

Geilenkirchen – Geilenkirchen

# Einzigartiges Anwesen auf traumhaftem Parkgrundstück

????????? ??????????: 23027025a



???? ??????: 1.750.000 EUR • ??????????: ca. 385 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ????: 2.347 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23027025a - 52511 Geilenkirchen – Geilenkirchen

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

???????? ??????????: 23027025a - 52511 Geilenkirchen – Geilenkirchen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23027025a	????? ???????	1.750.000 EUR
????????????	ca. 385 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	9	????? ??????????????	2021
???????????????? ???	5	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	3	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1954	????????	
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????	????????	????????, WC ????????????, ????????, ??????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 23027025a - 52511 Geilenkirchen – Geilenkirchen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ?????????????? ????? / ??????	??????? ????????????? ?????????????	39.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.05.2033	?????????? ????????????? ???????????	A
????? ???????????	????????? ?????????????? ????? / ??????	??????????	

???????? ??????????: 23027025a - 52511 Geilenkirchen – Geilenkirchen

?? ?????????





???????? ??????????: 23027025a - 52511 Geilenkirchen – Geilenkirchen

?? ????????



???????? ??????????: 23027025a - 52511 Geilenkirchen – Geilenkirchen

?? ?????????



??????? ????????: 23027025a - 52511 Geilenkirchen – Geilenkirchen

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

Dieses exklusive Anwesen bietet einzigartiges Wohnen inmitten von Ruhe und Natur auf einem außergewöhnlichen Parkgrundstück in Geilenkirchen. Das 2.347 m<sup>2</sup> große, parkähnlich gestaltete Grundstück ist von zentraler Lage und bietet atemberaubende Ausblicke und eine gemütliche Atmosphäre. Die Immobilie wurde mittig auf einem 2.347 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück positioniert, um maximale Privatsphäre zu gewährleisten. Der Garten ist von 70 Jahre alten Bäumen umgeben und verfügt über eine abgestufte Kulisse mit bis zu 40 Meter hohen Laubbäumen und mit beeindruckenden Rhododendron. Der neu errichtete nördliche Gebäudeteil orientiert sich an der nördlichen Grundstücksgrenze und der sonnige Garten bietet den ganzen Tag über einen angenehmen Schattenbereich unter den Bäumen. Im westlich ausgerichteten Garten wurde die Weitläufigkeit des Blicks bewahrt, um ein zusätzliches Raumgefühl zu schaffen, hier verfügt das Haus auch über eine große Rasenfläche. Durch ein komplexes Außenbeleuchtungssystem kann der Garten unabhängig von der Tageszeit genossen werden. Ein Bewässerungssystem sorgt dafür, dass die Pflanzen auch in trockenen Phasen versorgt sind. Mit einer Deckenhöhe von über 4 Metern, einer Fläche von 60m<sup>2</sup> und einer Fensterfront von 3 Metern Höhe ist das Wohnzimmer ein beeindruckender Raum. Es ist den ganzen Tag lichtdurchflutet durch eine 8x3 Meter große Fensterfront, die einen Blick auf die Terrasse, den vorbereiteten Pool und den Ostgarten ermöglicht. Die Fläche des Pools ist zudem als Naturteich nutzbar. Zusätzlich gibt es weitere Fenster, die zum Westgarten ausgerichtet sind. Aufgrund seiner Größe eignet sich der Raum perfekt für größere Empfänge, Konzerte und Lesungen. Das Esszimmer ist ungefähr 30m<sup>2</sup> groß und verfügt über hohe Decken und eine große Fensterfront mit bodentiefen Fenstern, die zum Ostgarten ausgerichtet sind. Es bietet Platz für einen Tisch für bis zu 16 Personen und geht direkt in die großzügige offene Küche über. Die offene Küche ist etwa 35m<sup>2</sup> groß und hat große Fensterfronten, die zum Ostgarten und zu einem weiteren Gartenbereich auf der Westseite ausgerichtet sind. Sie ist derzeit vollständig mit dem Bulthaup B2 System ausgestattet, und hat eine 5 Meter lange Werkbank. Die Ausstattung der Küche ist nicht Bestandteil des Verkaufs. Um Privatsphäre bei größeren Empfängen zu gewährleisten, gibt es eine ebenerdig gelegene Personal / Catering Küche mit entsprechender Ausrüstung und großen Stauräumen in Einbauschränken, die im ganzen Raum verbaut sind. Der sehr helle Raum ist zusätzlich von der Hauptküche erreichbar, hat eine große Fensterfront und kann auch als Waschküche / Hauswirtschaftsraum genutzt werden. Das Haus hat insgesamt drei Badezimmer mit einer einheitlichen Formsprache und Materialien. Das Badezimmer im OG hat eine freistehende Badewanne und einen direkten Zugang zum Balkon. Das Badezimmer im Erdgeschoss hat ein Dampfbad und einen direkten Zugang zum Westgarten. Das Gästehaus verfügt über ein eigenes



