

Exposé

Reihenendhaus in Goch

Reiheneckhaus in citynaher Lage mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten!



Objekt-Nr. OM-413647

Reihenendhaus

Verkauf: **249.000 €**

Arnold-Janssen-Str. 19
47574 Goch
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	175,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	171,10 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	55,48 m ²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich präsentiere Ihnen hier ein Reiheneckhaus, das in massiver Bauweise im Jahre 1955 errichtet wurde und seitdem ständig instand gehalten wurde.

Durch seine Nutzung ist diese Immobilie für viele Interessengruppen, insbesondere Kapitalanleger, bestens geeignet. Drei Wohnebenen ermöglichen eine renditeträchtige Kapitalanlage. Als Mehrgenerationenhaus in stadtnaher Wohnlage bietet es ebenfalls beste Voraussetzungen. Natürlich ermöglicht es auch das Wohnen auf üppiger Fläche für eine Familie.

Das Reiheneckhaus verfügt insgesamt über 8 Zimmer auf einer Wohnfläche von insgesamt ca. 171 m² und einer Grundstücksgröße von 175 m².

Alle Einheiten sind lichtdurchflutet und verfügen über eine raffinierte Grundrissgestaltung.

Das Erdgeschoss profitiert von einem Terrassenbereich und Gartennutzung, das Obergeschoss glänzt mit einer Loggia mit Außentreppe, abseits der Straße gelegen.

Die Immobilie ist voll unterkellert und ebenfalls mit einer Außentreppe zugänglich.

Folgende Raumaufteilung auf einen Blick:

Erdgeschoss und Obergeschoss jeweils:

Flur, Küche, Badezimmer, Wohn-Esszimmer und 2 Räumlichkeiten zur individuellen Nutzung

Dachgeschoss: Flur, Küche, Badezimmer, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer

Das Dach wurde isoliert.

Es existieren 2 Gastherme und getrennte Zähler. Gasheizung im Erdgeschoss stammt aus dem Jahr 2000, die Gastherme im Obergeschoss aus dem Jahre 2005. Ein Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor.

Berücksichtigung wäre hier, das die 3 Bäder saniert werden müssten und auch die Heizung müsste wohl zukünftig ersetzt werden.

Der Gartenbereich ist eingefriedet, teilweise von Hecken umsäumt, umzäunt und verfügt über eine Rasenfläche.

Fazit: Die Immobilie verspricht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten in zentrumsnaher Wohnlage zum fairen Preis!

Ausstattung

- * Zwei Gaszentralheizungen
- * Zwei getrennte Zähler
- * Kunststofffenster mit Isolierverglasung (teilw. Holz)
- * Rollläden
- * Böden: größtenteils Laminat, Fliesen
- * Einbauküche
- * Elektrische Markise im Obergeschoss
- * Terrasse
- * Loggia
- * gedämmtes Dach

* Volle Unterkellerung

* Kelleraußentreppe

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich unweit der Gocher Innenstadt und verfügt trotzdem über eine ruhige Lage.

Die Stadt Goch liegt im Kreis Kleve in Nordrhein-Westfalen und ist bekannt für Ihre attraktive Lage an der deutsch-niederländischen Grenze. In nur ca. 5 Minuten ist unser Nachbarland mit dem Auto erreichbar. Ca. 35.000 Einwohner zählt die Stadt Goch. Die quirlige Kreisstadt Kleve mit ca. 50.000 Einwohnern befindet sich in 15km Entfernung. Die Hochschule Rhein-Waal setzt neue Impulse und unterstreicht eine internationale Ausrichtung.

Infrastrukturell gute Wohnlage, denn Bundesstraßen- und Autobahnanschlüsse sind schnell erreichbar. Sämtliche Nahversorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Krankenhäuser, Ärzte, Apotheken, Banken, Supermärkte, Discounter, sämtliche Schulformen inkl. Gesamtschule, Restaurants, findet man hier.

Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich gegenüberliegend und ein Anwohnerausweis ist kostengünstig erwerbar.

Ein Programm in Sachen Kultur und Sport wird ganzjährig angeboten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	336,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

