



Immobilienexposé
**Geldern: Wunderschönes Architektenhaus in
herrlicher, ruhiger Lage**

Objekt-Nr.:
66546-10337



Haus zum Kauf

Geldern: Wunderschönes Architektenhaus in herrlicher, ruhiger Lage

Kaufpreis
675.000 €

 **186 m²**
Wohnfläche (ca.)

 **6**
Zimmer

 **760 m²**
Grundstück (ca.)

 **1989**
Baujahr

 **5**
Schlafzimmer

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	675.000 €
Käuferprovision inkl. USt.	3.57% Käuferprovision	

Die Immobilie

Objekt-Nr	66546-10337	
Stellflächen	Anzahl Stellplätze	5
	Garagenanzahl	2
Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	186 m ²
	Zimmer	6
	Grundstück (ca.)	760 m ²
Räume und Flure	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	5
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl separate WCs	1
	Anzahl Terrassen	3
Weitere Informationen	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓

Zustand und Bauart	Kategorie	Luxus
	Baujahr	1989
	Zustand	gepflegt
Ausstattungsdetails	Möbliert	teilweise
	Bad mit	Dusche, Wanne, Fenster
	Boden	Fliesen, Teppich
	Rolladen	✓
	Kabel/Sat-TV	✓
	Gäste-WC	✓
Sonstige	Heizungsart	Fußbodenheizung

Beschreibung

Dieses architektonisch, raffiniert und sorgfältig durchdachte Einfamilienhaus wurde mit zahlreichen individuellen Ideen unter Mitwirkung eines der renommiertesten Architekten der Region realisiert. Das Ergebnis ist eine Bauweise, die weiterhin als modern gilt und in dieser Preisklasse in der Region nur schwer seinesgleichen findet.

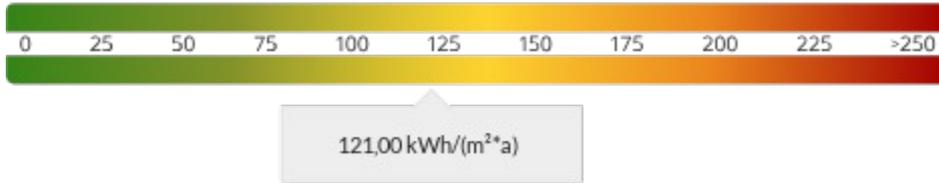
Ausstattung

- Wintergarten mit Doppelverglasung, Beschattungsanlage und Fußbodenheizung. Ganzjährig nutzbar.
- rundum elektrische Rollläden
- 4 elektrische Markisen - wettergesteuert.
- Marken-Einbauküche
- sep. Hauswirtschaftsraum an der Küche mit separater Waschgelegenheit
- Getränkekühlraum unter der Treppe
- Zugang von der Garage ins Haus
- Gästezimmer (oder Homeoffice) im Souterrain.
- separat absperrbare Frischwasserstränge
- Wohnzimmer mit dekorativem Wasserbecken
- Unterflur verlegte Soundleitungen für HiFi-Equipment
- aufwendige Elektroinstallation mit sehr vielen Steckdosen, auch im Boden
- Einbauschränke im Schlafzimmer und Kinderzimmern
- moderne Badgestaltung mit bodengleichen Duschen im Main-Bad und Kinderbad
- vollständige Gartenbewässerung
- Teichanlage mit steuerbarer Bewässerung
- Figurbrunnen mit automatischer Bewässerung
- Wasserlauf zwischen den Terrassen
- Glasüberdachter Hauseingangsbereich
- Haustürklingel auch im Garten hörbar
- Übernahme von diversem Mobiliar/Gegenständen erwünscht

Lage

Nahe dem Gelderner Stadtpark entstand dieses kleine Neubaugebiet, zu dem dieses Anwesen in niveauvoller Nachbarschaft gehört.

