zusätzlich finden Sie auf dieser Etage ein Gäste-WC und den Zugang zum Keller. Im Obergeschoss – Sie erreichen es über eine massive, geschwungene Holzterrasse – können Sie mit drei Schlaf- oder Kinderzimmern großzügig planen. Auch befindet sich das Badezimmer mit Badewanne und Dusche in diesem Geschoss. Ihr Garten: er ist pflegeleicht angelegt und bietet ein schönes Erscheinungsbild. Zu jeder Tageszeit finden Sie ein Plätzchen in der Sonne oder im Schatten – so wie Sie es sich gerade wünschen. Wenn Sie im angrenzenden Wald spazieren gehen möchten, brauchen Sie nur durch die kleine Pforte im hinteren Zaun zu gehen. Ein Highlight dieses Anwesens bildet der kleine Hochsitz – derzeit ausgestattet mit einem Strandkorb. Hier lässt es sich bei einem Gläschen Wein oder einem schönen Tee gut aushalten. Die knapp 35 m<sup>2</sup> große Terrasse lädt ein zum Sonnenbaden und Grillen. Das Anwesen ist insgesamt in einem guten Zustand. Allerdings ist zu beachten, dass verschiedene Bereiche des Hauses – wie bspw. das Badezimmer – den Ansprüchen modernen Wohnens nicht entspricht. Bei diesem Anwesen bietet sich Ihnen als zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche bei der Modernisierung umzusetzen und dieses charmante Zuhause weiter zu individualisieren.

???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

???????????????????? ???? ????????????

Folgende Ausstattung und Merkmale finden Sie in dem angebotenen Anwesen:

- Baujahr 1980
- ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- helles, lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer
- Arbeitszimmer im EG
- drei weitere Schlaf-/Kinderzimmer im OG
- antike Treppe ins Obergeschoss
- an Küche angrenzender Hauswirtschaftsraum
- Teilunterkellerung
- Gäste-WC
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- doppelt verglaste Holzfenster
- tlw. innenliegende Bleiverglasung
- einige gerundete Fensterstürze
- an allen Fenstern finden Sie Rollläden
- ölbetriebene Heizung aus dem Jahr 1995
- Kaminofen (alternativ kann ein Speicherofen eingebaut werden)
- großer Garten mit Terrasse und Hochsitz
- ca. 1.633 m<sup>2</sup> großes Grundstück
- komplett eingefriedeter, nicht einsehbarer Garten
- großer Bereich als Vorgarten
- eine Doppelgarage, ein Carport und mehrere Stellplätze
- Trockenlegung des Kellers in 2024 sowie Reinigung der Dachfläche
- die Immobilie ist derzeit vermietet
- Strandkorb und Gartenhaus gehören den Mietern



??????? ???????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

??? ??? ??? ????????????

Diese wunderschöne Immobilie liegt zwischen Geldern und Geldern-Walbeck im Außenbereich. Hier einige Informationen zu Geldern und Umgebung: Die Stadt Geldern mit ca. 34.000 Einwohnern liegt linksrheinisch im unteren Niederrheingebiet und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve. Bekannt ist Geldern u.a. durch die Ausrichtung des Internationalen 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 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. Auch Walbeck besticht durch Sehenswürdigkeiten und Freizeitaktivitäten: Das historische Schloss Walbeck ist ein eindrucksvolles Bauwerk, dessen Geschichte bis ins Mittelalter zurückreicht und von einem wunderschönen Park umgeben ist, der zum Spazieren und Verweilen einlädt. Oder das Walbecker Spargelmuseum: Walbeck ist bekannt für seinen Spargel, und das Spargelmuseum bietet interessante Einblicke in die Geschichte und den Anbau dieses beliebten Gemüses. Das große Freibad, das wunderschön in die Natur eingebettet ist, bietet an heißen Sommertagen die perfekte Abkühlung. Und im Umland von Geldern gibt es eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten zu entdecken, die sowohl für Kultur- und Geschichtsinteressierte als auch für Naturliebhaber und Aktivurlauber attraktiv sind: In Xanten erleben Sie eine faszinierende Mischung aus historischem Flair und Strandfeeling. Der Archäologische Park Xanten lädt Sie ein, in die Welt der Römer einzutauchen und das Leben vor über 2000 Jahren hautnah zu erleben. Nach einem Tag voller Geschichte können Sie an der Xantener Nord- und Südsee entspannen, wo Sie an den Stränden die Sonne genießen oder sich bei verschiedenen Wassersportarten austoben können. Für Radfahrer bietet die Region rund um Geldern gut ausgebaute Radfahrwege, die sich sowohl auf deutscher als auch auf niederländischer Seite erstrecken. Diese Wege führen durch idyllische Landschaften, vorbei an Feldern, Flüssen und charmanten Dörfern und bieten dabei immer wieder beeindruckende Ausblicke und interessante Zwischenstopps. Ein besonders lohnenswerter Ausflug führt nach Arcen an der Maas, einem malerischen Dorf in den Niederlanden. Arcen ist bekannt für seine

Thermalbäder und den wunderschönen Schlossgarten, der zum Spazieren und Verweilen einlädt. Und nur knapp 30 Kilometer von Geldern entfernt, erreichen Sie das Leukermeer, ein idyllischer See mit weitläufigen Sandstränden, an denen Sie die Sonne genießen und sich im klaren Wasser erfrischen können. Die gepflegten Liegewiesen laden zum Entspannen und Picknicken ein, während die umliegende Naturkulisse eine malerische Atmosphäre schafft. Für Wassersportbegeisterte hält das Leukermeer zahlreiche Aktivitäten bereit: ob Segeln, Windsurfen, Stand-Up-Paddling oder Kanufahren – hier kommt jeder auf seine Kosten. Der See ist zudem bei Anglern beliebt, die in den ruhigen Gewässern eine Vielzahl von Fischarten finden. Egal, ob Sie sich für Kultur und Geschichte interessieren, die Natur genießen oder aktiv unterwegs sein möchten, die Region rund um Geldern bietet für jeden Geschmack die passenden Freizeitaktivitäten.

??????? ???????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 100.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Exposee.

???????? ??????????: 24452008 - 47608 Geldern / Walbeck

????????????? ??????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ?? ?????????? ????????????????? ???:

Ramona Wanitzek-Reiter

---

Busmannstraße 28 Geldern  
E-Mail: geldern@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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