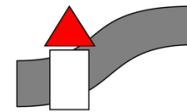


Geldern: Ein-/Zweifamilienhaus mit Gewerbehalle und Büroflächen



Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

Objektdaten

Objektnummer 66546-10334

Wohnfläche 218 m²

Objektbeschreibung

Das Wohnhaus präsentiert sich im niederrheinischen Baustil und wurde im Jahr 1988 erbaut. Mit insgesamt 8 Zimmern, 2 Küchen und 2 Bädern - verteilt auf ca. 218 m² Wohnfläche - bietet diese Immobilie viel Platz für die Familie und ermöglicht aufgrund der Grundrissgestaltung die Nutzung als Zweifamilienhaus. Zahlreiche große Fenster-/und Terrassentürelemente sorgen für helle Räume. Vom Wohn-/Kaminzimmer gelangen Sie auf die Terrasse und den gärtnerisch liebevoll angelegten Garten. Die Immobilie ist vollunterkellert. Hier finden Sie praktische Nutzflächen für Hauswirtschaft und Vorräte. Auch die Nutzung als Büro oder Gästezimmer ist in Teilen möglich. Der große Partykeller kann auch als Hobby-/oder Fitnessraum dienen. Ein Gäste-WC und Duschbad runden die Nutzung des Kellergeschosses ab. Die Immobilie wird über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2021) beheizt. Teilbereiche sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Es ist eine 6,7 kWp Photovoltaikanlage (Baujahr 2020) mit Speicher installiert. Auf dem insgesamt ca. 3.811 m² großem Gewerbegrundstück befindet sich neben dem Betriebsleiterwohnhaus eine Werks-/und Lagerhalle aus dem Jahr 1982. Die Gewerbehalle ist älter als das Wohnhaus und wurde vom Betriebsleiter zu Wohnzwecken genutzt. Hier ist im Obergeschoss eine ca. 106 m² große Wohnung vorhanden. Aktuell wird sie als Büro und Monteurzimmer genutzt. Dieser Bereich ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Das Bad und Gäste-WC wurden 2020 saniert. Die Nutzfläche der Halle beträgt ca. 417 m². Zudem stehen Ihnen ca. 96 m² Büro, Sozial-/und Werkräume zur Verfügung. Die Nutzung der Gewerbehalle wäre ideal für einen Montagebetrieb, eine Kfz-Werkstatt, Produktionshalle oder reine Lagerhalle. Sie erhielt im Jahr 2022 ein neues Dach mit Lichtkuppeln. Der Deckenkran (5 Tonnen Traglast) unterstützt bei schweren Arbeiten. Die zwei Zufahrtsmöglichkeiten mit Rolltoren sind 4 m breit und verfügen über eine Durchfahrts Höhe von 4,46 m. Zur weiteren Ausstattung des Geländes gehören neben dem Platz für Lager-/und Stellflächen, eine Dieseltankstelle und ein Ölabscheider. Die Photovoltaikanlage auf dem Dach der Gewerbehalle ist nicht Teil des Angebotes. Ein Erwerb dieser Anlage ist möglich.

Lage

In guter Lage im Gewerbegebiet erwartet Sie dieses einzigartige Immobilienangebot, welches großzügiges Wohnen und Arbeiten auf praktische Weise miteinander kombiniert. Die Stadt liegt linksrheinisch im Kreis Kleve, nordwestlich der Großstädte Krefeld, Duisburg und Düsseldorf, an der Grenze zu den Niederlanden. Geldern ist mit rund 35.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Kreis Kleve. Bahnhof Niersexpress Kleve □ Geldern - Düsseldorf, B9 und B58 direkte Verbindung zur A40 und A57, Buslinie 31 Geldern □ Issum □ Sevelen □ Rheurdt, Flughafen: Weeze-Niederrhein ca. 18 km, Flughafen Düsseldorf ca. 60 km

Ausstattung

Wohnhaus - Nutzung als Zweifamilienhaus möglich - Massivholztüren - isolierverglaste Holzfenster mit Sprossen - Rollläden - Vinylböden - modernes Elternbad, saniert 2015 - Kopfholzparkett im Wohn-/Kaminzimmer - Kaminofen - teilweise Fußbodenheizung - insgesamt 3 Bäder - Dachterrasse - Vollkeller mit Außentreppe - Doppelgarage - gepflegter Garten - Markise - Photovoltaikanlage 6,7 kWp Gewerbehalle - Büro-/und Sozialräume im EG - Einliegerwohnung bzw. Büro-/Monteurzimmer OG - Deckenkran (5 Tonnen Traglast) - 2 Rolltore (4 m x 5 m) - Heizstrahler - Dieseltankstelle - Ölabscheider - ca. 1.300 m² gepflasterte Fläche

Bilder

































