

# Exposé

## Landhaus in Geldern

### Landhaus Oase



Objekt-Nr. **OM-295276**

### Landhaus

Verkauf: **640.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Strack  
Telefon: 0160 2922311

47608 Geldern  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1880	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	2.410,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne Landhaus bietet vielseitige Möglichkeiten. Es ist als Ein-, oder zwei Familien Haus nutzbar. Die Gesamtfläche von ungefähr 260m<sup>2</sup> teilt sich in eine Einliegerwohnung und dem Hauptteil auf.

### EINLIEGER-Wohnung

Die Einliegerwohnung ist ca. 56m<sup>2</sup> groß und war bis vor kurzem durchgehend vermietet. Das Wohnungsangebot in Geldern und Umgebung ist knapp, daher ist die Nachfrage sehr groß. Sie kann also problemlos schnell neu vermietet werden. Die Wohnung kann aber auch anderweitig genutzt werden, als Büro oder Praxisräume etc. Es besteht auch die Möglichkeit die Wohnung in das OG und somit auf rund 90m<sup>2</sup> zu vergrößern. Die Wohnung besteht aus einem großen Wohnzimmer mit offenen Küchenbereich, ein Duschbad mit Waschmaschinen Anschluß, ein kleiner Flur mit Abstellkammer und ein großes Schlafzimmer. Ein separater Stromzähler ist natürlich vorhanden.

### HAUPT-Wohnung

Die in der Hauptwohnung stehende Küche ist komplett mit sämtlichen Elektrogeräten im Preis inklusiv.

Dazu gehört:

Side by Side Kühlschrank

Induktion Ceran Koch Feld mit Abzug nach Unten

Spülmaschine

Einbau-Kaffeefullautomat

Neben der Küche befindet sich ein kleiner Hauswirtschaftsraum mit 2 Waschmaschinen-Anschlüssen.

Der sehr großzügige, fast 50m<sup>2</sup> große, Wohnbereich verfügt über einen wärmeeffizienten Wassergeführten Kaminofen. Dieses Wasser wird dem Heizungssystem zugeführt und unterstützt dieses.

Die 2 großen Fensterfronten öffnen den Blick auf die überdachte Terrasse und in den Garten zum Gartenteich 1

Alle Fenster im Untergeschoß der Hauptwohnung sind mit Hochwertigen Jalousien ausgestattet, die sich über das interne Smart Home System steuern lassen. Ebenfalls lassen sich über dieses System die Außenbeleuchtung am Haus und der Einfahrt, Gartenteichbeleuchtung, Beleuchtung der Terrasse, der Küche und des Wohnzimmers steuern. Die Steuerung ist noch erweiterungsfähig.

Im Obergeschoß befindet sich neben dem über 30m<sup>2</sup> großen Hauptschlafzimmer, ein weiteres Schlafzimmer, das als Kinderzimmer genutzt wird, ein Büro, das Duschbad und ein Flur. Unter den Schrägen sind teilweise Verstaumöglichkeiten.

Die 30m<sup>2</sup> große Garage ist in zwei Teile aufgeteilt. Die Hauptfläche ist groß genug für einen Kombi der Oberklasse oder einen SUV. Das elektrische Tor hat eine Durchfahrtsbreite von 2.50m. Im inneren ist es breit genug (3.50m) um gefahrlos die Türe zu öffnen und auszusteigen. Für Fahrräder oder andere Dinge, gibt es einen extra Raum, der über eine separate Seitentüre zugänglich ist. Neben der Garage befindet sich unter einer Dachverlängerung das Holzlager.

Das Grundstück ist ab der Garage rundherum eingezäunt. Die großzügige Einfahrt ist fast 50 Meter lang und hat eine Fläche von über 400m<sup>2</sup> auf der es eine Vielzahl von Parkmöglichkeiten gibt.

## Ausstattung

Einige Key Facts:

Moderne, hocheffiziente Holz Fenster, teilweise 3-Fachverglasung

mit aufgesetzten Sprossen aus 2010

5 Solarpaneele zur Unterstützung der Heizungsanlage

Ölzentralheizung Viessmann

Dachisolierung

Holz-Kamin mit Wärmetauscher zur Unterstützung der Heizungsanlage

Großes vielseitig nutzbares Grundstück mit 2 Teichanlagen und Baumbestand, Hundesicher eingezäunt.

2 Grundwasser Brunnen, davon 1 inkl. Pumpe

High Speed Glasfaseranschluß oder wahlweise normaler Telefonanschluß, Sat Anlage

Umfangreiche Außenbeleuchtung per Bewegungsmelder und Smart Home, Smart Home Steuerung auch für weitere Beleuchtung und Jalousien

Fest installierte Fliegengitter

Große Terrasse inkl. massiver Überdachung

Überdachter Freisitz zwischen den beiden Gartenteichen

Holzgartenhaus mit Stromversorgung 4,50 x 4,20m (Außenmaß)

Große Garage mit separaten Geräteraum/Fahrradraum

Sehr großzügige Einfahrt mit vielen Stellplätzen für PKW, Anhänger usw.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Alleinlage und trotzdem zentral gelegen, befindet sich dieses wunderschöne Landhaus im Nahbereich der Stadt Geldern. Alle wichtigen Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs sind nahegelegen und wenigen Minuten zu erreichen. Das Stadt-Zentrum ist nur 3km entfernt. Wichtige Autobahnen (A40, A42 und A57) befinden sich in ca. 15km Entfernung.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	168,31 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Einfahrt und Garage

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingang



Flur Eingang



Flur Eingang

# Exposé - Galerie



Einlieger Whg. Wohnzimmer



Einlieger Whg. Küche

# Exposé - Galerie



Einlieger Whg. Flur



Einlieger Whg. Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Einlieger Whg. Duschbad



Einlieger Whg. Duschbad

# Exposé - Galerie



Einlieger Whg. Dusche



Einlieger Whg. Dusche



Küche Mittelblock

# Exposé - Galerie



Küche

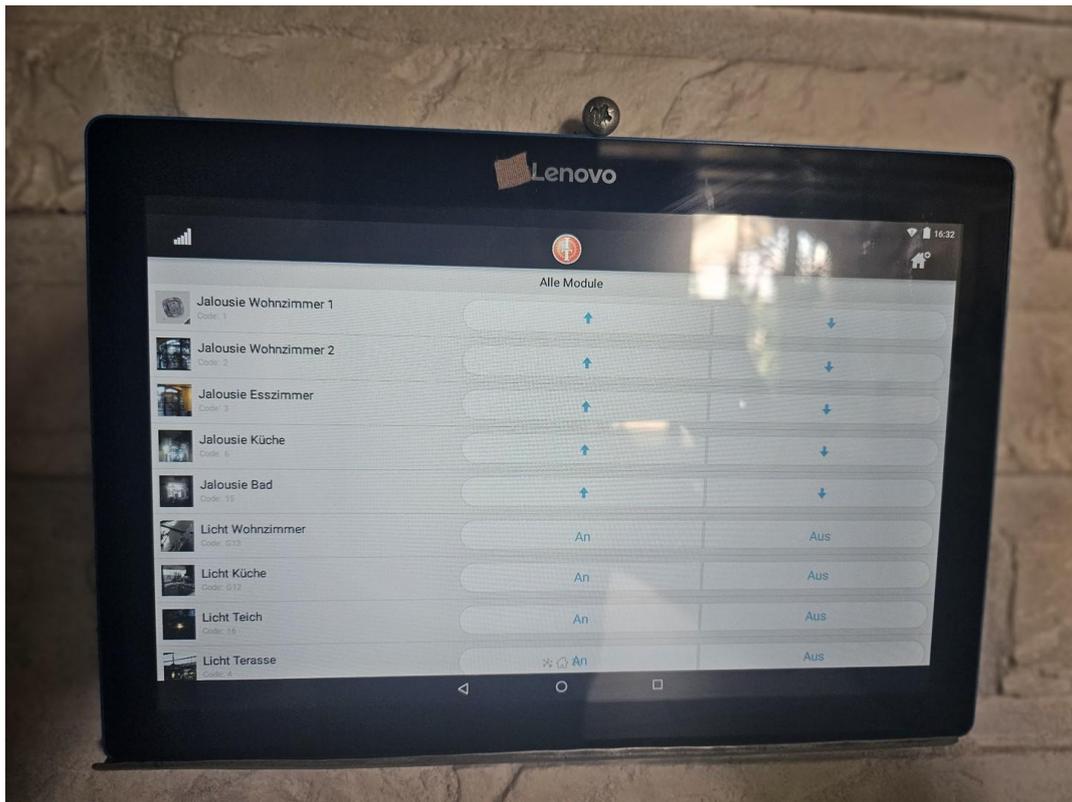


Integrierter Kaffeevollautomat



Integrierter Kaffeevollautomat

# Exposé - Galerie



Smart Home Steuerung



Holzkamin mit Wärmetauscher



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohn/ Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Überdachung



Terrasse mit Überdachung

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Überdachung



Weinreben an der Überdachung

# Exposé - Galerie



Wannenbad EG



Wannenbad EG

# Exposé - Galerie



Wannenbad EG



Duschbad OG

# Exposé - Galerie



Dusch-Bad OG



Dusche OG mit RGB-LED



Dusche OG mit RGB-LED

# Exposé - Galerie



Dusche OG mit RBG-LED

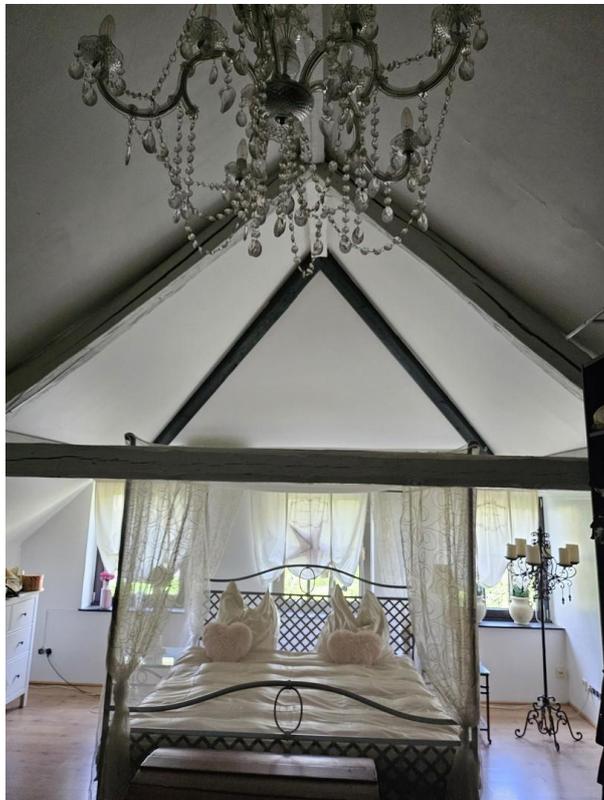


Dusche OG mit RBG-LED

# Exposé - Galerie



Dusche OG mit RBG-LED



Hauptschlafzimmer

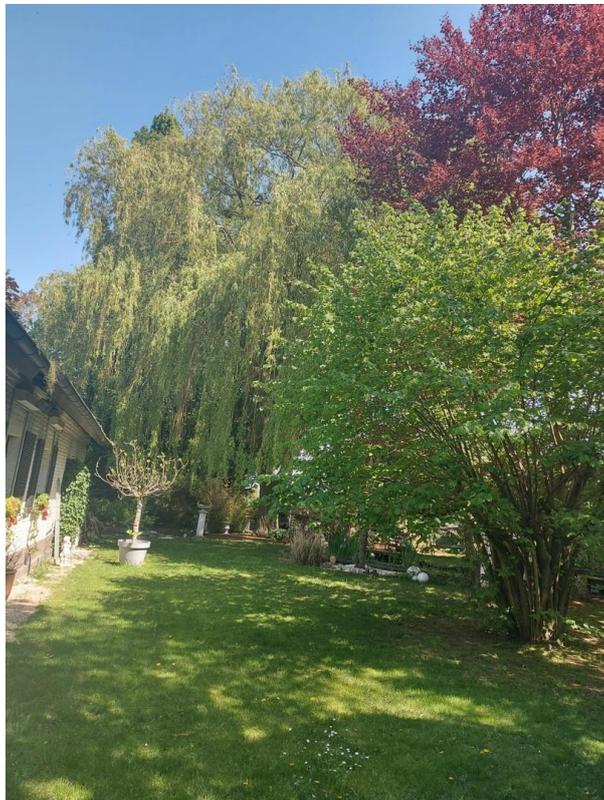
# Exposé - Galerie



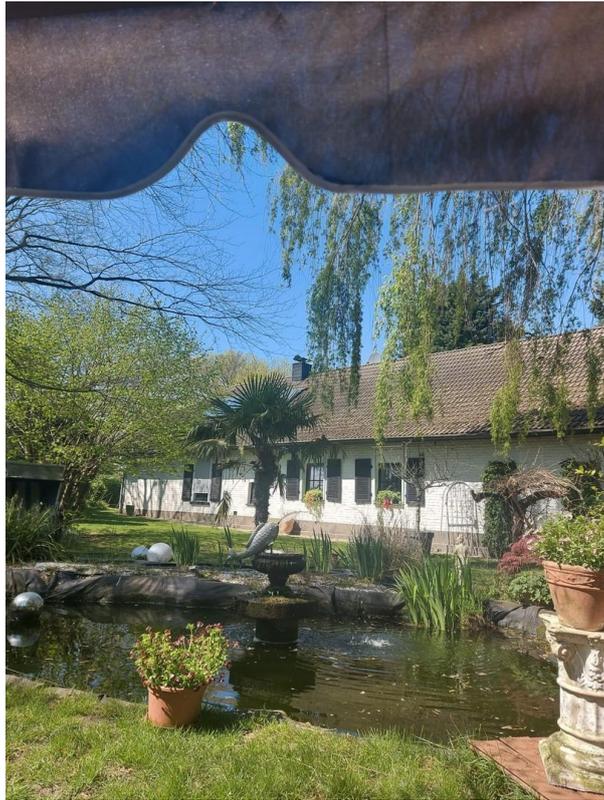
Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Hausrückseite

