

Exposé

Einfamilienhaus in Geldern

freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück



Objekt-Nr. **OM-329528**

Einfamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Marc Zibner

47608 Geldern
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1936	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.500,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	240,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Kauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus in Geldern-Pont aus dem Jahr 1936.

Das Haus wurde immer wieder ausgebaut, modernisiert und saniert. Eine Aufstellung der durchgeführten Arbeiten liegt vor und kann bei Bedarf gerne übermittelt werden. Selbiges gilt für weitere Dokumente wie Grundrisse und Wohnflächenberechnung etc.

Die Wohnfläche des Hauses beträgt ca. 240qm und verteilt sich auf 8 Zimmer, Küche, Badezimmer und Gäste-WC.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Hier befinden sich die Öltanks und die Heizungsanlage, es bleibt aber noch viel Platz für Stauraum oder Ähnliches. Ein Gasanschluss wurde bereits bis ins Haus verlegt, so dass bei Bedarf die vorhandene, sehr gut funktionierende Ölheizung, unkompliziert ausgetauscht werden kann.

Das Grundstück umfasst 1400qm. Der großzügige Garten mit zwei Terrassen, Teich, Gartenhütte und Grillecke bietet viele Möglichkeiten sich zu entfalten.

Vor dem Haus befinden sich 5 Stellplätze für Pkw. Eine 30qm große Garage gehört ebenfalls zum Angebot.

Im 1. OG schließt sich an das Schlafzimmer noch ein 40qm großer Balkon mit Blick auf den Garten an.

Das Haus verfügt über eine PV Anlage, welche über einen Pachtvertrag betrieben wird und ca 80% des Energiebedarfs deckt. Das Dachgeschoss wurde 2021 komplett zur Wohnfläche ausgebaut und ist somit ohne Einschränkungen nutzbar. Im Zuge des Ausbaus wurden neue Velux Fenster, so wie Heizkörper im Dachgeschoss verbaut.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Kamin, welcher im Winter die Heizkosten senken kann und für eine wohlige Gemütlichkeit sorgt.

Die schöne Holzteresse wurde ebenfalls 2021 durch einen professionellen Schreiner abgeschliffen, lackiert und versiegelt.

Es stehen aktuell keine Arbeiten an, so dass eine Renovierung (bis auf das Streichen der Wände in Ihren Wunschfarben) nicht nötig ist.

Bei weiteren Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Ausstattung

Das Haus verfügt über eine gehobene Ausstattung. Die Böden sind vor wenigen Jahren neu begradigt worden, der Bodenbelag wurde neu verlegt. Die schöne Vollholztreppe wurde professionell abgeschliffen, teilweise lackiert und versiegelt. Alle Fliesenspiegel sind neuwertig und stilvoll gehalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Keyfacts:

- Baujahr 1936
- Wohnfläche ca. 240qm
- 8 Zimmer, Küche, Badezimmer und Gäste-WC
- Grundstück 1400qm

- 5 Stellplätze
- Große Garage
- 2 Terrassen
- Großer Balkon
- PV-Anlage
- Ölheizung (Gasanschluss liegt bis ins Haus)

Modernisierungsmaßnahmen:

2006:

- Fugensanierung
- Vorbereitung Gasanschluss für Heizungsanlage
- Abdichtung des Kellers
- Sanierung Walmdach inklusive Dämmung
- Erneuerungen Eingangstüren
- Erneuerung isolierverglaste Holzsprossenfenster

2012:

- Erneuerung Badezimmer 1.OG und EG

2017:

- Erneuerung Badezimmer 1. OG
- Erneuerung Küche
- Treppe lackieren
- Begradigen, Erneuerung Böden 1.OG
- Erneuerung Böden EG
- Teilerneuerung Wasserleitungen / Heizungsleitungen / Abwasserrohre
- Erneuerung Elektrik / Elektroleitungen Altbau

2018:

- Installation eines Ofens
- Herstellen Elektrik Garten
- Neugestaltung Garten inkl. Pflasterarbeiten, Erneuerung Brücke zw. Den

Grundstücken

- Ausbesserung Sims der Fassade

2021:

- Dachgeschossausbau inkl. Dämmung, Verlattung, Verkleidung, Spachteln und Streichen
- Installation von Heizkörpern im Dachgeschoss
- Abschleifen der Treppe, Versiegelung der Naturholzstufen, Lackieren des

Treppengeländers

2022:

