

Der Bungalow

Im Neuhausfeld 13 in 47608 Geldern



S U  

EXPOSE

Die Fakten

Zu kaufen

Lage

Einzug

Dimension

Zeiten

Emotion

Nachbarn

Parken

Klassischer Walmdachbungalow

ruhig | friedlich | außerhalb | sicher | kein Verkehr | im Grünen

sofort | nach Vereinbarung

Alles auf einer Ebene | zuzüglich Vollunterkellerung | ca. 150 qm Wohnfläche |
3.5 Zimmer plus Gästezimmer, Gästebad und Hobbyraum im KG

Baujahr 1977

wohl fühlen | gemütlich | ankommen | familiär | Ruhe finden | Platz finden

sichtbar und doch unsichtbar | mit oder ohne Anschluss

seitlich direkt am Haus eine Garage, zwei Stellplätze vor der Garage



Heimkommen

Highlights

großzügig wohnen auf einer Ebene | hochwertige Bauweise | Vollunterkellert mit zusätzlicher wohnlich
ausgebauter Nutzfläche | sehr großes Grundstück | unverbauter Blick ins Grüne | sehr ruhige Anliegerstrasse
| modernisiertes Bad

EA Daten

Bedarfsausweis v. 26.03.2021 | 251,6 kWh | Ölheizung von 2002 | Energieeffizienzklasse H
Verbrauchsausweis v. 09.08.2022 | 183,9 kWh | Energieeffizienzklasse E

Kaufpreis

449.000 €

Käuferprovision

3,57% inkl. Mwst. vom beurkundeten Kaufpreis

Ankommen





Leben



Lage

Wir befinden uns hier in Geldern Hartefeld. Der Ortsteil Hartefeld hat ca. 2000 Einwohner. Hier genießen Sie Ruhe, die Familie, das Vereinsleben. Es gibt zwei Kindergärten im Ort, sowie eine Grundschule. Weiterführende Schulen, diverse Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kulturveranstaltung etc. finden sich in großer Vielzahl im 3 km entfernten Geldern. Das Objekt befindet sich am Ende einer verkehrsberuhigten Anliegerstrasse.

Hartefeld ist umgeben von der typisch niederrheinischen Landschaft, perfekt für Fahrradausflüge ins Umland oder in die nahe gelegenen Niederlande. Die wichtige Autobahn A57 erreichen Sie in ca. 15 Minuten.





gemeinsam



Grundstück



Kreis Kleve
Katasteramt

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 360
Flur: 15
Gemarkung: Vernum
Im Neuhausfeld 13, Geldern

Erstellt: 14.07.2022
Zeichen: EI

Das ca. 1196 qm große Grundstück liegt am Rande des Geldener Ortsteils Hartefeld.

Das Flurstück 360 liegt dabei sehr ruhig in einer Anliegerstrasse, Kindergarten und Spielplatz gleich um die Ecke.

Der Vorgarten ist liebevoll und doch pflegeleicht angelegt. Den Garten erreicht man sowohl über das Esszimmer und Terrasse, über die Küche oder aber durch die Garage. Er ist nach Westen ausgerichtet, so dass Sie die Sonne und herrliche Sonnenuntergänge nach Feierabend genießen können.

Das Gartengrundstück ist vollständig eingezäunt, grötenteils durch Rasenfläche begrünt und beherbergt ein Gartenhäuschen.

Besonders hervorzuheben ist der unverbaute Blick über die Wiesen der niederrheinischen Landschaft.



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVozVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



