



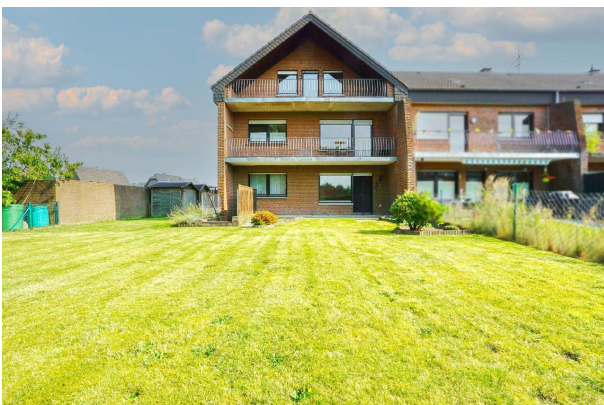
**Immobilien-Exposé**

# **Geldern: 3 Familienhaus mit Potenzial - Selbstnutzung oder Kapitalanlage**

**Objekt-Nr.:**  
**66546-10351**

## Haus zum Kauf

in 47608 Geldern - Stadt



## Details

Provisionspflichtig

Rolladen

Gartennutzung

Wasch/Trockenraum

Abstellraum

Kabel/Sat-TV

Kaufpreis

**347.000 €**

Kaufpreis

**347.000 €**

Käuferprovision inkl. USt.

**3.57 %**

Wohnfläche (ca.)

**188,75 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**7**

Nutzfläche (ca.)

**67 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**437 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**2**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**3**

Anzahl Stellplätze

**2**

Anzahl Wohneinheiten

**3**

Anzahl Terrassen

**1**

Anzahl Loggias

**2**

Baujahr

**1978**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**teil/vollrenovierungsbedürftig**

Unterkellert

**Ja**

Bad mit

**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden

**Teppich, Laminat**

## Beschreibung

Das Dreifamilienhaus steht auf einem ca. 437 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Gegend von Geldern. Hier stehen für Sie zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss zur Verfügung. Insgesamt weist diese Immobilie eine Wohnfläche von ca. 188 m<sup>2</sup> auf. Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss sind von der Aufteilung identisch. Hier stehen Ihnen jeweils ein Schlafzimmer sowie ein großes Wohnzimmer zur Verfügung. Ergänzend dazu erhalten Sie hier noch einen Küchenbereich sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss ist als klassisches Ein-Raum Apartment nutzbar. Ebenso stehen Ihnen hier eine Küche sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Der Keller besteht aus vier einzelnen Räumen, sowie einem Waschraum. Die Gasetagenheizungen sind aus dem Jahr 2024 von der Firma Buderus. Ebenso ist im Keller eine Grundwasserpumpe für die Bewässerung des Außenbereichs verbaut. Zugang vom Keller in den Garten wird durch eine Kelleraußentreppe ermöglicht.

Die Immobilie eignet sich perfekt für die Selbstnutzung als Mehrgenerationenwohnen, als auch zur Kapitalanlage.

## Ausstattung

- Buderus Gasetagenheizungen aus dem Jahr 2024
- Große Gartenfläche
- Ruhige Gegend
- Garage aus dem Jahr 1991 mit Stromanschluss
- Vier Kellerräume
- Grundwasserpumpe
- Kelleraußentreppe
- Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage
- Identische Grundrissaufteilung
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Kaminschacht

