

Exposé

Doppelhaushälfte in Geldern

Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-425853

Doppelhaushälfte

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Reuschenbach

47608 Geldern
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.055,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	167,60 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes Wohnensemble mit Renditepotenzial: Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung.

Diese besondere Immobilie in Geldern-Vernum vereint den historischen Charme eines Gebäudes aus der Jahrhundertwende mit moderner Funktionalität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.055 m² bietet dieses gepflegte Objekt ein attraktives Zuhause sowie eine hervorragende Investitionsmöglichkeit.

Architektur & Sanierung

Das ursprünglich um 1900 errichtete Gebäude wurde über die Jahre hinweg umfassend und liebevoll instand gehalten. Besonders hervorzuheben sind die Kernsanierung im Jahr 2002, eine Renovierung im Jahr 2015 sowie die jüngsten Umbauarbeiten im Jahr 2023. Die massive Bauweise mit hinterlüftetem Verblendmauerwerk und moderner Wärmedämmung sorgt für ein angenehmes Wohnklima und zeitgemäße energetische Standards (Energieklasse D).

Durchdachte Raumaufteilung auf zwei Wohneinheiten.

Die Immobilie verteilt sich auf insgesamt ca. 153 m² Wohnfläche und ca. 167,6 m² Nutzfläche, aufgeteilt in zwei separate Einheiten:

Hauptwohnung (W1): Mit 5 Zimmern auf ca. 104 m² bietet diese Einheit großzügigen Platz für die Familie. Im Erdgeschoss befindet sich ein einladender Wohn- und Essbereich, Gäste-WC sowie die Küche. Das Dachgeschoss beherbergt drei Schlafzimmer, ein Badezimmer und einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Zusätzlich ermöglicht eine ausziehbare Dachbodentreppe den Zugang zu weiteren Lagerkapazitäten.

Einliegerwohnung (W2): Diese moderne, ca. 43 m² große 2-Zimmer-Wohnung wurde 2023 umgebaut und ist voll möbliert. Sie verfügt über einen kombinierten Wohn-/Ess- und Küchenbereich sowie ein separates Schlafzimmer und einem neuen Bad.

Ausstattung & Außenanlagen

Das Objekt überzeugt durch eine gepflegte Grundausstattung.

Wohlfühlatmosphäre: Ein im Jahr 2024 neu installierter Kamin sorgt für gemütliche Stunden und erfüllt modernste Umweltauflagen.

Außenbereich: Die Immobilie mit ihren vielen Obstbäumen ist ein Paradies für Outdoor-Liebhaber. Insgesamt vier Terrassen (davon drei überdacht) bieten zu jeder Tageszeit den perfekten Platz im Freien. Eine ehemalige Werkstatt dient heute als umbauter Außenraum und bietet zusätzliche Nutzfläche.

Stellplätze: Für Fahrzeuge stehen drei Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung.

Wirtschaftlichkeit & Nutzung

Das Objekt wird im gepflegten, vermieteten Zustand übergeben (seit 2023 vermietet). Mit jährlichen Mieteinnahmen von 15.600 € (kalt) bietet die Immobilie eine solide Rendite ab dem ersten Tag.

Haustechnik: Private Kleinkläranlage

Die Abwasserentsorgung des Objekts erfolgt autark über eine eigene Kleinkläranlage. Es handelt sich hierbei um ein hochwertiges System des Herstellers Uponor (Modell 3K Plus), welches im Oktober 2003 fachgerecht installiert wurde.

Professionelle Wartung: Die Anlage wird regelmäßig zweimal pro Jahr durch ein Fachunternehmen gewartet, um einen einwandfreien Betrieb sicherzustellen.

Diese technische Lösung garantiert Ihnen Unabhängigkeit und Sicherheit bei der Entsorgung auf dem eigenen Grundstück.

Ausstattung

Exklusives Ausstattungspaket: Startbereit ohne Zusatzaufwand!

Ein besonderes Highlight dieses Immobilienangebots ist die vollständige Übernahme des gepflegten Inventars. Da die Möblierung fester Bestandteil der bestehenden Mietverhältnisse ist, wird das Objekt inklusive des gesamten Interieurs veräußert.

