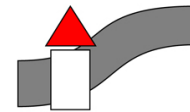


## Geldern: 3 Familienhaus mit Potenzial - Selbstnutzung oder Kapitalanlage



### Ihr Ansprechpartner

Schwelme Immobilien



### Schwelme Immobilien

Barmer Straße 1  
58332 Schwelm

Telefon: 02336 7787

Fax: 02336 7786

#### Objektdaten

Objektnummer 66546-10351

Wohnfläche 188 m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Das Dreifamilienhaus steht auf einem ca. 437 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer ruhigen Gegend von Geldern. Hier stehen für Sie zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss zur Verfügung. Insgesamt weist diese Immobilie eine Wohnfläche von ca. 188 m<sup>2</sup> auf. Das Erdgeschoss sowie das Obergeschoss sind von der Aufteilung identisch. Hier stehen Ihnen jeweils ein Schlafzimmer sowie ein großes Wohnzimmer zur Verfügung. Ergänzend dazu erhalten Sie hier noch einen Küchenbereich sowie ein Badezimmer. Das Dachgeschoss ist als klassisches Ein-Raum Apartment nutzbar. Ebenso stehen Ihnen hier eine Küche sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Der Keller besteht aus vier einzelnen Räumen, sowie einem Waschraum. Die Gasetagenheizungen sind aus dem Jahr 2024 von der Firma Buderus. Ebenso ist im Keller eine Grundwasserpumpe für die Bewässerung des Außenbereichs verbaut. Zugang vom Keller in den Garten wird durch eine Kelleraußentreppe ermöglicht. Die Immobilie eignet sich perfekt für die Selbstnutzung als Mehrgenerationenwohnen, als auch zur Kapitalanlage.

## Lage

Geldern ist eine schöne Kleinstadt am linken Niederrhein. Geldern bietet jedem der 35.000 Einwohner alles für den täglichen Bedarf. Das Stadtbild von Geldern wird von einer Mischung aus traditionellen und modernen Bauwerken geprägt. Die Innenstadt bietet eine Vielzahl an Geschäften, Cafés und Restaurants, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Besonders erwähnenswert sind die zahlreichen Veranstaltungen und Märkte, die regelmäßig stattfinden und das kulturelle Leben der Stadt bereichern. Verkehrstechnisch ist Geldern gut angebunden. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Zugverbindungen in die umliegenden größeren Städte wie Düsseldorf und Duisburg. Zudem ist Geldern über ein gut ausgebautes Straßennetz mit den Autobahnen der Region verbunden, was die Erreichbarkeit weiter verbessert. Die Umgebung von Geldern lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die flache Landschaft ist ideal zum Radfahren und Wandern, und es gibt zahlreiche gut ausgeschilderte Routen, die durch die idyllische Natur führen. Zudem befinden sich in der Nähe mehrere Naturschutzgebiete und Parks, die Erholung und Entspannung in der Natur ermöglichen.

## Ausstattung

- Buderus Gasetagenheizungen aus dem Jahr 2024 - Große Gartenfläche - Ruhige Gegend - Garage aus dem Jahr 1991 mit Stromanschluss - Vier Kellerräume - Grundwasserpumpe - Kelleraußentreppe - Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage - Identische Grundrissaufteilung - Ausgebautes Dachgeschoss - Kaminschacht

## Bilder





















