



Immobilienexposé
**Geldern: Ein-/Zweifamilienhaus mit
Gewerbehalle und Büroflächen**

Objekt-Nr.:
66546-10334



Haus zum Kauf

Geldern: Ein-/Zweifamilienhaus mit Gewerbehalle und Büroflächen

Kaufpreis
920.000 €

 **218 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **8**
Zimmer

 **3.811 m²**
Grundstück (ca.)

 **417 m²**
Nutzfläche (ca.)

 **1988**
Baujahr

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	920.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57 % Käuferprovision	

Die Immobilie

Objekt-Nr 66546-10334

Stellflächen	Anzahl Stellplätze	12
	Stellplätze	10
	Garagenanzahl	2

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	218 m ²
	Zimmer	8
	Nutzfläche (ca.)	417 m ²
	Grundstück (ca.)	3.811 m ²

Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	7
	Anzahl Badezimmer	3
	Anzahl Wohneinheiten	1

Weitere Informationen verfügbar ab Nach Absprache

	Modernisierungen	2021
	Provisionspflichtig	✓
Zustand und Bauart	Baujahr	1988
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Ausstattungsdetails	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Parkett
	Kamin	✓
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Zentralheizung

Beschreibung

Das Wohnhaus präsentiert sich im niederrheinischen Baustil und wurde im Jahr 1988 erbaut. Mit insgesamt 8 Zimmern, 2 Küchen und 2 Bädern - verteilt auf ca.218 m² Wohnfläche - bietet diese Immobilie viel Platz für die Familie und ermöglicht aufgrund der Grundrissgestaltung die Nutzung als Zweifamilienhaus.

Zahlreiche große Fenster-/und Terrassentürelemente sorgen für helle Räume. Vom Wohn-/Kaminzimmer gelangen Sie auf die Terrasse und den gärtnerisch liebevoll angelegten Garten.

Die Immobilie ist vollunterkellert. Hier finden Sie praktische Nutzflächen für Hauswirtschaft und Vorräte. Auch die Nutzung als Büro oder Gästezimmer ist in Teilen möglich. Der große Partykeller kann auch als Hobby-/oder Fitnessraum dienen. Ein Gäste-WC und Duschbad runden die Nutzung des Kellergeschosses ab.

Die Immobilie wird über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2021) beheizt. Teilbereiche sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Es ist eine 6,7 kWp Photovoltaikanlage (Baujahr 2020) mit Speicher installiert.

Auf dem insgesamt ca. 3.811 m² großem Gewerbegrundstück befindet sich neben dem Betriebsleiterwohnhaus eine Werks-/und Lagerhalle aus dem Jahr 1982. Die Gewerbehalle ist älter als das Wohnhaus und wurde vom Betriebsleiter zu Wohnzwecken genutzt. Hier ist im Obergeschoss eine ca. 106 m² große Wohnung vorhanden. Aktuell wird sie als Büro und Monteurzimmer genutzt. Dieser Bereich ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Das Bad und Gäste-WC wurden 2020 saniert.

Die Nutzfläche der Halle beträgt ca. 417 m². Zudem stehen Ihnen ca. 96 m² Büro, Sozial-/und Werkräume zur Verfügung. Die Nutzung der Gewerbehalle wäre ideal für einen Montagebetrieb, eine Kfz-Werkstatt, Produktionshalle oder reine Lagerhalle. Sie erhielt im Jahr 2022 ein neues Dach mit Lichtkuppeln. Der Deckenkran (5 Tonnen Traglast) unterstützt bei schweren Arbeiten.

Die zwei Zufahrtsmöglichkeiten mit Rolltoren sind 4 m breit und verfügen über eine

Durchfahrtshöhe von 4,46 m. Zur weiteren Ausstattung des Geländes gehören neben dem Platz für Lager-/und Stellflächen, eine Dieseltankstelle und ein Ölabscheider.

Die Photovoltaikanlage auf dem Dach der Gewerbehalle ist nicht Teil des Angebotes. Ein Erwerb dieser Anlage ist möglich.

