



Immobilien-Exposé

Geldern: Luxuriöses Wohnen und Arbeit miteinander verbinden

Objekt-Nr.:
66546-10376

Haus zum Kauf

in 47608 Geldern



Details

Kamin

Rolladen

Sauna

Wasch/Trockenraum

Kabel/Sat-TV

Netzwerkverkabelung

Gäste-WC

Kaufpreis

2.390.000 €

Käuferprovision inkl. USt.

keine Käuferprovision

Wohnfläche (ca.)

270 m²

Zimmer

5

Nutzfläche (ca.)

1.839 m²

Grundstück (ca.)

4.040 m²

Kategorie

Gehoben

Anzahl Etagen

2

Anzahl Schlafzimmer

3

Anzahl Badezimmer

2

Anzahl Stellplätze

11

Anzahl Wohneinheiten

1

Baujahr

2011

Garagenanzahl

1

Zustand

gepflegt

Unterkellert

Ja

Bad mit

Dusche, Wanne, Fenster

Boden

Teppich, Parkett, Granit

Beschreibung

Die großzügige Gewerbeimmobilie, die Arbeiten und luxuriöses Wohnen auf repräsentative Weise miteinander vereint, liegt in ruhiger Lage eines Gewerbegebietes in Geldern.

Das Wohnhaus aus dem Baujahr 2011 gibt sich großzügig und repräsentativ. Gleichzeitig spiegelt die Architekturart Offenheit und Transparenz wider, zeigt sich familienfreundlich und sorgt mit smarterer Ausstattung für eine funktionelle Wohnkultur.

Bereits beim Betreten des Hauses spüren Sie, dass hier etwas ganz Besonderes auf Sie wartet. Mit einer Wohnfläche von 270 m² und einer Nutzfläche von 95 m² im Keller bleiben keine Wünsche offen. Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel verbindet den Essbereich mit Kaminzimmer und dem Wohnbereich. Der Hauswirtschaftsraum verfügt über einen Zugang zur ca. 80 m² großen integrierten Garage.

Im Dachgeschoss sind das Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer, das Bad mit Wanne und Dusche sowie das Kinderzimmer mit angrenzendem Duschbad untergebracht. Die offenen Galerien verbinden das Erdgeschoss mit dem Dachgeschoss. Im Keller bieten zwei Gästezimmer bzw. Hobbyräume mit Gäste-WC weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich. Hier bietet Ihnen das ca. 17 m² große türkische Dampfbad/Hamam mit Felsdesign an Decken und Wänden optimale Erholung. Abgerundet wird das Wellnessangebot durch den Relaxbereich mit klassischer Sauna und Infrarotliege. Der im Boden eingelassene Jacuzzi bietet Platz für 6 Personen. Durch die zahlreichen Fensterelemente wird auch der Wellnessbereich von Licht durchflutet.

Im Keller ist zudem der Haustechnikraum und ein Vorratsraum installiert.

Die bodentiefen Verglasungen und giebelhohen Fenster geben ein Gefühl von Freiheit und sorgen für einen lichtdurchfluteten Lebensraum. Das natürliche Licht trägt zu einem gesunden Wohnumfeld bei, fördert das Wohlbefinden und steigert die Leistungsfähigkeit.

Das Wohnhaus beherbergt darüber hinaus Büroräume mit einer Betriebsfläche von ca. 79 m². Insgesamt stehen hier zwei Büroräume zur Verfügung, die mit dem Wohnhaus und der Gewerbehalle verbunden sind.

Die moderne Produktionshalle aus dem Baujahr 2009 mit einer Fläche von ca. 1.744 m² ist an ein Unternehmen vermietet, welches sich auf die Herstellung von Fräsmaschinen und den Maschinenbau konzentriert. Der Mietvertrag hat eine Restlaufzeit von 6 Jahren.

Bei der Halle handelt es sich um eine Stahlkonstruktion die mit Sandwichpaneele als Warmhalle ausgebildet ist. Die Halle ist unterteilt in einen Produktionsbereich mit Büro- und Sozialräume und einem Lager-/Versandbereich. Ein Sektionaltor (4,00 m x 4,25 m) ermöglicht auch größeren Fahrzeugen die Zufahrt. Zwei Firstlichtbänder sorgen für natürlichen Lichteinfall. Zudem sorgen seitliche Fensterelemente für ein angenehmes Arbeitsumfeld. Die technische Ausstattung bietet alles, was Sie sich für den Betrieb eines modernen Unternehmens wünschen. Die Halle wird über eine Ölheizung beheizt.