Energieverbrauchsausweis



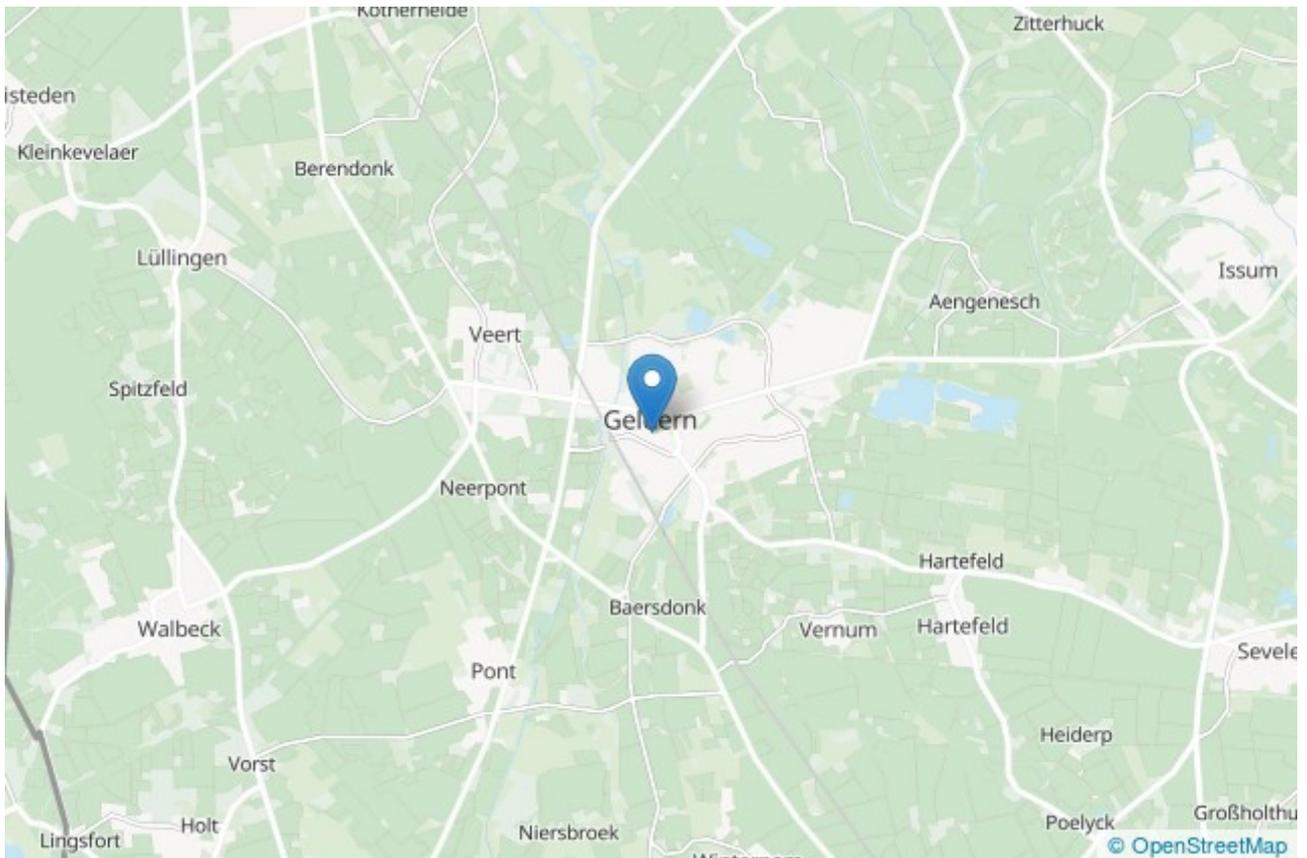
Endenergieverbrauch	121 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch inkl. Warmwasser	✓
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Gültig bis	28.06.2032

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 - Stadt





Geldern: Wunderschönes Architektenhaus in herrlicher Lage



Geldern: Wunderschönes Architektenhaus in herrlicher Lage



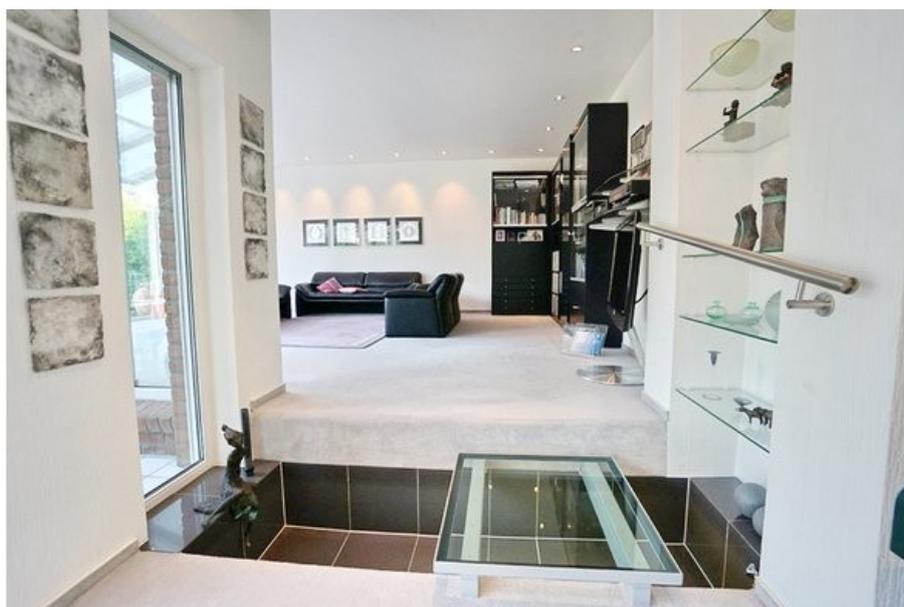
Entree



Küche



Gäste-WC



Übergang der beiden Wohnbereiche



Wintergarten



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Elternbad



Arbeitszimmer-Büro



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Homeoffice - Gäste



Uneinsehbarer Garten



Teichanlage



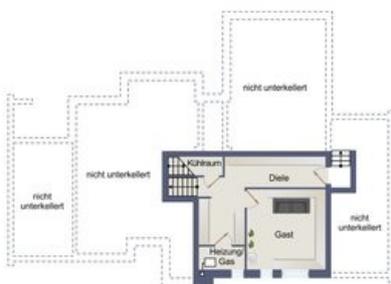
Westansicht



Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss Souterrain