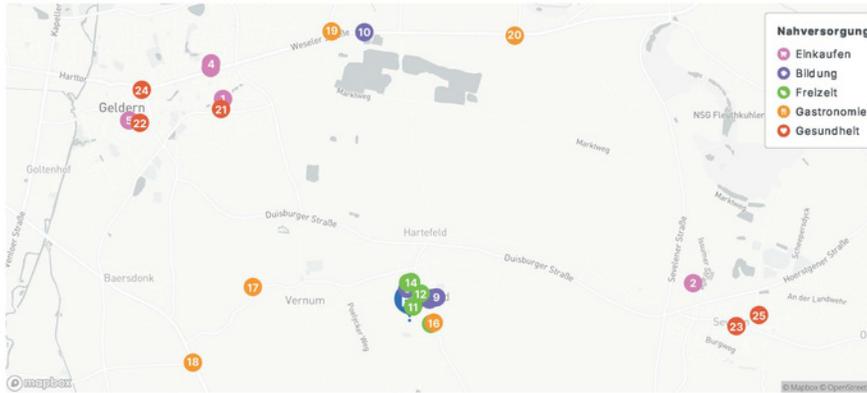
relax





Nahversorgung & Infrastruktur

Nahversorgung

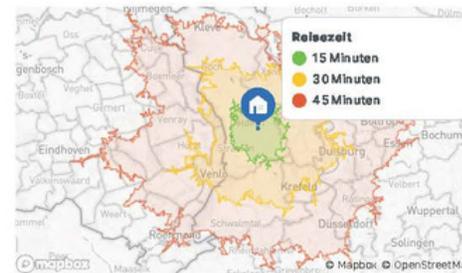


1.6 Einkaufen		4.6 Bildung		4.5 Freizeit	
1 EdekaBrueggemei	3.3 km	6 StädtischeKindergarteM...	168 m	11 Spielplatz	59
2 Lebensmittelgeschäft	3.4 km	7 St.Antonius-SchuleHartefe.	240 m	12 Spielplatz	173
3 PrimaMarkt	3.7 km	8 Kindergarten	278 m	13 Sport	242
4 Penny	3.8 km	9 St.Antonius-Schule	330 m	14 Spielplatz	250
5 DuyanMarket	4 km	10 Bischöflich&iebfrauensch	3.3 km	15 Sport	363

1.6 Gastronomie		1.7 Gesundheit	
16 ZurDorfschmiede	377 m	21 BarbaraApotheke	3.3 km
17 LandcaféStuede	1.9 km	22 Herzog-Apotheke	3.9 km
18 KEIOGourmet	2.7 km	23 Hubertus-Apotheke	4 km
19 ChinaCity	3.4 km	24 DrachenApotheke	4.1 km
20 AndeMöss	3.5 km	25 Sankt-Antonius-Haus	4.2 km

Erreichbarkeit

Auto



- FlughafenFlughafenWeeze/Niederhe19.8 km
- Autobahnauffahrt8 km

AnzahlAngebotem Umkreisvon15 Minuten

- 28 Einkaufen
- 91 Gastronomie
- 377 Freizeit
- 90 Bildung
- 35 Gesundheit

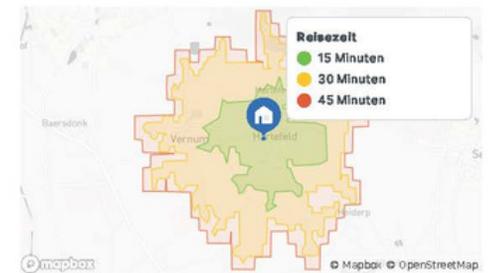
Gehzeit



AnzahlAngebotem Umkreisvon15 Minuten

- 0 Einkaufen
- 1 Gastronomie
- 13 Freizeit
- 4 Bildung
- 0 Gesundheit

ÖffentlicheVerkehr

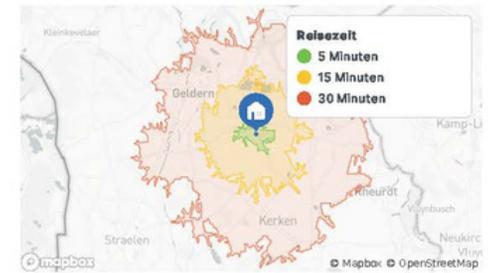


- BahnhofGeldern4.2 km
- BusNeuhausweg7 m
- TramHülsBetriebsho17.1 km

AnzahlAngebotem Umkreisvon15 Minuten

- 0 Einkaufen
- 1 Gastronomie
- 13 Freizeit
- 4 Bildung
- 0 Gesundheit

Fahrrad



AnzahlAngebotem Umkreisvon15 Minuten

- 0 Einkaufen
- 3 Gastronomie
- 21 Freizeit
- 5 Bildung
- 0 Gesundheit

Die Isochronen auf der Karte zeigen die weite Entfernung, die ein Auto in verschiedenen Zeiteinheiten zurücklegen kann. Die Methode geht davon aus, dass die Fahrgeschwindigkeit begrenzt und gleichmäßig ist und dass es ein normales Verkehrsnetz gibt.
 Die Isochronen auf der Karte zeigen die weite Entfernung, die ein Fußgänger in verschiedenen Zeiteinheiten zurücklegen kann. Die Methode geht davon aus, dass die Abfahrtszeit konstant ist und dass es ein normales Verkehrsnetz gibt.
 Die Isochronen auf der Karte zeigen die weite Entfernung, die ein Fahrrad in verschiedenen Zeiteinheiten zurücklegen kann. Die Methode geht davon aus, dass die Abfahrtszeit konstant ist und dass es ein normales Verkehrsnetz gibt.