Auf der versiegelten Fläche vor der Halle befinden sich ca. 12 KFZ-Stellplätze. Weitere Lagerflächen sind vorhanden.

Insgesamt präsentiert sich dieses besondere Immobilienangebot als ideale Lösung für diejenigen, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort vereinen möchten. Mit dem großzügigen ca. 4.040 m² großem Grundstück, der praktischen Lage im Gewerbegebiet und der hochwertigen Ausstattung bietet sie optimale Voraussetzungen für vielseitige Nutzungen.

Ausstattung

- besondere Architektur
- KfW 70 Standard (EnEV 2009)
- Fußbodenheizung auf allen Ebenen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant)
- Be-/und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wassergeführter Kaminofen (9 KW)
- Solarthermie
- PV-Anlage (70 kwp)
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Fenster 3-fach Verglasung
- BUS System (Smart-Home)
- Markise mit Wettersensor
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Natursteinböden
- Bad mit Wanne und Rainshower Dusche
- Türkisches Dampfbad/Hamam
- Relax Bereich mit Sauna
- Jacuzzi für 6 Personen
- integrierte Garage
- Terrassen
- Koikarpfenteich

Lage & Umgebung

47608 Geldern

Die Stadt Geldern liegt linksrheinisch im Kreis Kleve, nordwestlich der Großstädte Krefeld, Duisburg und Düsseldorf, an der Grenze zu den Niederlanden. Die Stadt ist verkehrsgünstig gelegen, mit Anbindungen an die Bundesstraßen 9 und 58 sowie die Autobahnen 40 und 57. Die Flughäfen Weeze (20 Minuten) und Düsseldorf (45 Minuten) sind schnell zu erreichen. Der Bahnhof verfügt über eine direkte RE-Anbindung zwischen der Kreisstadt Kleve und der Landeshauptstadt Düsseldorf, sowie mehrere lokale und regionale Buslinien. Geldern ist mit rund 35.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Kreis Kleve und bietet zahlreiche Angebote für Jung und Alt. Fast alle Schulformen haben ihren Platz in der LandLebenStadt. Man genießt es, in einer fast dörflichen Gemeinschaft auf dem Lande zu leben und die Natur vor der Haustüre zu haben. Andererseits bietet die Stadt als Mittelzentrum ein großes städtisches Angebot von Einkaufs-, Arbeits-, Schul-, Sport-, Freizeit- und Kulturangeboten.

1,4 km (3 Min.) Städtischer Kindergarten

1,4 km (3 Min.) Penny-Lebensmittel

2,5 km (4 Min.) St.-Clemens-Hospital

3,8 km (8 Min.) zum Bahnhof

4,1 km (9 Min.) Berufskolleg Geldern

7,5 km (12 Min.) nach Issum

12,2 km (13 Min.) zur A57

26,0 km (30 Min.) nach Venlo (NL)

