Geldern / Walbeck

Einzigartiges Schmuckstück in Toplage Ihr Luxus-Bungalow mit privatem Schwimmteich

Property ID: 25452010

PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 118,4 m² • **ROOMS:** 3 • **LAND AREA:** 571 m²

Property ID: 25452010 - 47608 Geldern / Walbeck

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25452010 - 47608 Geldern / Walbeck

At a glance

Property ID	25452010
Living Space	ca. 118,4 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2010
Type of parking	1 x Car port, 5 x Outdoor parking space

Purchase Price	529.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna

Property ID: 25452010 - 47608 Geldern / Walbeck

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	26.06.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	68.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2010

Property ID: 25452010 - 47608 Geldern / Walbeck

The property

Property ID: 25452010 - 47608 Geldern / Walbeck

A first impression

In Walbeck, einem nachgefragten Stadtteil von Geldern, erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus – eingebettet in eine grüne Oase mit prachtvollem Garten, mehreren sonnigen Terrassen und einem traumhaften Schwimmteich. Das Grundstück ist uneinsehbar und bietet Ihnen damit ein Höchstmaß an Privatsphäre und Rückzug vom Alltag.

Der ebenerdige Bungalow wurde auf einem ca. 571 m² großen Grundstück errichtet und bietet mit etwa 118 m² Wohnfläche komfortables Wohnen auf einer Ebene.
Ein echtes Highlight ist das lichtdurchflutete Sommerzimmer, in dem Sie von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang die warmen Strahlen genießen können – mit freiem Blick auf den Schwimmteich, der an warmen Tagen für pure Erfrischung sorgt.
Ein Carport sowie mehrere Stellplätze direkt am Haus runden dieses attraktive Angebot praktisch ab.

Bereits beim Betreten dieser besonderen Immobilie durch die großzügige Diele spüren Sie die gelungene Verbindung aus Offenheit und stilvollem Wohnkomfort.
Der offene Wohn- und Essbereich mit seinen bodentiefen Fenstern schafft eine helle Atmosphäre und gibt den Blick frei auf die hochwertige, moderne Küche. Ein eleganter Küchenblock mit Sitzbereich im Barcharakter bildet das Herzstück – ideal für das schnelle Frühstück am Morgen.

Neben dem Schlafzimmer und dem Kinder- oder Arbeitszimmer erwartet Sie ein großzügiges Badezimmer mit exklusiver Ausstattung: Fußbodenheizung, eine stilvolle Eckbadewanne, eine große Dusche sowie ein Handtuchheizkörper sorgen für Wellness im Alltag.
Ein echtes Wohlfühl-Highlight ist das helle Gartenzimmer mit seiner komplett zu öffnenden Fensterfront – ein fließender Übergang ins Grüne. Direkt angrenzend: die private Sauna sowie ein Whirlpool, eingebettet in den Garten – wie ein Kurzurlaub, wann immer Sie möchten.
Ein Hauswirtschaftsraum und ein modernes Gäste-WC bieten zusätzliche Funktionalität.

Der Garten ist ein blühendes Refugium, liebevoll angelegt mit exotischen Pflanzen wie Feigen, Bananen und Palmen. Ob Sonne oder Schatten – hier finden Sie zu jeder Tageszeit Ihr Lieblingsplätzchen zum Entspannen, Lesen oder Genießen.

Der hochwertige Schwimmteich der Firma NaturaGart ist ein absolutes Highlight: ein

reiner Naturteich, harmonisch eingebettet in die Gartenlandschaft – ein Ort der Erholung und Lebensfreude, der den Alltag in weite Ferne rücken lässt.
Die Südwest-Terrasse, die sich entlang des Hauses erstreckt, lädt dazu ein, den Tag stilvoll ausklingen zu lassen – bei einem Glas Wein, einer Tasse Tee oder einfach beim Blick in den wundervoll gestalteten Garten.

Diese Immobilie ist weit mehr als ein Haus – sie ist ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen. Ein Zuhause, das durch Stil, Qualität und Liebe zum Detail überzeugt – und Ihnen jeden Tag ein Stück Lebensqualität schenkt.