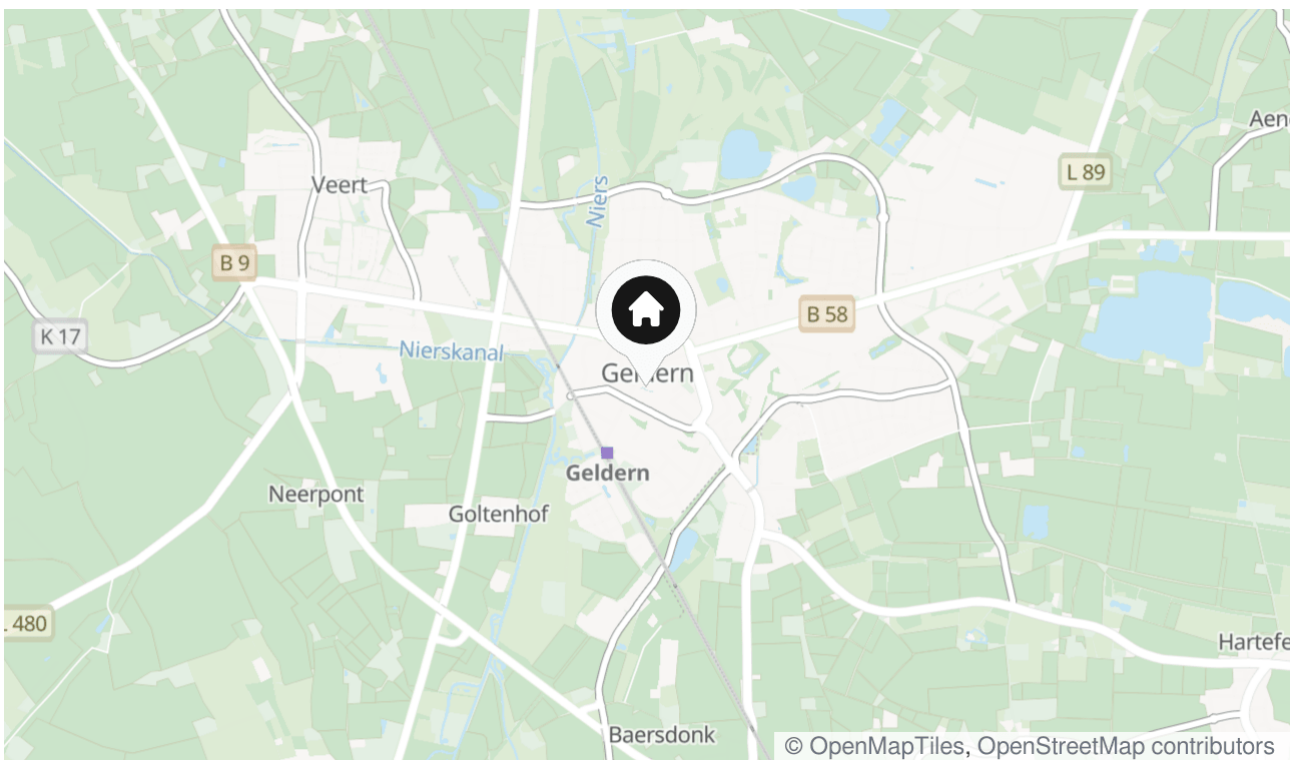
## Lage & Umgebung

47608 Geldern - Stadt

Geldern ist eine schöne Kleinstadt am linken Niederrhein. Geldern bietet jedem der 35.000 Einwohner alles für den täglichen Bedarf. Das Stadtbild von Geldern wird von einer Mischung aus traditionellen und modernen Bauwerken geprägt. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und Restaurants, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Besonders erwähnenswert sind die zahlreichen Veranstaltungen und Märkte, die regelmäßig stattfinden und das kulturelle Leben der Stadt bereichern.

Verkehrstechnisch ist Geldern gut angebunden. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen in die umliegenden größeren Städte wie Düsseldorf und Duisburg. Zudem ist Geldern über ein gut ausgebautes Straßennetz mit den Autobahnen der Region verbunden, was die Erreichbarkeit weiter verbessert.

Die Umgebung von Geldern lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die flache Landschaft ist ideal zum Radfahren und Wandern, und es gibt zahlreiche gut ausgeschilderte Routen, die durch die idyllische Natur führen. Zudem befinden sich in der Nähe mehrere Naturschutzgebiete und Parks, die Erholung und Entspannung in der Natur ermöglichen.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

## Energieausweis

Endenergiebedarf

**200 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Heizungsart

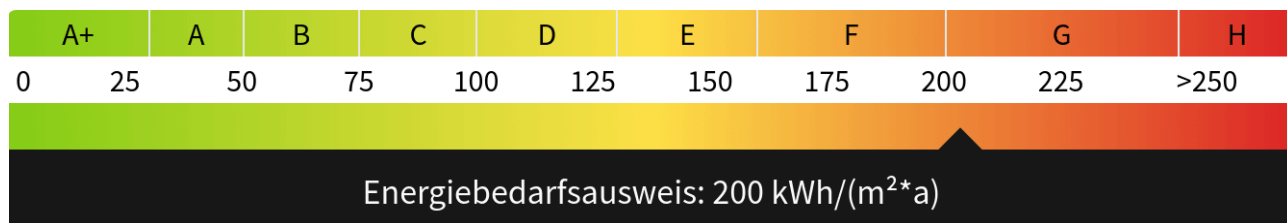
**Etagenheizung**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**26.09.2034**





Titelbild



Rückansicht



Wohnzimmer 1.OG



Balkon 1.OG





Schlafzimmer 1.OG



Küche 1.OG



Badezimmer 1.OG



Dachgeschoss Wohnbereich



Küche Dachgeschoss



Gartenansicht



Wohnzimmer Erdgeschoss



Schlafzimmer Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss



Badezimmer Erdgeschoss



Gasetagenheizungen



Garage



Hausanschluss



Waschraum



Grundriss Erdgeschoss

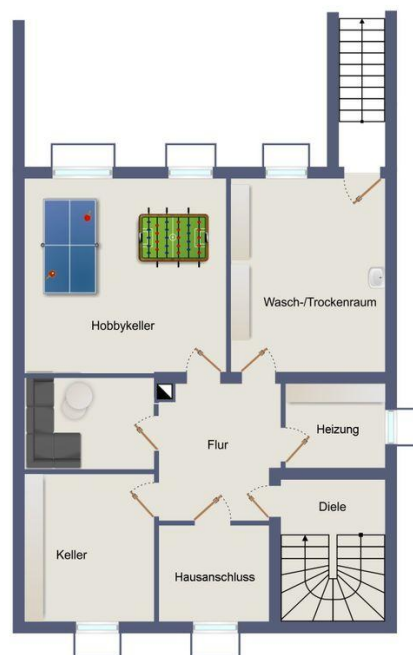


Grundriss Obergeschoss





Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss

## Kontakt

### **Eck und Company Immobilien GmbH**

Am Nierspark 7

47608 Geldern

Telefon: 02831-130112

E-Mail: [luca.rending@eck.de](mailto:luca.rending@eck.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Luca Rending

### **Impressum**

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