Dieser Report wurde am 28. August 2022 erstellt



Nebenkosten mtl.	Strom (4714 kWh)	124€
	Grundsteuer	33€
	Abwasser	25€
	Wasser	23€
	Abfall/Müll	28€
	Wohngeb.versicherung	68€
	Schornsteinfeger & Heizung	15€

Das Objekt ist leer stehend. Die aufgeführten mtl. Kosten sind persönliche Verbräuche der ehemaligen Bewohner und dienen nur der ungefähren Vorabinformation.

Thema Ölheizung: hier empfiehlt es sich, den Vorteil einer Ölheizung zu nutzen und diese in eine Pelletheizung zu tauschen. Abgesehen von den deutlich geringeren Verbrauchskosten bei Pellets, wird dieser Austausch zudem von der Bundesregierung mit 20 - 25 % Übernahme der Kosten gefördert (Gesamtkosten ca. 20.000€)

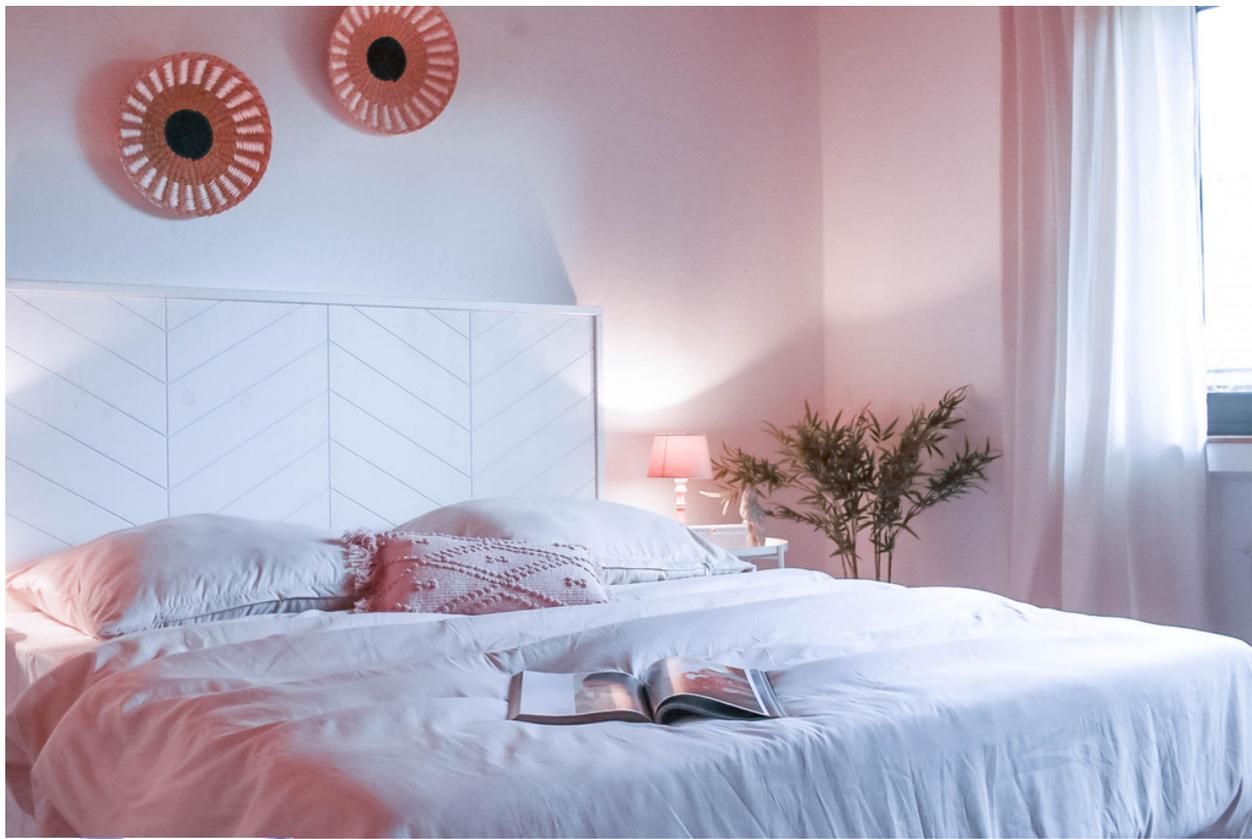
Desweiteren empfiehlt sich eine Mauerwerksdämmung (Einblasdämmung) zur weiteren Einsparung von Energiekosten. Sprechen Sie mich gern zu dem Thema an.