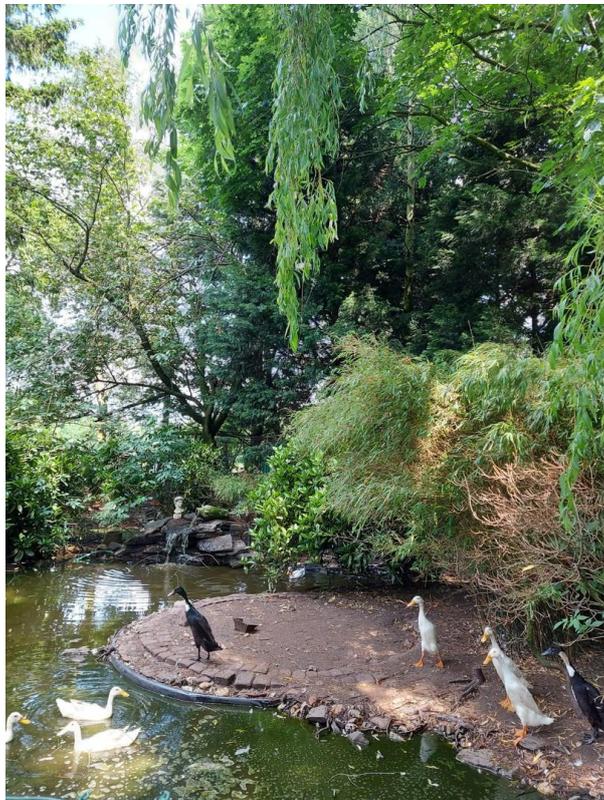


Gartenteich 2

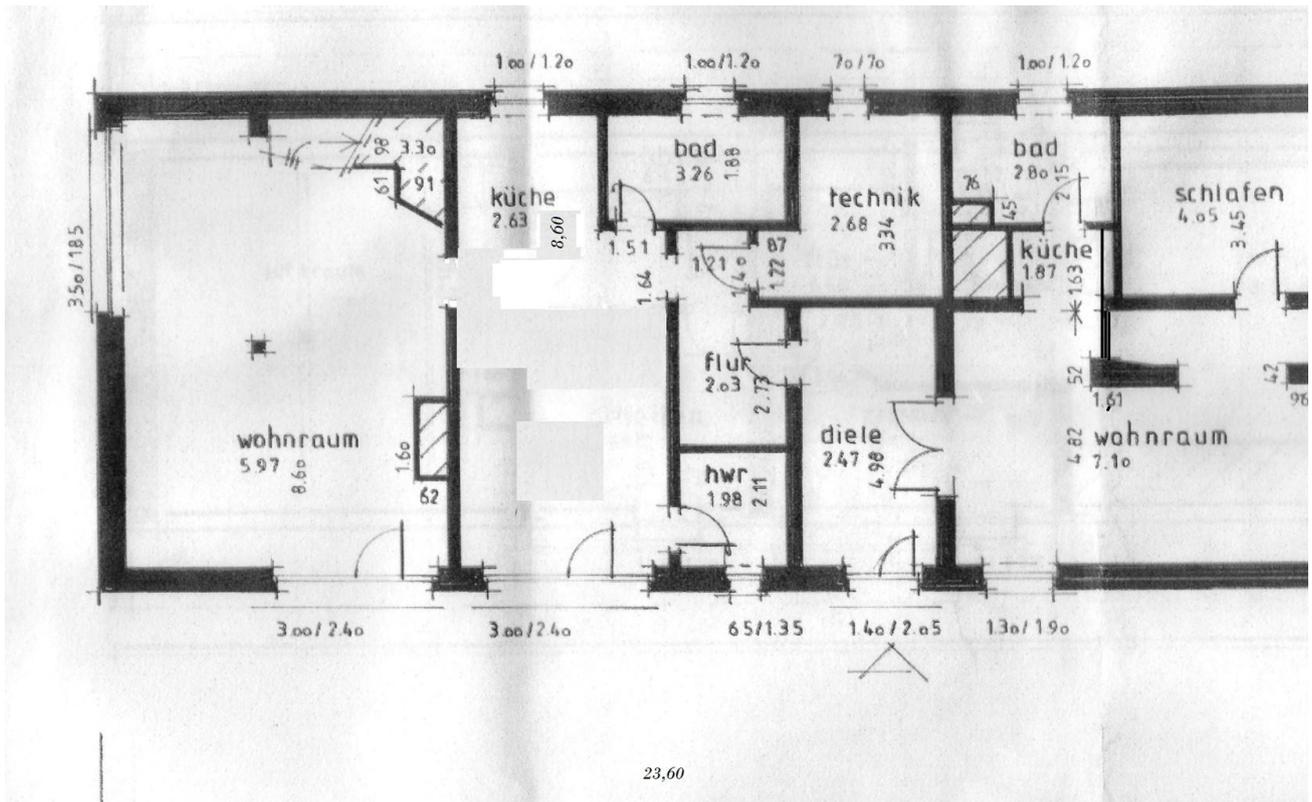
# Exposé - Galerie