Ausstattung

Wohnhaus

- Nutzung als Zweifamilienhaus möglich
- Massivholztüren
- isolierverglaste Holzfenster mit Sprossen
- Rollläden
- Vinylböden
- modernes Elternbad, saniert 2015
- Kopfh Holzparkett im Wohn-/Kaminzimmer
- Kaminofen
- teilweise Fußbodenheizung
- insgesamt 3 Bäder
- Dachterrasse
- Vollkeller mit Außentreppe
- Doppelgarage
- gepflegter Garten
- Markise
- Photovoltaikanlage 6,7 kWp

Gewerbehalle

- Büro-/und Sozialräume im EG

- Einliegerwohnung bzw. Büro-/Monteurzimmer OG
- Deckenkran (5 Tonnen Traglast)
- 2 Rolltore (4 m x 5 m)
- Heizstrahler
- Dieseltankstelle
- Ölabscheider
- ca. 1.300 m² gepflasterte Fläche

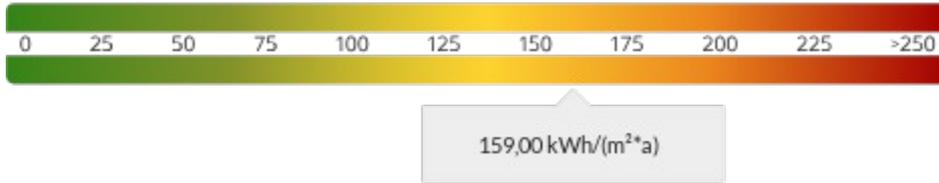
Lage

In guter Lage im Gewerbegebiet erwartet Sie dieses einzigartige Immobilienangebot, welches großzügiges Wohnen und Arbeiten auf praktische Weise miteinander kombiniert.

Die Stadt liegt linksrheinisch im Kreis Kleve, nordwestlich der Großstädte Krefeld, Duisburg und Düsseldorf, an der Grenze zu den Niederlanden. Geldern ist mit rund 35.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Kreis Kleve.

Bahnhof Niersexpress Kleve Geldern - Düsseldorf,
B9 und B58 direkte Verbindung zur A40 und A57,
Buslinie 31 Geldern Issum Sevelen Rheurdt, Flughafen: Weeze-Niederrhein ca. 18 km,
Flughafen Düsseldorf ca. 60 km

Energiebedarfsausweis



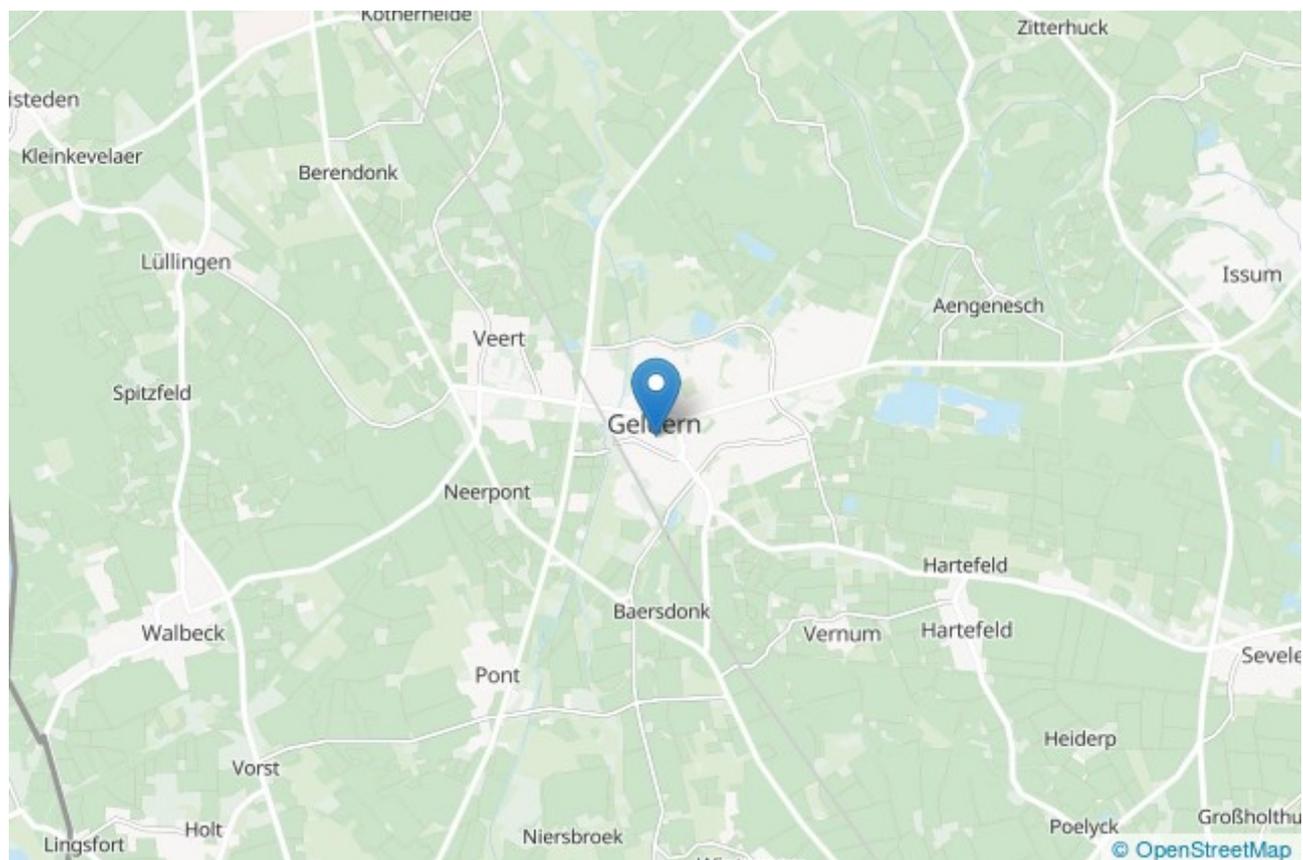
Endenergiebedarf	159 kWh/(m²*a)
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr (Energieausweis)	1986
Energieeffizienzklasse	E
Gültig bis	21.08.2034

