

# Exposé

## Einfamilienhaus in Geldern

### Einfamilienhaus in Geldern-Veert



Objekt-Nr. OM-357937

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **480.000 €**

Ansprechpartner:  
Olga Derr

47608 Geldern  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	576,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	1	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	149,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In beehrter Wohnlage von Geldern-Veert steht dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 zum Verkauf. Die Immobilie ist eingeschossig gebaut und bietet ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene – ideal für Familien, die großzügiges Wohnen ohne Treppen bevorzugen.

Das Haus verfügt über einen offenen Wohnbereich mit angrenzender Küche sowie vier gut geschnittene Schlafzimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist der vollverglaste Wintergarten mit Infrarotheizung, der das ganze Jahr über nutzbar ist. Der Garten mit einem Anbau inklusive Sauna schafft zusätzlichen Erholungswert.

## Ausstattung

- Haustyp: Einfamilienhaus (eingeschossig)
- Wohnfläche: ca. 149 m<sup>2</sup>
- Grundstücksgröße: 576 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1979
- Zimmer: 5 (inkl. 4 Schlafzimmer, offenes Wohnzimmer mit Küche)
- Bad: mit Dusche
- Gäste-WC: separat vorhanden
- Heizung: Gaszentralheizung (Baujahr 1991)
- Fußbodenheizung: im Wohn- und Küchenbereich
- Fenster: teils Weru-Kunststofffenster, teils Holzfenster
- Bodenbeläge: Wohnbereiche mit Bodenbelag, Schlafzimmer mit Laminat, Bäder mit Fliesen
- Wintergarten: voll verglast, mit Infrarotheizung
- Keller: voll unterkellert
- Außenbereich: Garten mit Anbau und Sauna
- Parkmöglichkeiten: Garage und drei Außenstellplätze
- Bezugsfrei: ab sofort

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Immobilie wurde laufend modernisiert und befindet sich in gutem Zustand. Sie eignet sich ideal für Familien, die ein sofort beziehbares, ebenerdiges Zuhause mit Garten suchen.

Kaufpreis: 480.000 €

## Lage

Das Haus befindet sich in Geldern-Veert – einer besonders gefragten Wohngegend mit idealer Infrastruktur für Familien. In fußläufiger Nähe finden sich eine Grundschule, Kindergärten, eine Apotheke, eine Kneipe sowie diverse Lebensmittelgeschäfte, Ärzte und ein Baumarkt. Auch weiterführende Schulen, Tankstellen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die Wohnlage Ruhe und ein angenehmes Wohnumfeld.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	208,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