- Einbau von neuen Velux Dachfenstern

Lage

Das Haus befindet sich am Rande des Vorortes Geldern-Pont. Vor der Haustür befindet sich eine Bushaltestelle mit direkter Anbindung nach Geldern. In Geldern finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Ärzte, einen Wochenmarkt und verschiedene Schulformen. Vom Bahnhof in Geldern besteht eine durchgängige Zugverbindung bis Düsseldorf. Die Autobahnen A40 / A42 / A57 sind jeweils in ca. 15 min erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



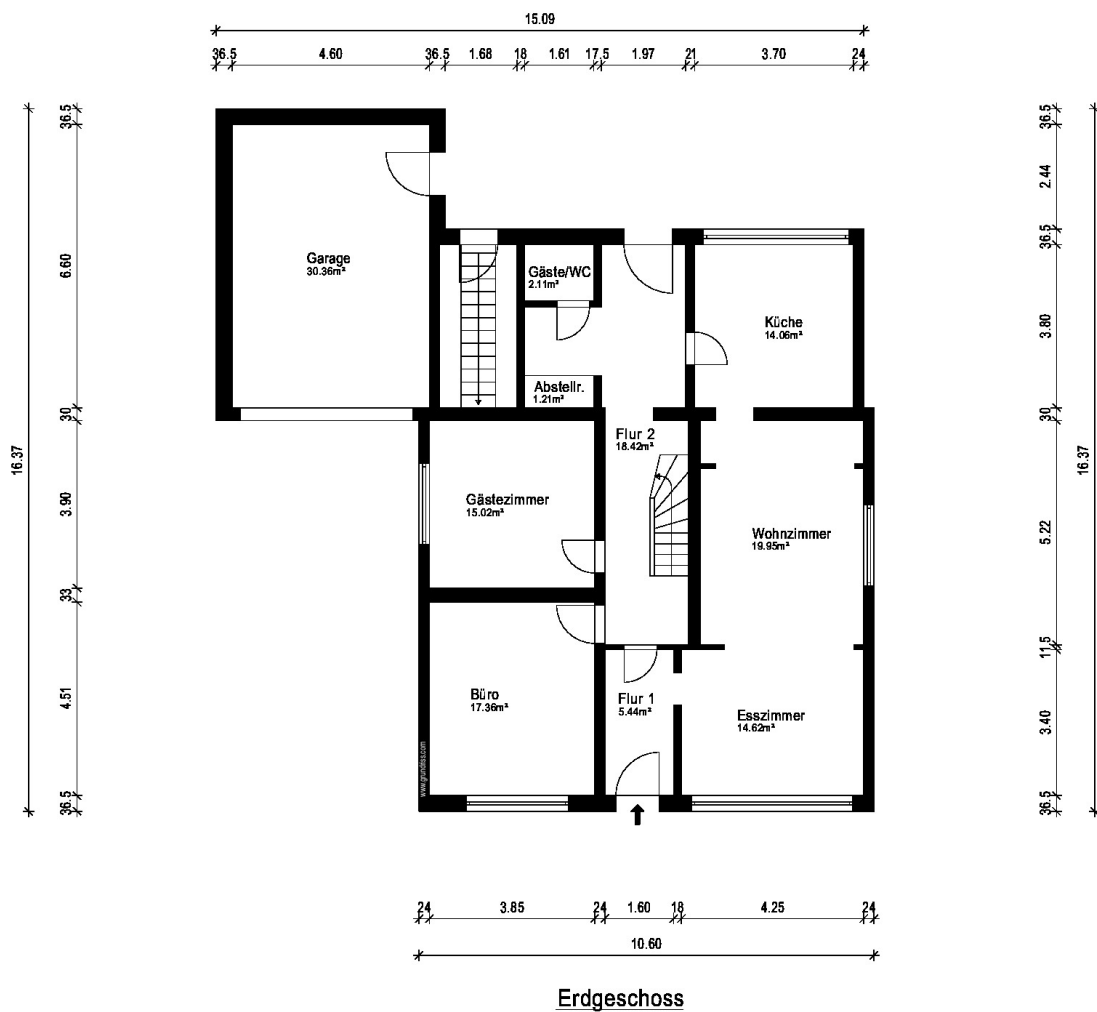
Exposé - Galerie



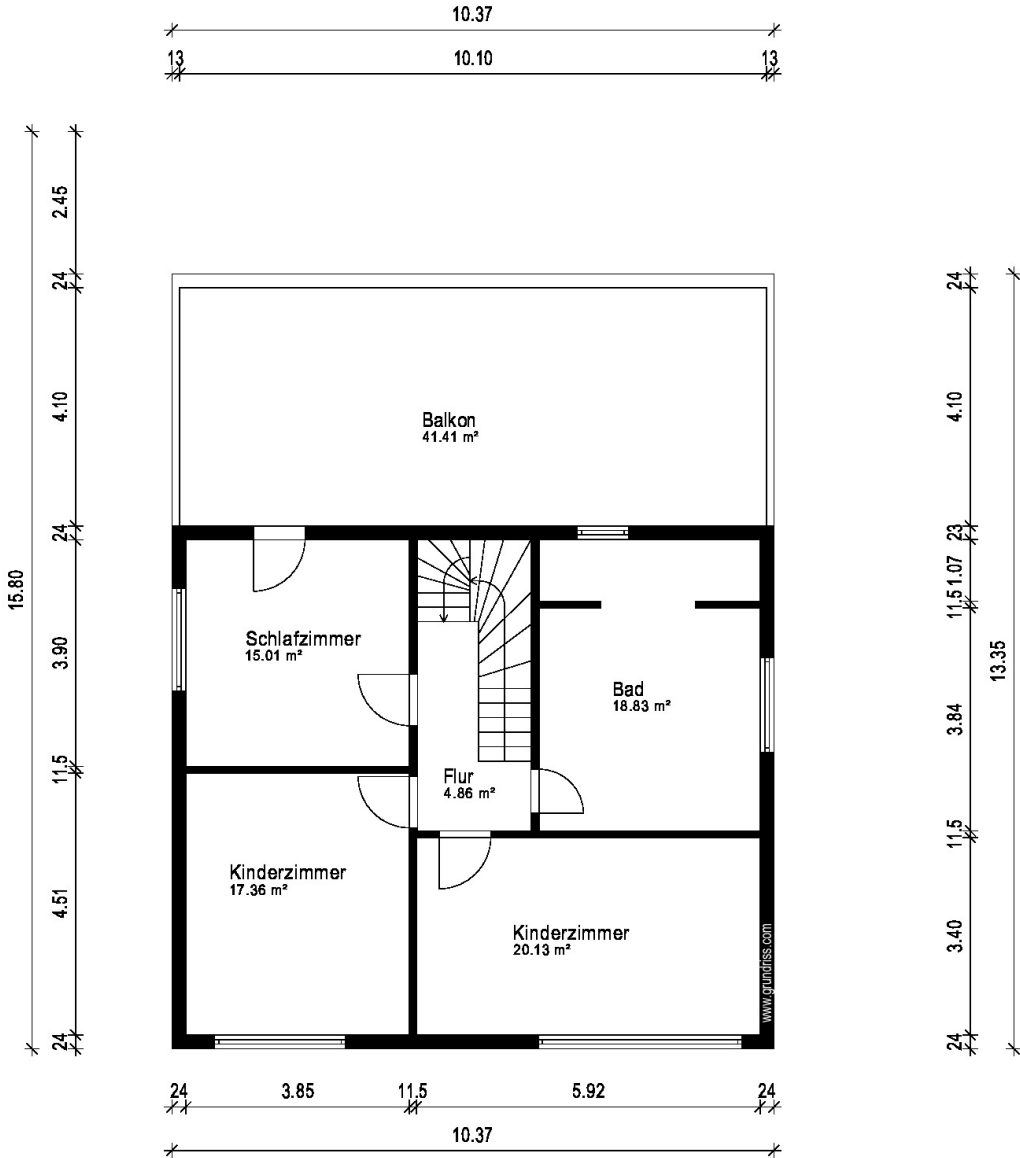
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

