

Exposé

Villa in Geilenkichen

**Exklusiver Wohnsitz Pferdehaltung erlaubt und ca
4000m2 Streuobstwiese**



Objekt-Nr. OM-437253

Villa

Verkauf: **1.650.000 €**

Ansprechpartner:
Arno Sonntag

52511 Geilenkichen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.000,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	196,00 m²	Garagen	3
Nutzfläche	90,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet hochwertigen Wohnkomfort mit genehmigter privater Tierhaltung und richtet sich an Käuferinnen und Käufer, die Wohnen, Familie und individuelle Nutzungsmöglichkeiten auf einem gehobenen Niveau vereinen möchten.

Das im Jahr 2018 vom Bauherrn selbst errichtete und bis heute bewohnte Wohnhaus überzeugt durch seine massive Bauweise, eine hochwertig ausgeführte Fassadengestaltung mit Stein- und Holzelementen sowie eine klare, langlebige Architektur. Die Wohnfläche von ca. 196 m² verteilt sich auf 2 Vollgeschosse und bietet eine durchdachte Raumstruktur für den Familienalltag. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ausgebauten, beheizten Keller mit ca. 90 m² Nutzfläche, der sich ideal für Hobby-, Wellness- oder weitere individuelle Nutzungskonzepte eignet, teilweise bereits vorbereitet.

Ein zentrales Merkmal dieser Immobilie ist die professionell integrierte, nicht gewerblich genutzte Pferdehaltung. Die Pferde stehen in einem genehmigten Offenstall mit direktem Zugang zu einer ca. 4.000 m² großen Weidefläche. Die Wegeführung ist funktional und alltagstauglich, Tierwohl und Effizienz stehen im Vordergrund.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine gegenüberliegende Wiesenfläche von ca. 12.000 m² zu pachten, was die Nutzungsperspektiven des Anwesens nochmals erweitert.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Garagenkonzept: Insgesamt stehen drei Garagen zur Verfügung, darunter eine Doppelgarage mit direktem Zugang in das Haus, sowie eine besonders große Garage für Pferdetransporter, in der ein Verladen der Pferde direkt im Gebäude möglich ist.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe (Strom) und unterstreicht den zeitgemäßen, nachhaltigen Anspruch des Anwesens.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie liegt in Geilenkirchen im Kreis Heinsberg und verbindet eine gute Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Kindergärten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz.

Für Pferdehalter und Naturliebhaber bietet die Umgebung einen besonderen Mehrwert: Zahlreiche Ausreitmöglichkeiten befinden sich in und um Geilenkirchen. Die Tevereener Heide, eines der reizvollsten Naherholungsgebiete der Region, ist nur wenige Kilometer entfernt und lädt zu ausgedehnten Ausritten, Spaziergängen und Naturerlebnissen ein. Auch die Nähe zur niederländischen Grenze erweitert das Freizeit- und Ausreitangebot zusätzlich und eröffnet weitere landschaftlich attraktive Routen.

Die Anbindung ist sehr gut. Die B56 und B221 sowie die A46 sind schnell erreichbar. Der Bahnhof Geilenkirchen (Aachen – Mönchengladbach – Düsseldorf) sowie AVV-Buslinien sorgen für eine komfortable regionale und überregionale Mobilität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer essen



Küche

Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

Exposé - Galerie



Terrasse