

Exposé

Bungalow in GELdern

Wohnen am Egmondpark, Geldern



Objekt-Nr. OM-452504

Bungalow

Vermietung: **1.650 € + NK**

47608 GELdern
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2020	Summe Nebenkosten	330 €
Grundstücksfläche	560,00 m ²	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	1	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	130,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	200,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Garagen	1
Nebenkosten	210 €	Stellplätze	2
Heizkosten	120 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusiver, kernsanierter Bungalow in Bestlage von Geldern - ruhig, modern & direkt vom Eigentümer

Dieser stilvoll kernsanierte Bungalow (2020) bietet modernes Wohnen auf einer Ebene, kombiniert mit viel Licht, Ruhe und einem großzügigen Grundstück. Die Vermietung erfolgt direkt durch den Eigentümer, persönlich, transparent und ohne Verwaltungsgesellschaft.

Durchdachtes Raumkonzept mit großzügigem Wohngefühl und hochwertiger Ausstattung.

Innenbereich ist barrierefrei

Highlights:

Offener Wohn, Ess- und Küchenbereich (ca. 46 qm)

Hochwertige offene NOLTE Küche mit Einbaugeräten von Siemens und AEG

Zwei moderne Tageslichtbäder mit bodengleichen Duschen & Fußbodenheizung

Großes Schlafzimmer mit Ankleidebereich (ca. 25 qm) und direktem Badzugang

Kinder-/Gästezimmer (ca. 15 qm)

Separates Arbeitszimmer (ca. 16 qm) ideal für Homeoffice

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Dreifachverglaste, bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume

Aussenbereich: das 560 qm große Grundstück ist in zwei Bereiche gegliedert: Ein geschützter privater Innenbereich mit Rasen, Sträuchern und Holzterrasse.

Hausvorderseite: großzügiger Zugang mit bepflanzten Beeten und einer zweiten Terrasse für die Abendsonne und Blick in den Park.

Keller: Vollunterkellerte Fläche von knapp 70 qm; vielseitig nutzbarer Raum für Hobby, Fitness oder Lager;

Separater Waschbereich mit Podest für WM und Trockner; Außentreppe, Pumpensumpf mit Hebeanlage und Platz für die Wärmepumpenanlage. Keller verfügt über eine sensorgesteuerte Lüftungsanlage.

Ausstattung

Energieeffizienzklasse A (44kwh/qm/Jahr)

Moderne Wärmepumpe

Elektrische Rollläden / Jalousien

Hochwertige Bodenbeläge

Garage und zwei Stellplätze

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus ist verfügbar ab dem 01.08.2026

Die Kaltmiete beinhaltet auch die Garage

Nebenkosten (Wohngebäudeversicherung, Abfallentsorgung, Wasser, Schmutzwasser, Grundsteuer) belaufen sich auf rund 210,00 Euro im Monat.

Die Stromkosten der Wärmepumpe liegen derzeit bei rund 100 - 120 Euro im Monat, plus normalen Haushaltsstrom.

Das Haus eignet sich besonders ideal für Paare oder kleine Familien

Lage

Absolut ruhige Wohnlage direkt am Egmondpark und dem Flüsschen Fleuth, mit viel Natur direkt vor der Tür. Gleichzeitig erreicht man die Innenstadt sowie alle Einkaufsmöglichkeiten (EDEKA, REWE, ALDI, Netto, Apotheken, Ärzte, Bäcker etc.) Bequem zu Fuß.

BUs: in 2 Minuten, Bahnhof in 10 Minuten, Autobahn A 57 in 12 km, KITAs, alle Schulen in direktem Umfeld

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



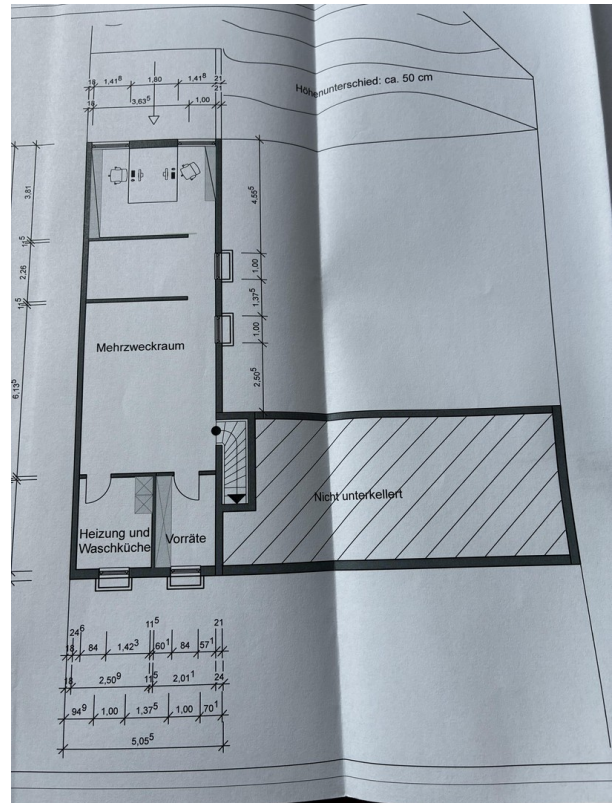
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