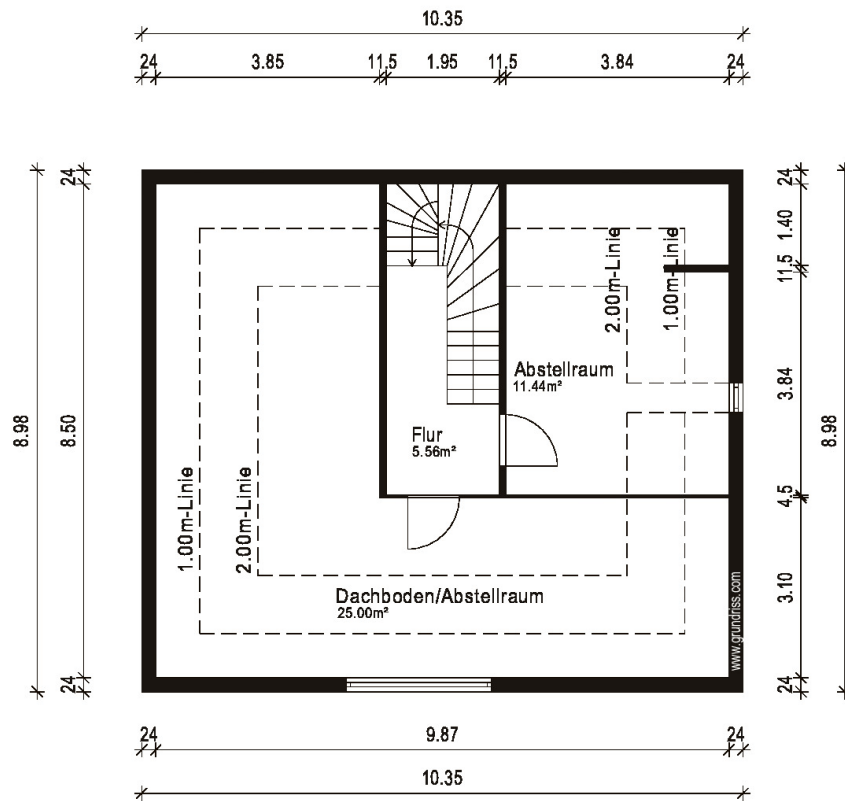


Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1.

BERECHNUNG DER FLÄCHEN NACH *Wohnflächenverordnung*

Objekt: Venloer Straße 91 , 47608 Gelder



Datum: 24.02.2021

Ersteller: 1000hands AG

Wohnung	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m² Anrechenbare Gesamtfläche
01	OG	...	86,54
02	DG	...	42,00
03	EG	...	108,19
SUMME			236,73

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

Objekt: Venloer Straße 91 , 47608 Gelder

Lage: OG
Wohnung: 01



Datum: 24.02.2021
Ersteller: 1000hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Kinderzimmer	20,13	20,13	20,13	20,13	--	--	--	--	--	--
Bad	18,83	18,83	18,83	18,83	--	--	--	--	--	--
Kinderzimmer	17,36	17,36	17,36	17,36	--	--	--	--	--	--
Schlafzimmer	15,01	15,01	15,01	15,01	--	--	--	--	--	--
Balkon	41,41	10,35	--	--	--	--	41,41	10,35	--	--
Flur	4,86	4,86	4,86	4,86	--	--	--	--	--	--
SUMME	117,60	86,54								

1000hands AG
Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

Objekt: Venloer Straße 91 , 47608 Gelder

Lage: DG
Wohnung: 02



Datum: 24.02.2021
Ersteller: 1000hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Dachboden/Abstellraum	51,39	25,00	16,12	16,12	17,76	8,88	--	--	17,51	--
Abstellraum	20,43	11,44	8,38	8,38	6,12	3,06	--	--	5,93	--
Flur	5,56	5,56	5,56	5,56	--	--	--	--	--	--
SUMME	77,38	42,00								

1000hands AG
Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

Objekt: Venloer Straße 91 , 47608 Gelder

Lage: EG
Wohnung: 03



Datum: 24.02.2021
Ersteller: 1000hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%	
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche
Wohnzimmer	19,95	19,95	19,95	19,95	--	--	--	--	--	--
Flur 2	18,42	18,42	18,42	18,42	--	--	--	--	--	--
Büro	17,36	17,36	17,36	17,36	--	--	--	--	--	--
Gästezimmer	15,02	15,02	15,02	15,02	--	--	--	--	--	--
Esszimmer	14,62	14,62	14,62	14,62	--	--	--	--	--	--
Küche	14,06	14,06	14,06	14,06	--	--	--	--	--	--
Flur 1	5,44	5,44	5,44	5,44	--	--	--	--	--	--
Gäste/WC	2,11	2,11	2,11	2,11	--	--	--	--	--	--
Abstellr.	1,21	1,21	1,21	1,21	--	--	--	--	--	--
Garage	30,36	--	--	--	--	--	--	--	30,36	--
SUMME	138,55	108,19	--	--	--	--	--	--	--	--

1000hands AG
Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin