



## GUTSHOF mit 3,4ha WEIDELAND

## Lage

Dieses tolle Anwesen liegt in malerischer Landschaft im Randgebiet von Geldern.

Die Stadt Geldern liegt im unteren Niederrheingebiet im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine Mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf. Die Stadt Geldern grenzt im Norden an die Stadt Kevelaer und die Gemeinde Sonsbeck (Kreis Wesel), im Osten an die Gemeinde Issum, im Süden an die Gemeinde Kerken und die Stadt Straelen.

Bekannt ist die schöne Stadt durch die Pflingstkirch, die größte Straßenkirch am Niederrhein. Desweiteren lohnen sich die vielen angebotenen Freizeitaktivitäten wie auch das jährliche Profiradrennen und die Verwandlung von Geldern in ein Künstlerdorf.

Der Bahnhof Geldern liegt an der Linksniederrheinischen Strecke, auf der wochentags halbstündlich und am Wochenende stündlich der Niers-Express (RE 10) von Kleve über Krefeld nach Düsseldorf verkehrt. Innerhalb des Stadtgebiets und in die angrenzenden Kommunen fahren eine Reihe von Buslinien.

Geldern ist über die Bundesstraßen 9 und 58 an die Bundesautobahnen 40 (E 34) und 57 (E 31) angebunden.

## Details

Objekt-ID:	1024GEHK151118
Lage:	47608 Geldern
Immobilienart:	Zweifamilienhaus
Zimmer:	7
Grundstücksfläche:	ca. 2.200,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 320,00 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1900
Kaufpreis:	980.000,00 €

## Objektbeschreibung

Dieses Anwesen mit drei großartigen Gebäudekomplexen ? bei denen es sich um zwei Wohnhäuser und ein Resthofteil mit Stallungen inkl. sieben Pferdeboxen handelt ? sucht einen Liebhaber für diesen Lebensraum. Bisher wurden 80% des Objektes erfolgreich saniert und an den übrigen 20% können Sie Ihre Ideen und Gestaltungswünsche umsetzen. Das Erscheinungsbild erinnert an einen Gutshof und lässt durch das riesige Grundstück mit Fähranlage, Reitübungsplatz und Weideland jedes Reiterherz höher schlagen. Hier erleben Sie Neubauwohngefühl auf einer Wohnfläche von 320m<sup>2</sup>. Im ersten kernsanierten Wohnhaus befinden sich der offene Wohnraum mit Kaminanlage und ein riesiges Esszimmer welches Sie in die Luxusküche weiterleitet. Im Obergeschoss liegt neben den zwei Raumwundern für die Kinder der Ruhebereich der Eltern und das Tageslichtbadezimmer. Ein riesiges Studio mit perfekter Raumaufteilung bringt Wohngefühl und verspricht durch die vielen Fenster Lichteinfall zu jeder Tageszeit. Im zweiten zurückgelegenen Gebäudeteil liegt der separate Eingang seitlich am Haus. Über den hellen großzügigen Flurbereich erreichen Sie den hellen Wohnraum mit vielen Fensterflächen, das Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das neue Designerbad mit Oberlicht stellen nur einen Bruchteil des noch als Ausbaureserve vorhandenen Raumangebots dieser Rarität dar. Zusätzlich zum Wohnbau- und Gartenland von 2.200m<sup>2</sup> sind noch 3,4 ha Grünland als separat veräußerbare Wertkomponente vorhanden.

## Ausstattungsbeschreibung

Dieses einzigartige Gebäude mit rotem Klinkerstein und weißen Sprossenfenstern, welche durch viel Tageslicht hohen Wohnkomfort in die Räume lassen, bieten in allen Himmelsrichtungen wunderschöne Blicke in sattes Grün und auf die Hofanlage und das riesige Grundstück. 80% des Gebäudes wurden bereits komplett saniert. Die übrigen 20% der Gebäudeteile können Sie nach eigenen Wünschen und Ideen sanieren und ausbauen. Wünsche umsetzen. Unter der Verwendung von edelsten, hochwertigsten Materialien vermitteln diese aufwendig gestalteten Räume ein Luxuswohnen für gehobene Ansprüche. Der großartige Raumklang im offenen Wohnbereich mit Echtholzdielen und Kaminanlage oder die perfekte Kombination von Edelstahl, Massivholzboden zu den dunklen Fliesen in der Traumküche mit Thekenbereich bieten eine einmalige Atmosphäre. Die großzügigen Kinderzimmer mit toller Raumaufteilung eignen sich hervorragend als Spiel- und Schlafkombination. Riesigen Freiraum für Gestaltungsfreiheit bietet das große Studio mit Deckenbohlen bis in den Giebel. Im zweiten Gebäudeteil mit momentan drei Zimmern liegt das Designerbad. Bordeauxrote Wandfliesen und heller Luxusboden bilden einen optimalen Kontrast zur ebenerdigen Dusche mit Glastrennwand. Die kernsanierten Wohnbereiche wurden im Decken und Wandbereich energiesparend gedämmt. Geheizt wird der komplette Trakt mit einem umweltschonenden Heizsystem der Pelletheizung mit Saugfördersystem aus dem Jahre 2012.

## Sonstiges

### HIGHLIGHTS

- Kernsanierter (80%) Gutshof
- Riesiges Anwesen in malerischer Landschaft
- Zwei Wohneinheiten
- Hochwertige Ausstattung
- Ausbaureserve
- Pferdeparadies
- Stallungen
- Reitanlage
- Weideland

Objektart Gutshof - Zweifamilienhaus

Objektort Geldern

Baujahr ca. 1900

Weideland ca. 3,4ha

Grundstücksfläche ca. 2200 m<sup>2</sup>

Wohnfläche 320 m<sup>2</sup>

Wohnung 1 EG: Diele, Wohn-/Essbereich, Küche

OG: Schlafzimmer, Badezimmer, 2 Kinderzimmer, Großes Studio

Wohnung 2 EG: Diele, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer

Stallung 7 Pferdeboxen

Kaufpreis EUR 980.000,-

Bezug Nach Vereinbarung

Energieausweistyp Energieverbrauchskennwert

Kennwert in Vorbereitung kWh (m<sup>2</sup>\*a)

Courtage 4,76 % inkl. 19 % MwSt.

## Objektbilder



Anwesen



Wohnzimmer



Esszimmer



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



1 von 2 Kinderzimmern



Spitzbogen



2. Wohnbereich





2. Badezimmer



Kinderzimmer



Stallungen