Dies bietet Ihnen als Käufer den unschätzbaren Vorteil, die Vermietung ohne zeitliche Verzögerung oder zusätzliche Investitionen in die Ausstattung nahtlos fortzuführen.

Details zum Inventarpaket

Für einen attraktiven Pauschalpreis von 10.000 € – der zusätzlich zum Immobilienkaufpreis zu entrichten ist – erhalten Sie ein umfangreiches Ausstattungspaket:

Moderne Einbauküchen: Beide Wohneinheiten sind mit gepflegten Küchen inklusive Elektrogeräten ausgestattet (Hauptwohnung aus 2016, Einliegerwohnung aus 2023).

Komplett möblierte Einliegerwohnung: Von der gemütlichen Couch über maßgefertigte Einbauschränke bis hin zum vollständigen Badinventar und einer Waschmaschine ist alles vorhanden.

Maßanfertigungen in der Hauptwohnung: Profitieren Sie von passgenauen Einbauschränken im Schlafzimmer sowie im Badezimmer und Gäste-WC.

Außenanlagen: Auch sämtliche Konstruktionen im weitläufigen Außenbereich sind bereits im Preis enthalten.

Beide Wohneinheiten verfügen über separate Zähler für Strom, Gas und Wasser.

Ihr steuerlicher Vorteil

Der Kaufpreis für das Inventar wird im Kaufvertrag gesondert ausgewiesen. Dies ist für Sie wirtschaftlich besonders attraktiv, da dieser Betrag die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer reduziert. Sie investieren also direkt in Sachwerte und sparen gleichzeitig bei den Erwerbsnebenkosten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Ruhiges Wohnen im grünen Herzen von Geldern-Vernum

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Wohnlage von Geldern, im idyllischen Ortsteil Venum. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einer exzellenten Anbindung an das städtische Leben.

Exklusivität und Privatsphäre

Das Objekt liegt am Rande einer gewachsenen und sehr gepflegten Wohnsiedlung. Die lockere Nachbebauung garantiert ein hohes Maß an Privatsphäre und Ruhe, sodass man den Blick ins Grüne ungestört genießen kann.

Infrastruktur & Alltag

Trotz der ruhigen Lage ist die Nahversorgung hervorragend aufgestellt:

Einkaufen: Das lebendige Stadtzentrum von Geldern mit Boutiquen und Wochenmärkten ist in nur 6 Minuten mit dem Auto oder 12 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Ein Supermarkt für den täglichen Bedarf liegt lediglich 4 Autominuten entfernt.

Bildung & Gesundheit: Familien profitieren von Kindergärten und weiterführenden Schulen im nahen Umkreis. Die medizinische Versorgung ist durch das örtliche Krankenhaus sowie verschiedene Fachärzte in der direkten Umgebung gesichert.

Freizeit & Natur pur

Naturfreunde kommen hier voll auf ihre Kosten. Die Lage lädt zu ausgiebigen Spaziergängen und Radtouren entlang der Niers oder durch die typisch niederrheinische Landschaft ein. Zudem sind zahlreiche Sportvereine und Freizeiteinrichtungen bequem erreichbar.

Erstklassige Mobilität

Die Verkehrsanbindung ist ideal für Pendler und Reisende:

ÖPNV: Der Bahnhof Geldern bietet mit dem "Niers-Express" (RE 10) regelmäßige und direkte Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Krefeld und Kleve.

Autobahn: Über die Bundesstraßen B9 und B58 besteht ein schneller Anschluss an die Autobahnen A40 und A57. Damit sind sowohl das Ruhrgebiet als auch die nahen Niederlande optimal erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Kirschbaum im Frühling