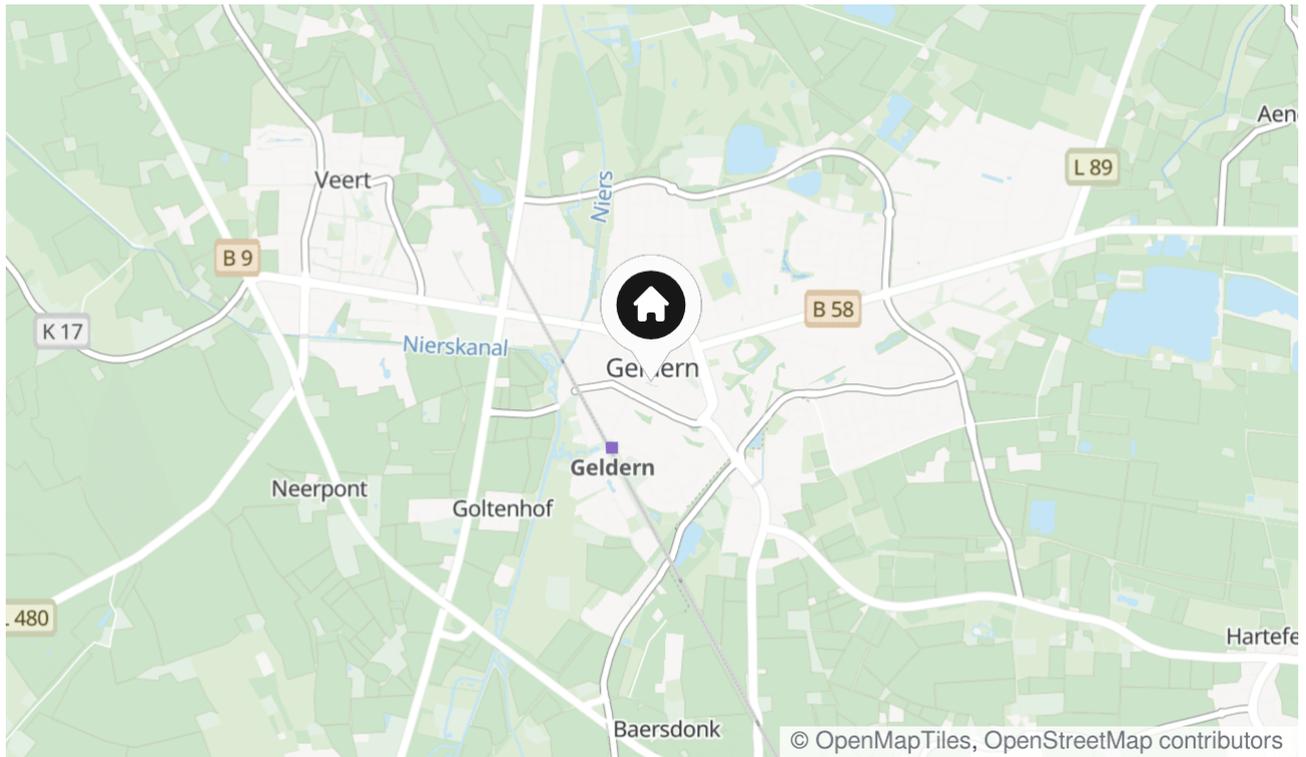
Bahnhof Niersexpress Kleve Geldern - Düsseldorf

B9 und B58 direkte Verbindung zur A40 und A57

Linie 31 Geldern Issum Sevelen Rheurdt

Flughafen: Weeze-Niederrhein ca. 18 km

Flughafen Düsseldorf ca. 60 km



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

Energieausweis

Endenergiebedarf

15 kWh/(m²*a)

Heizungsart

Zentralheizung, Fußbodenheizung

Wesentlicher Energieträger

Luftwärmepumpe

Gültig bis

19.12.2025





Geldern: EFH mit Gewerbehalle



Rückansicht Wohnhaus



Gewerbefhalle



Eingang Wohnhaus



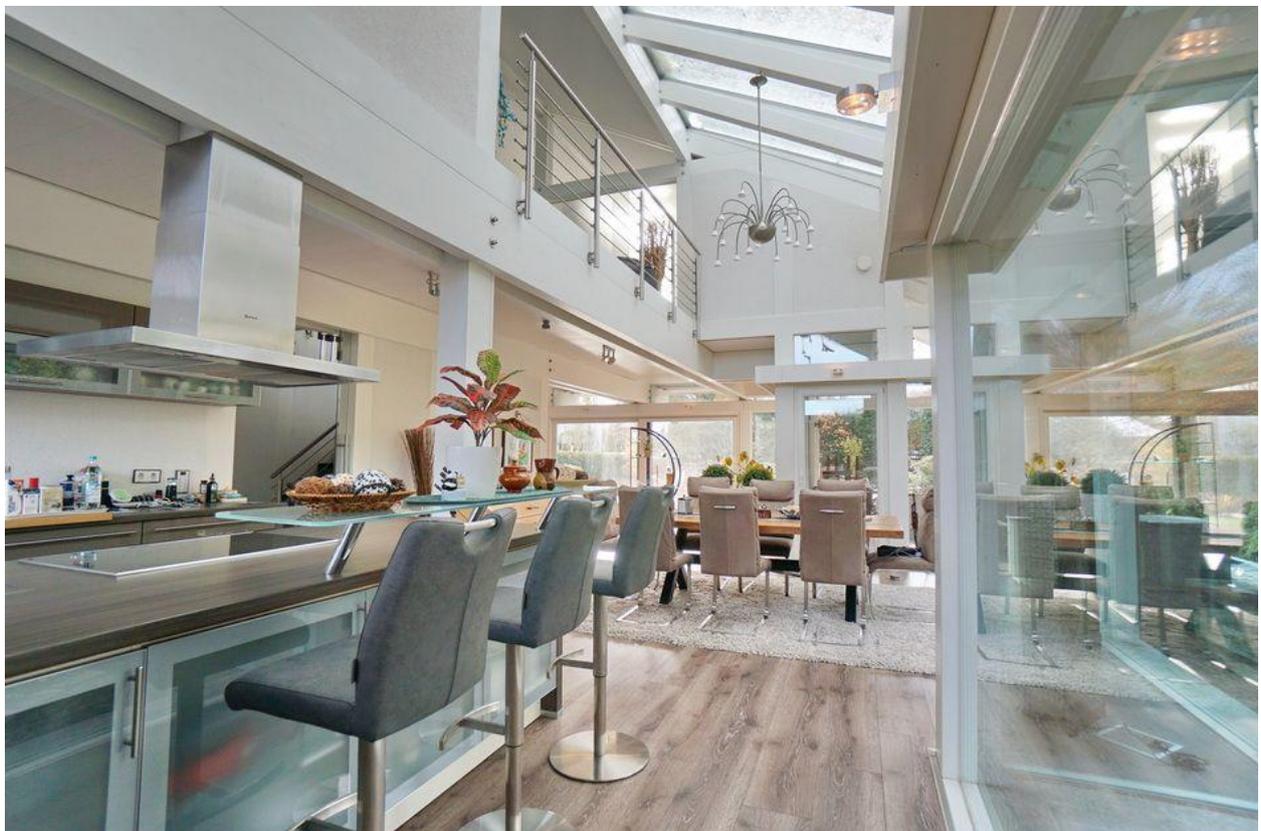
Treppenhaus



Blick in den Wohnraum



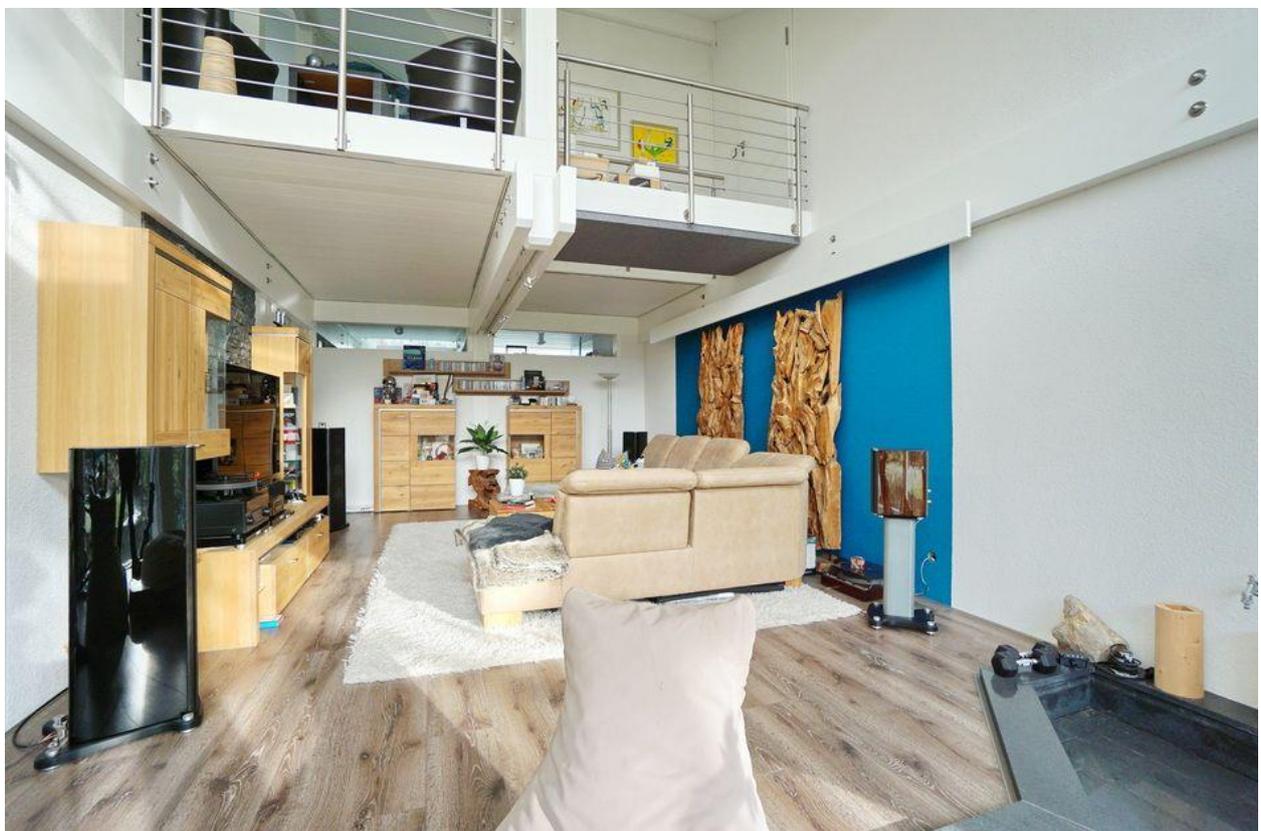
... mit offener Küche



lichtdurchflutet



Kaminbereich



offenes Wohnzimmer



Galerie



Schlafrum



begehbarer Kleiderschrank



mit Wanne und Dusche