träumen





Ausstattung

- .klassischer Walmdachbungalow in hochwertiger Massivbauweise
- .ca. 150 qm Wohnfläche, zuzüglich ca. 58 qm (Wohn)Nutzfläche im KG
- .EG: 3.5 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste WC, Abstellraum, Terrasse
- .KG: Waschküche mit Aussentreppe, Vorratsraum, Hobbyraum (z.Bsp. für Home Office, Kleingewerbe, Fitnessraum u.ä.), Badezimmer, Gäste/Jugendzimmer, Heizungsraum, Flur
- .Ölheizung BJ 2002, 4x2000 L Kunststofftanks
- .doppelt isolierverglaste Alufenster, Jalousien (Handlauf)
- .modernes Bad im EG mit offener Dusche & Badewanne
- .großer Spitzboden, ausbaubar
- .Marmorböden im Eingangsbereich und Diele, Parkett in den Schlafräumen, sonst gefliest (70er Nostalgiefliese)
- .überdachte (Doppelstegplatten) Terrasse mit Senkrechtmarkisen
- .eingezäunter Garten mit Gartenhaus
- .Brunnen für Gartenbewässerung
- .Garage mit zwei Toren (zur Straßenseite und zur Gartenseite), Strom- und Wasseranschluss sowie seitliche Eingangstür zur Terrasse



Pro & Contra

+ Pro

- .sehr ruhige Lage
- .toller, unverbauter Ausblick auf Wiesen & Felder
- .familienfreundlich
- .Anliegerstraße
- .großes Grundstück, viel Gartenfläche
- .Alles auf einer Ebene
- .großzügiger Wohnbereich
- .modernes Bad
- .Garage plus 2 Stellplätze
- .vollunterkellert
- .zusätzliches Bad und Schlafzimmer im KG
- .großer Hobbyraum für Home Office oder Kleingewerbe
- .staatliche Fördermittel für Heizungstausch und energieeffizientes Sanieren nutzbar

— Contra

- .kleiner Ortsteil, Einkaufsmöglichkeit in 3 km Entfernung
- .teilweise Oberböden, Holzdecken und Sanitär mit 70er Charme, somit renovierungsbedürftig
- .Heizungstausch aufgrund Energiekosten empfehlenswert
- .Mauerwerksdämmung aufgrund Energiekosten empfehlenswert



Der Bungalow

Lust auf Landleben mit der Familie?

Dann könnten Sie hier richtig sein.

Zum Verkauf steht dieser klassische Walmdachbungalow, frei stehend mit großem Grundstück und tollem Ausblick.

Sie betreten das Haus über den mit Marmorboden ausgestatteten, großzügigen Eingangsbereich.

Linkerhand liegt das Gäste WC, rechterhand liegt die große Küche. Die Küche hat eine Terrassentür, die auch als Zugangstür von der Garage aus genutzt werden kann, um Einkäufe direkt in die Küche bringen zu können. An die Küche schließt sich der Essbereich an, welcher zum Wohnbereich hin, geöffnet ist.

Auch vom Essbereich aus, gelangt man auf die Terrasse. Das Wohnzimmer ist sehr großzügig bemessen und durch das Panoramafenster mit Blick auf den Garten und die dahinter liegenden Wiesen und Felder, sehr hell und freundlich. Neben dem Wohnbereich liegt der privatere Teil des Hauses, nämlich das Bad und die zwei Schlafzimmer. Das Bad wurde 2013 modernisiert und verfügt über eine ebenerdige Dusche und Badewanne. Die zwei Schlafzimmer sind mit Echtholzparkett ausgelegt und nach Osten ausgerichtet, so dass sie tagsüber kühl bleiben. Ein Abstellraum bietet außerdem Platz für Staubsauger & Co.

Die überdachte Terrasse bietet sehr viel Platz und ist nach Westen ausgerichtet, mit einem herrlichen Blick und tollem Licht in den Abendstunden. Der Garten ist pflegeleicht angelegt, bietet sehr viel Platz für Schaukel und Co. oder aber einen großen Pool. Auch Hunde werden sich hier sehr wohl fühlen.

Im Haus geht es weiter, über die ebenfalls mit Marmorboden ausgestattete Treppe ins Kellergeschoss: hier befindet sich die große Waschküche mit Zugang nach draußen, ein Vorratsraum und der Heizungs- und Tankraum.