Exposé - Galerie



ELW Eingangsbereich



ELW Wohn- Essbereich

Exposé - Galerie



ELW Schlafbereich



ELW Küche

Exposé - Galerie



ELW Bad



ELW Dusche

Exposé - Galerie



ELW Dusche



ELW Flur



ELW Kamin

Exposé - Galerie



Hauptwohnung Eingangsbereich



HW Wohnzimmer

Exposé - Galerie



HW Wohnzimmer



HW Schlafzimmer

Exposé - Galerie



HW Schlafzimmer



HW Badewanne



HW Dusche

Exposé - Galerie



HW Badezimmer



HW Badezimmer

Exposé - Galerie



HW Gäste- WC



HW Küche

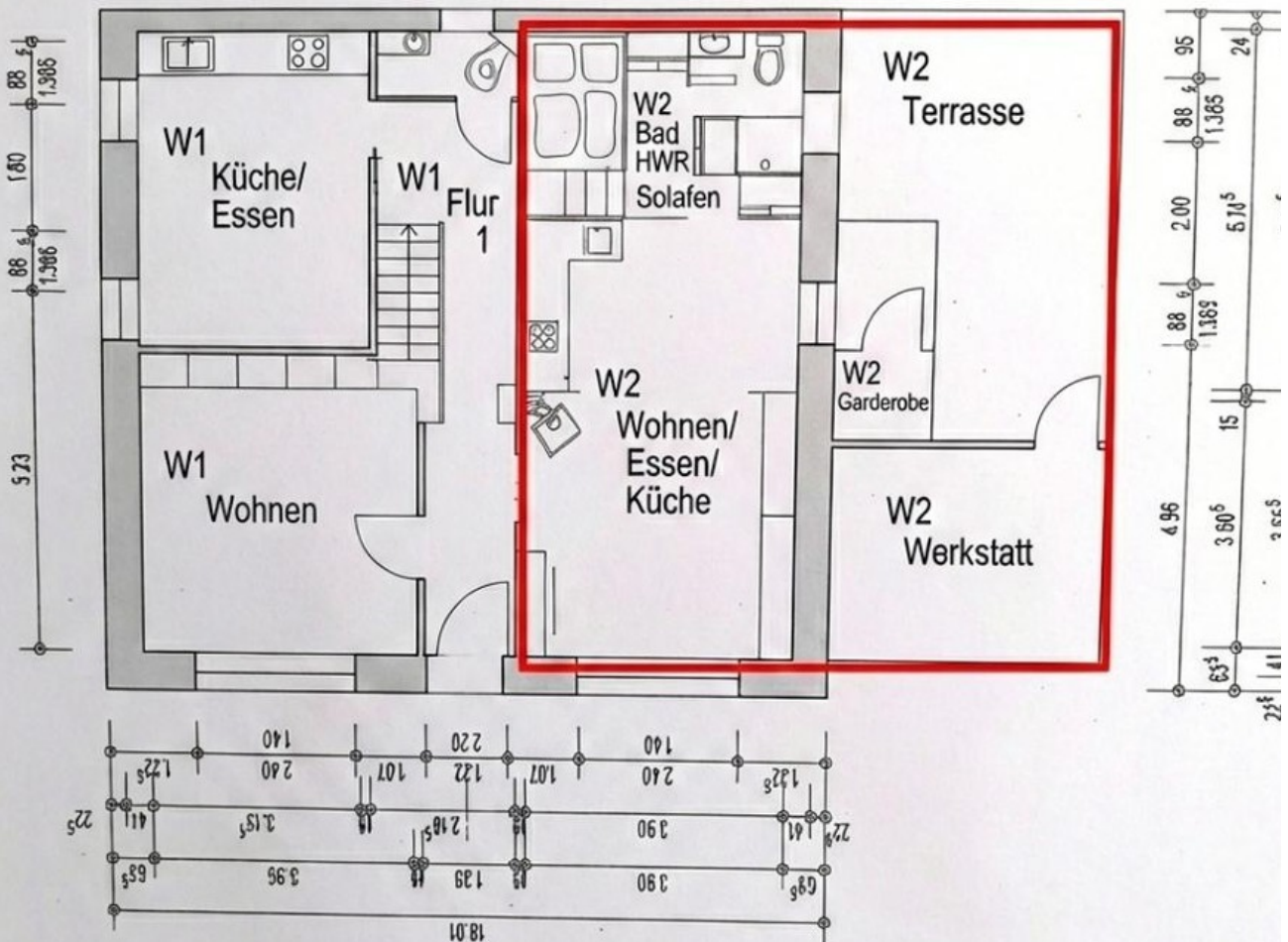
Exposé - Galerie



HW Küche

Exposé - Grundrisse

Grundrisspläne