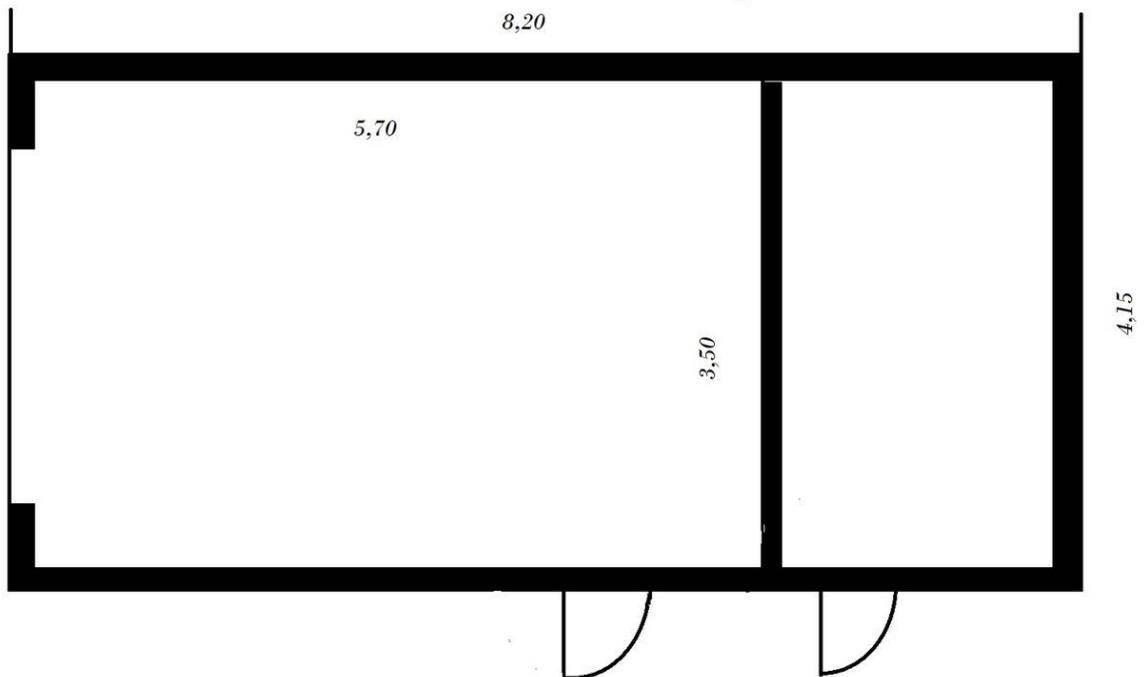
Freisitz



# Exposé - Grundrisse



## Grundriss Garage



# Exposé - Grundrisse