Badezimmer mit fast 4 Meter hohen Decken. Das 25m<sup>2</sup> große Master Schlafzimmer im OG hat zwei große Fensterfronten, die einen unvergleichlichen Blick auf die beeindruckende Rotbuche im Ostgarten ermöglichen. Die Fensterfront zum Westgarten führt auf einen Balkon, auf dem eine Außendusche montiert werden kann. Das 25m<sup>2</sup> große Ankleidezimmer im 1. OG kann auch als Schlafzimmer genutzt werden und hat eine mehr als 6 Meter breite Fensterfront in Richtung des Ostgartens. Der Balkon verfügt über ein aufwendiges Glasgeländer, das den Blick in den Garten nicht beeinträchtigt. Das 20m<sup>2</sup> große Fitness-Studio im Erdgeschoss hat ein fast 3 Meter hohes Fenster in den Ostgarten, das den Eindruck vermittelt, sich mit\*-ten in der Natur zu befinden. Der Raum ist vollklimatisiert, besonders hell durch Lichtkuppeln im Dach und mit hochwertigen Trainingsgeräten ausgestattet. Bereits bei der Erstellung des Hauses wurde dem Thema Energieeinsparung viel Bedeutung beigemessen und das Haus war überdurchschnittlich gut isoliert. Im Rahmen der grundlegenden Sanierung wurden nicht nur alle Fenster ausgetauscht, sondern das Haus komplett energetisch saniert. Durch diese Maßnahmen und den Einbau einer modernen Wärmepumpe wurde der Energiebedarf fast auf Passivhausqualität gesenkt. Darüber hinaus wurde eine 8KW Photovoltaikanlage aus Deutscher Produktion installiert. Die durch die Photovoltaikanlage gewonnene Energie kann nicht nur zum Heizen und Kühlen der Gebäude genutzt werden. Vielmehr verfügt die Immobilie auch über eine Wallbox zur Ladung von Elektroautos. Im Rahmen der umfassenden Sanierungsarbeiten von 2016 – 2021 wurden sämtliche Versorgungsleitungen (Frischwasser, Abwasser, Heizung und Strom) ausgetauscht und durch moderne Systeme ersetzt. Zudem wurden Frischluftleitungen und Klimaanlage installiert. Das Haus ist komplett mit dem KNX-Bussystem von GIRA KNX ausgestattet. Dieses Automatisierungssystem wird üblicherweise im professionellen Bereich eingesetzt und bietet eine breite Palette an Möglichkeiten. Einer der Vorteile dieses Systems ist seine Erweiterbarkeit. Über das KNX-Bussystem können nicht nur Deckenlampen und Steckdosen gesteuert werden, sondern auch das Tor, die Heizung, die Verdunkelungen, die Türschlösser, der Kamin und viele andere Elemente im Haus. Im Wohnzimmer befindet sich ein Gas-Tunnelkamin der Marke Kalfire, der ein realistisches Flammenbild erzeugt. Der Kamin verfügt nicht nur über eine ansprechende Optik, sondern auch über ausreichend Leistung, um das Wohn- und Arbeitszimmer (beide mit einer Deckenhöhe von über 4 Metern) in kurzer Zeit auf über 25 Grad zu heizen. Das Gebäude verfügt über integrierte Verschattungen an Ost- und Südseite, die manuell oder automatisch über das KNX-System gesteuert werden können. Die Verschattung in den Schlafzimmern sorgt für eine komplette Abdunkelung, während in den übrigen Räumen eine leichte Transparenz erhalten bleibt, die eine Wärmeentwicklung verhindert und den Blick nach außen ermöglicht. „Haupthaus“ und „Anbau“ können als ein Gebäude genutzt oder getrennt werden. Das Anwesen ist so konzipiert, dass das gesamte Erdgeschoss (und das erste Obergeschoss) als ein Objekt genutzt werden kann. Alternativ wäre es aber auch möglich, die beiden Gebäudeteile zu trennen.

???????? ??????????: 23027025a - 52511 Geilenkirchen – Geilenkirchen

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

- Solnhofener Platten im Eingangsbereich
- massives Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Gas-Tunnelkamin von Kalfire
- Fast alle Räume sind individuell klimatisierbar
- besonders leistungsstarke, hochwertige Fußbodenheizung
- eine moderne ROTEX 11KW Wärmepumpe wurde bei der Sanierung eingebaut
- zentrales Lüftungssystem von Siebel Eltron
- KNX-Bussystem von GIRA KNX
- 8 KWp Photovoltaikanlage
- Wallbox zur Ladung von Elektroautos vorhanden
- Dreiphasenschienen für das ERCO-System
- Garten umgeben von 70 Jahre alten Bäumen
- Drei Badezimmer mit einheitlicher Formsprache und Materialien

???????? ??????????: 23027025a - 52511 Geilenkirchen – Geilenkirchen

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

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 Burganlage, 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.

???????? ??????????: 23027025a - 52511 Geilenkirchen – Geilenkirchen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 39.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Luft/wasser Wärmepumpe. Die Energieeffizienzklasse ist A.



???????? ??????????: 23027025a - 52511 Geilenkirchen – Geilenkirchen

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

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

Timm Goldbeck

---

Theaterstraße 16 ?????  
E-Mail: aachen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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