Erdgeschoss der Wohngebäude; M = 1:100



Raumbezeichnung

Grundfläche

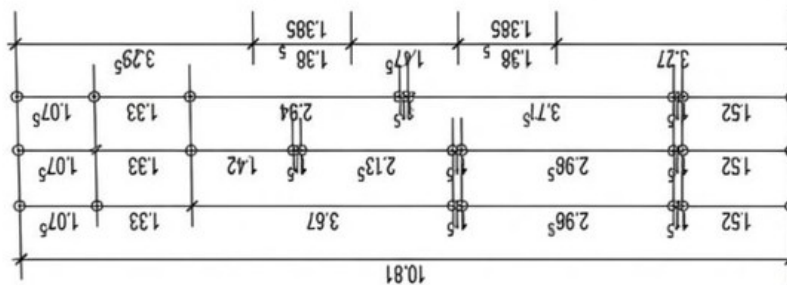
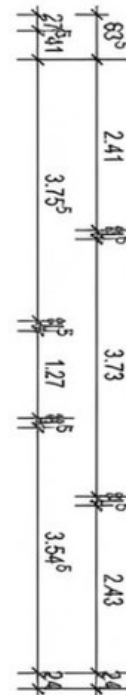
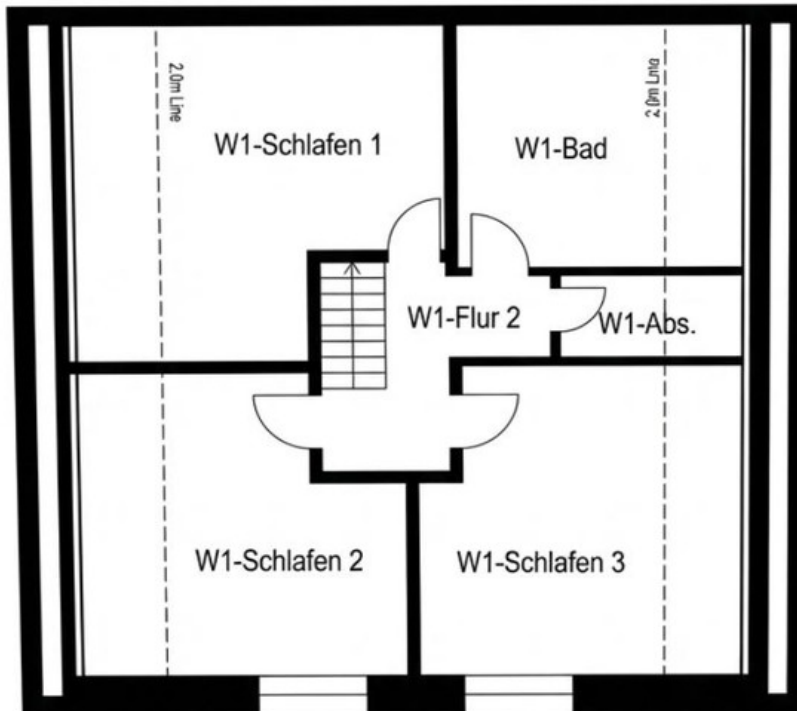
W1 Wohnen	15,01 m ²
W1 Küche/ Essen	17,20 m ²
W1 Flur1	14,19 m ²

W2 Bad/HWR/Schlafen	10,64 m ²
W2 Wohnen/Essen/Küche	25,04 m ²
W2 Terrasse	19,5 m ²
W2 Garderobe	4,5 m ²
W2 Werkstatt	12 m ²

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss der Wohngebäude; M = 1:100



Raumbezeichnung

Grundfläche

W1 Schlafen1	21,5 m ²
W1 Bad	13,6 m ²
W1 Abstellraum	3 m ²
W1 Flur 2	5,44 m ²
W1 Schlafen 2	18,1 m ²
W1 Schlafen 3	19,4 m ²

Obergeschoss