Außerdem der wohnlich ausgebaute Teil, in dem sich ein weiteres Badezimmer, ein Gäste- oder Jugendzimmer und riesiger Hobbyraum befinden. In diesem kann beispielsweise ein Home Office, ein Fitnessbereich oder aber ein Kleingewerbe Platz finden.

Weitere Nutzfläche bietet die Garage, die praktischerweise sowohl zur Straße als auch zum Garten hin über Garagentore verfügt, das macht das Entsorgen von Gartenabfällen sehr einfach.

Alles in Allem findet sich hier ein tolles Objekt, welches zwar Renovierungsbedarf mit sich bringt, Sie aber mit der ruhigen Lage und dem herrlichen Ausblick für immer entschädigt.

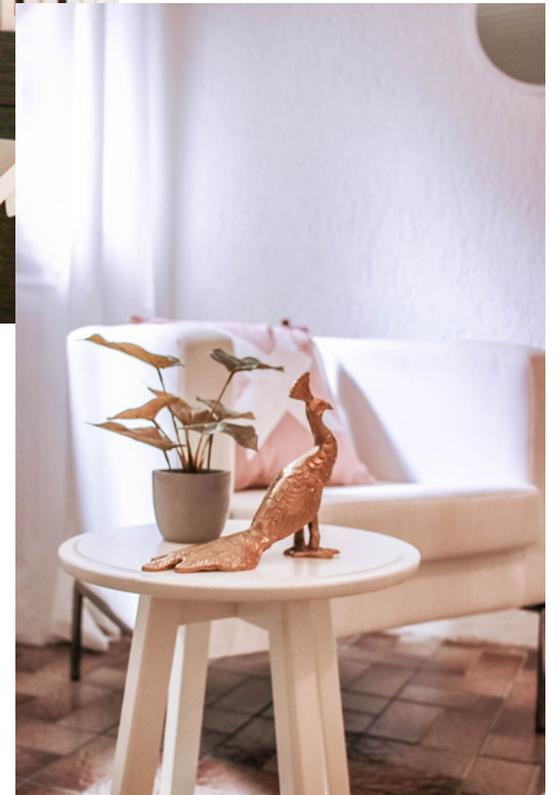
Rufen Sie mich an und ich zeige Ihnen persönlich, wie schön es hier ist!

gastgeben





Details



Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 25.03.2031 Registriernummer² NW-2021-003593007 1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus	
Adresse	Im Neuhausfeld 13, 47608 Geldern	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1977	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2002	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A _W)	147,2 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl, EL	
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Anderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 8). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Ludger Seyen

Hellstetstr. 9
47638 Straelen

25.03.2021

Ausstellungsjahr

Unterschrift des Ausstellers

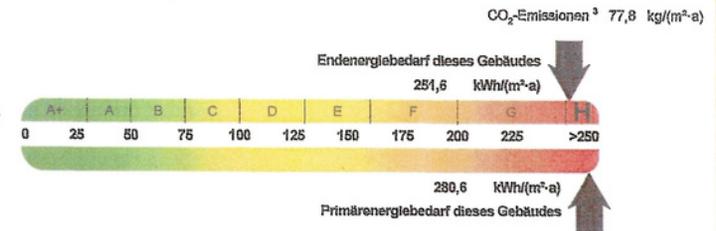
¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach Gernem Eingang nachträglich einzusetzen.

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach Gernem Mehrfachangaben möglich
³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer² NW-2021-003593007 2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 280,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 127,7 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudeshülle H_T⁵

Ist-Wert 0,59 W/(m²·K) Anforderungswert 0,55 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4106-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 16599

Regelung nach § 3 Absatz 6 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

251,6 kWh/(m²·a)

Angaben von EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Art: Deckungsanteil: %

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

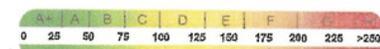
Verschärfter Anforderungswert kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf:

Verschärfter Anforderungswert W/(m²·K)

für die energetische Qualität der Gebäudeshülle H_T⁵

Vergleichswerte Endenergie



Einfamilienhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH (angegeben) gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH (angegeben) hoch

wesentlich modernisiert

EFH (angegeben) hoch

wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_W), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Geniessen





Ruhe





Abschalten



Sandra Joosten

Immobilienmarketing
& Home Staging

Haftungsausschluss

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die wir nach bestem Wissen und Gewissen zusammengetragen haben. Wir haben uns bemüht, möglichst vollständige und richtige Angaben zu machen und an Sie weiterzugeben. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben hier im Exposé.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- u. Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrags vom Käufer zu zahlen sind, unabhängig von einer Maklerprovision.