Property ID: 25452010 - 47608 Geldern / Walbeck

Details of amenities

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie in diesem wunderschönen Bungalow:
•massiv errichteter Bungalow aus dem Jahr 2010
•Grundstück 571 m²
•Wohnfläche 118,4 m²
•freitragende Dachkonstruktion
•behindertengerecht und rollstuhlgeeignet
•großer Wohn-/Essbereich mit offener Küche
•zwei Schlafzimmer
•Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Handtuchheizung
•Fußbodenheizung im Bad
•hochwertige Küche mit NEFF Geräten und Kücheninsel
•modernes Gäste-WC
•Klimaanlage im WZ und im Sommergarten
•Gas-Zentralheizung
•Holzparkett und hochwertige Fliesen
•3-fach verglaste Kunststofffenster
•Regel-air Fensterfalzlüftung (Wohnungslüftung über Fenster)
•24 m² großer Sommergarten (2024 erneuert)
•gepflegter Garten mit blühenden und exotischen Pflanzen
•Schwimmteich (reiner Naturteich)
•Terrasse aus Massaranduba-Holz
•Außendusche
•Bio-Sauna und Whirlpool
•Carport von 2017 sowie ca. 5 Stellplätze
•elektrisches Tor
•Glasfaseranschluss mit bis zu 1.000 Mbit/s
•Double Surround System
•Versickerungsrigole (unterirdisches Bauwerk für Regenwasser)
•Photovoltaik- und Solaranlage (zur Wassererwärmung)

Property ID: 25452010 - 47608 Geldern / Walbeck

All about the location

Diese wunderschöne Immobilie liegt in einer gewachsenen Wohngegend in Geldern-Walbeck. Die Region ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, naturnahe Umgebung und den charmanten Dorfcharakter mit gleichzeitig guter Infrastruktur.

Die Stadt Geldern mit ca. 36.500 Einwohnern am linken Niederrhein ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve. Durchflossen wird Geldern von der Niers. Bekannt ist Geldern u.a. durch die Ausrichtung des Internationalen Straßenmalwettbewerbes, zu dem Künstler aus ganz Deutschland und dem Ausland anreisen sowie der traditionellen Gelderner Pfingstkirmes. Ebenfalls eine feste "Größe" ist die „Straßenparty“ im Sommer, ein in der Region bekanntes, dreitägiges Straßenfest – beliebt vor allem wegen der Musik auf mehreren Freiluftbühnen und dem großen Flohmarkt.

Walbeck selbst besticht ebenfalls durch einige Sehenswürdigkeiten:
Das historische Schloss Walbeck ist ein eindrucksvolles Bauwerk, dessen Geschichte bis ins Mittelalter zurückreicht und von einem wunderschönen Park umgeben ist, der zum Spazieren und Verweilen einlädt. Heute dient das Schloss als Veranstaltungsort und beherbergt diverse kulturelle Events.

Die Pfarrkirche St. Nikolaus als Beispiel für niederrheinische Kirchenbaukunst verfügt über einen imposanten Turm und kunstvollen Maßwerkfenster, die das Gotteshaus sowohl architektonisch als auch historisch prägen.
Oder das Walbecker Spargelmuseum: Walbeck ist bekannt für seinen Spargel, und das Spargelmuseum bietet interessante Einblicke in die Geschichte und den Anbau dieses beliebten Gemüses.

Geldern liegt in der Nähe der A40 und bietet damit eine schnelle Verbindung in Richtung Duisburg und das Ruhrgebiet. Gleichzeitig ist Geldern über die Bundesbahn-Linie Düsseldorf - Kleve verbunden und mit dem Bus aus Krefeld, Kempen, Duisburg, Moers und Venlo erreichbar. Auch erreichen Sie schnell die Niederlande sowie die Nordseeküste.
Der Airport Weeze ist nur ca. 25 Minuten entfernt – ideal für Kurztrips oder Geschäftsreisen.

Geldern-Walbeck ist somit attraktiv für alle, die eine Kombination aus Naturerlebnissen, kulturellen Sehenswürdigkeiten und einer guten Erreichbarkeit suchen. Der Ort strahlt

eine besondere Ruhe und Gelassenheit aus und lädt dazu ein, die Schönheit des Niederrheins zu entdecken.

Property ID: 25452010 - 47608 Geldern / Walbeck

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 68.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Bitte beachten Sie, dass Ihnen die Adresse der Immobilie nur nach Nennung Ihrer vollständigen Kontaktdaten über das Internet übermittelt werden kann. Vielen Dank für Ihr Verständnis! Nach Bekanntgabe Ihrer Daten erhalten Sie die Adresse sowie weitere Informationen in dem Ihnen zugesandten Exposee.

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Haben Sie bereits eine Finanzierung für Ihre Traumimmobilie?
VON POLL FINANCE ist Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner für die passende Immobilienfinanzierung. Wir unterbreiten Ihnen gerne ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot, welches genau auf Ihre Bedürfnisse eingeht. Sprechen Sie uns an, unsere Baufinanzierungsspezialisten beraten Sie gerne.

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie in unserem Exposee.

Property ID: 25452010 - 47608 Geldern / Walbeck

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ramona Wanitzek-Reiter

Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer
Tel.: +49 2832 - 97 79 977
E-Mail: geldern@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com