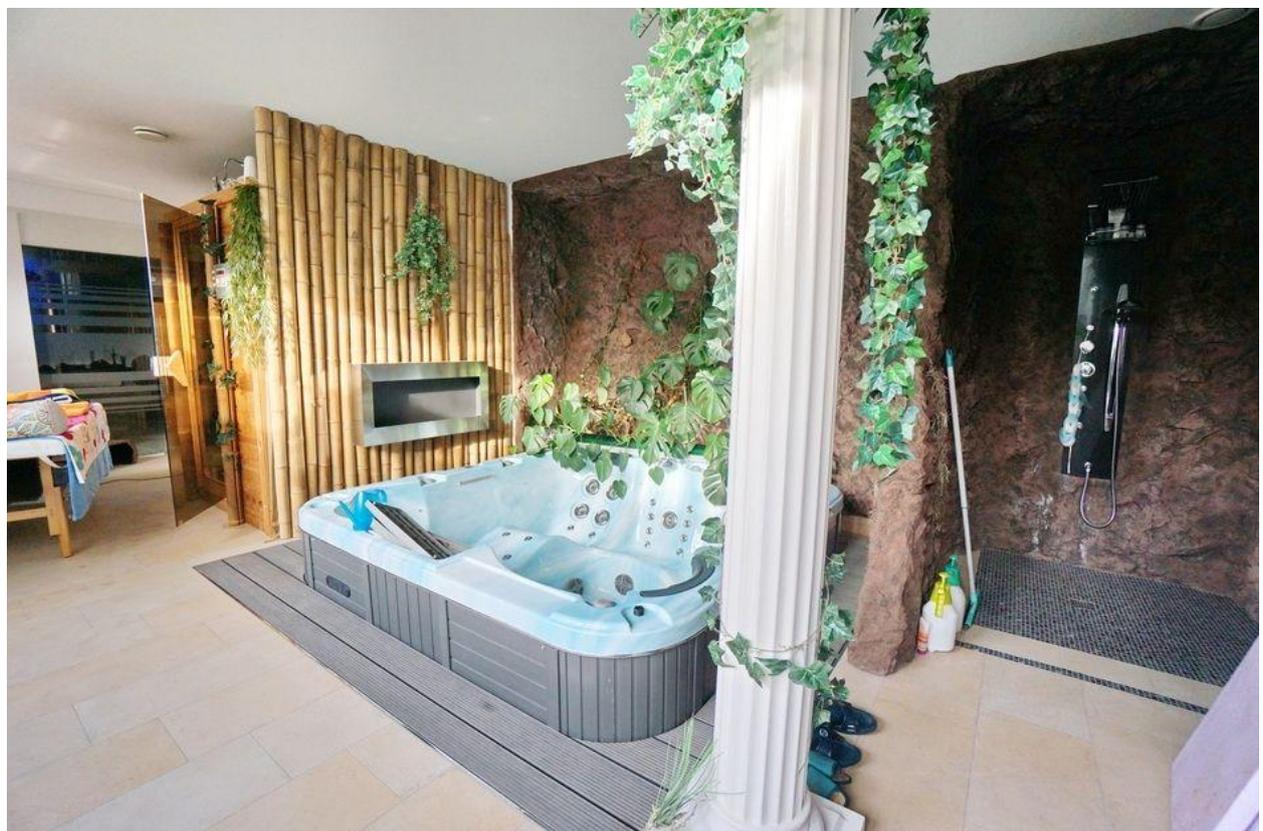
Büro



Duschbad



Wellnessbereich



... Whirlpool



... und Sauna



Rückansicht



... Garten mit Teich



Gewerbefabrik



Gewerbefhalle



Gewerbefhalle



Parkplätze vor der Halle

Kontakt

Eck und Company Immobilien GmbH

Am Nierspark 7

47608 Geldern

Telefon: 02831-130136

E-Mail: marcel.stolberger@eck.de

Ihr Ansprechpartner

Marcel Stolberger

Impressum

www.hoffmann-ivd.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.hoffmann-ivd.de