Ihr Ansprechpartner

Name	Marcel Stolberger
Telefon	02831-130136
Ort	47608 Geldern
E-Mail	marcel.stolberger@eck.de
Homepage	https://www.hoffmann-ivd.de

Lage und Umgebung

47608 Geldern





Geldern: Wohnhaus und Halle



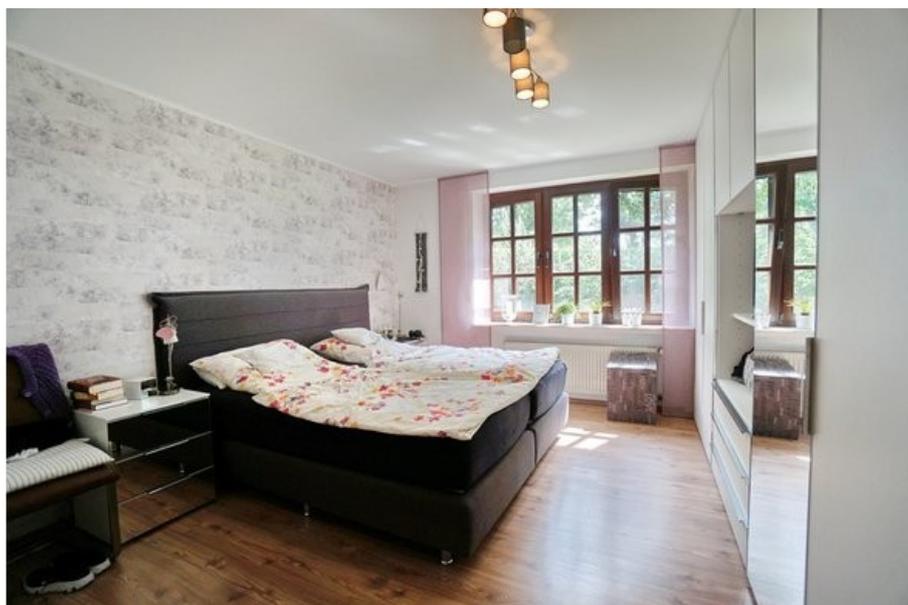
komplette Ansicht



Eingangsbereich Wohnhaus



Küche



Schlafzimmer



Bad mit Wanne und Dusche



Essbereich



Wohnbereich



... mti Kaminofen



Flur im OG



Küche in Einliegerwohnung



... sowie Bad



Wohnraum Einliegerwohnung



... mit Dachterrasse



Blick auf die Firma



Schlafzimmer Einliegerwohnung



.. und Gäste-WC



Partyraum im Keller



Terrasse



Wohnhaus Rückansicht



Seitenansicht



Pool im Garten



Auffahrt mit Doppelgarage



Gewerbepark



Bürotrakt



vielseitig nutzbar



großes Sektionaltor



Hebekran



Büro



Aufenthaltsraum



Küche in der Betriebswohnung



... sowie Duschbad



Grundris EG WH



Grundriss DG WH



Grundriss KG WH



Grundriss EG H



Grundriss OG H