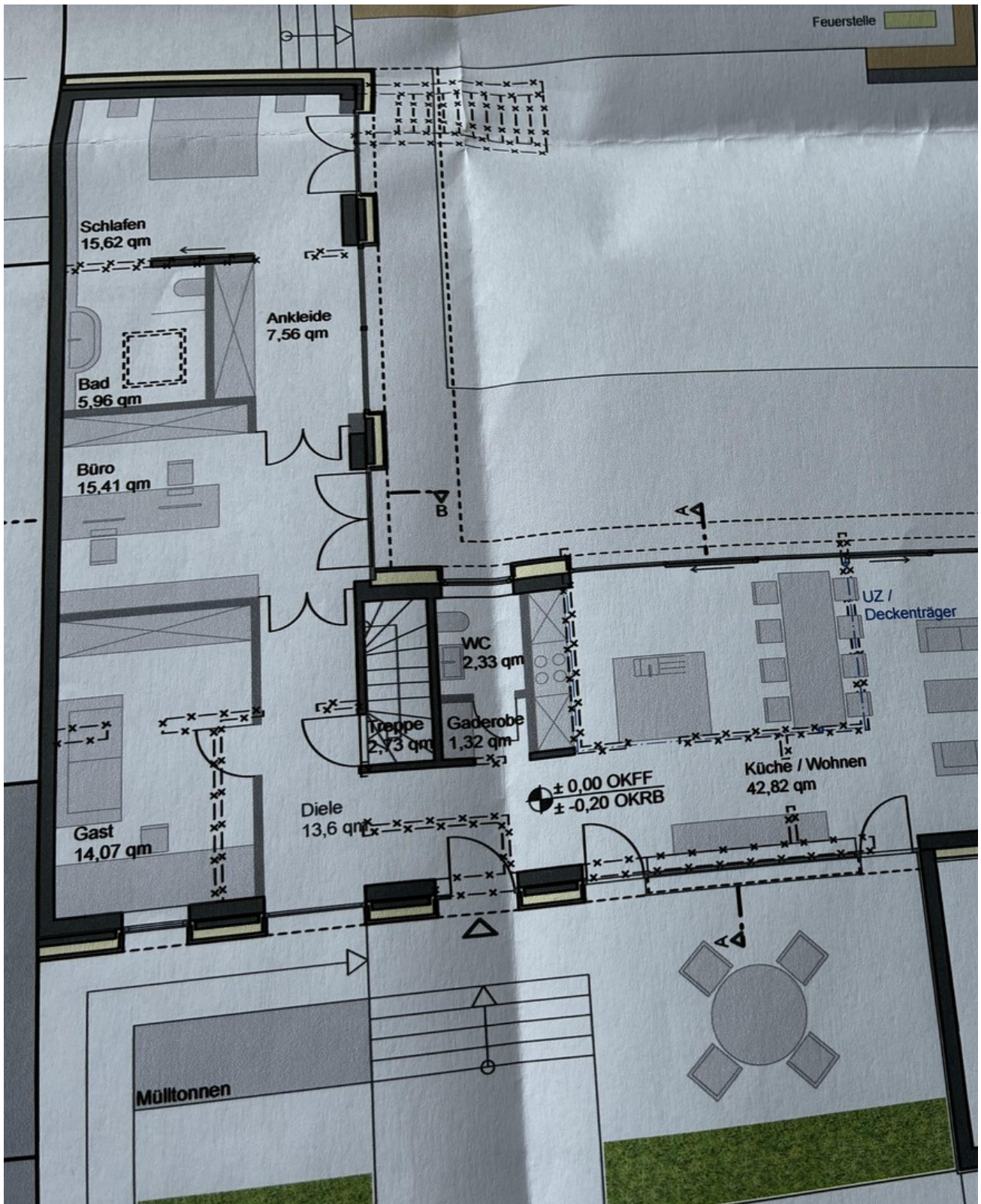
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

