



# Geräumige Immobilie mit Einliegerwohnung auf großzügigem Grundstück in Goch-Kessel !

Objekt: YA093 • 47574 Goch  
489.000 €



Remax in Goch • Brückenstraße 1-3 • 47574 Goch  
Tel.: 028239190710 • Mobil: 015110051451 • Fax: 028239190719  
mario.paufler@remax.de • [www.remax.de/goch](http://www.remax.de/goch)



## Daten

Objektart	Haus
Objektyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	47574
Ort	Goch
Land	Deutschland
Regionaler Zusatz	Kessel, Niederrhein
Status	Aktiv
externe Objnr	YA093
Betreuer	Mario Paufler
Wohnfläche	195 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	1,914 m <sup>2</sup>
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Kaufpreis	489.000 €
Provision Aussen	3,57% inkl. 19% MwSt.
Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	1
Stellplätze	1 Carport 1 Freiplatz 1 Garage



## Beschreibung

Sie suchen eine Toplage mit ansprechender und individueller Architektur und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten?

Ruhig, unverbaubar mit hohem Erholungswert?

Dann könnte die hier angebotene Immobilie Ihr Interesse wecken.

Im Jahre 1974 wurde dieses Einfamilienhaus mit 196 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche in massiver Bauweise auf diesem traumhaften Grundstück mit einer Größe von 1950 m<sup>2</sup> errichtet . Die Einliegerwohnung wurde im Jahre 2002 erschaffen.

Zu den besonderen Merkmalen gehören bei diesem Haus zweifelsfrei die individuelle Gestaltung auf großem Grund und die ruhige Wohnlage.

Diese Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob komfortables Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Vermietung - hier können Individualisten Ihre ganz eigene Vision wahr werden lassen. Es bieten sich hier ideale Bedingungen.

Potentielle Interessenten finden hier ein Objekt vor, dass von seiner planerischen Gestaltung und der baulichen Umsetzung keine Wünsche offenlässt.

Die barrierefreie Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von 109 m<sup>2</sup>, die Einliegerwohnung weist 87 m<sup>2</sup> auf. Die Einliegerwohnung ist separat über eine Außentreppe erreichbar. Durch eine noch zu erschaffende Einfahrt wäre diese Wohnung völlig autark nutzbar.

Den Eingangsbereich des Haupthauses bildet die helle Diele mit Treppe. Der Küchenbereich hat eine ansprechende Größe und die vorhandene, Das Wohn- Esszimmer verfügt über reichlich Raum und ein uriger Kamin wärmt Sie an kalten Wintertagen. Ein Gäste-WC komplettiert u.a. diese Etage.

Die Einliegerwohnung ist modern gestaltet, verspricht eine besondere Wohnatmosphäre und der offene Küchenbereich ermöglicht ein kommunikatives Miteinander.

Das gesamte Haus verfügt über eine volle Unterkellerung und bietet viel Raum für weiteren Wohnraum, entsprechende Stehhöhe ist vorhanden. Der Keller verfügt über einen Außenzugang, Tageslichtfenster und Bad mit WC.

Der großzügig gepflasterte Terrassenbereich verspricht Ruhe und Erholung und verfügt über einen Außenkamin.

Das idyllisch gelegene Grundstück wurde eingefriedet, umzäunt und ist uneinsehbar. Der Garten verfügt über eine üppige Rasenfläche, Sträucher, einen alten Baumbestand und ein Gartenhaus.

Zwei renaturierte Teilstücke des Flusses Niers sind nur wenige Meter entfernt.

Eine Garage befindet sich seitlich des Hauses, weitere KFZ-Stellplätze befinden sich vor der Immobilie. Ein Carport verwöhnt Sie zusätzlich.

Da die Immobilie derzeit unbewohnt ist, könnte eine zeitnahe Übergabe erfolgen.

Details können hier nur skizziert werden, lassen Sie sich bei einer Besichtigung überzeugen !

Primärer Energieträger: Öl



Fazit: Geräumiges Einfamilienhaus plus Einliegerwohnung auf traumhaften Grund zum fairen Preis-Leistungsverhältnis !

## Ausstattung Beschreibung

- \* Ölzentralheizung
- \* Aufwendiger Kachelofen
- \* Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- \* große geschützte Terrasse in Westausrichtung mit Aussenkamin
- \* 3 Badezimmer
- \* 1 Garage
- \* 1 Carport
- \* 1 Gartenhaus
- \* Brunnen mit Grundwasser

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Gold- und Spargeldorf Kessel (Nergena), ein Ortsteil von Goch in ruhiger Lage.

Die Niers ist nur wenige Meter entfernt.

Eine Schulbushaltestelle ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in Kessel vorhanden. Diese sind ca. 1,2km vom Objekt entfernt.

Ganz in der Nähe liegt der über 4000 ha große Klever Reichswald, der als Naherholungsgebiet genutzt wird.

Über die nahegelegene Bundesstraße B504 ist man in wenigen Minuten an der Autobahn A57. Kleve und Kranenburg sind ca. 15 Autominuten entfernt. Die Radboud Universität in Nimwegen ist ca 30 Minuten entfernt.

Die Stadt Goch ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Kleve im Regierungsbezirk Düsseldorf.

Sie liegt am unteren linken Niederrhein und hat ca. 35.000 Einwohner. Goch verfügt über alle gängigen Schulformen, inkl. einer Gesamtschule.

Sehr gute Verkehrsanbindung zur A 57 und zum Ballungsraum Rhein-Ruhr. Nur etwa 45 Minuten Entfernung bis Düsseldorf und ca. 25 Minuten bis Nijmegen im Nachbarland, den Niederlanden.

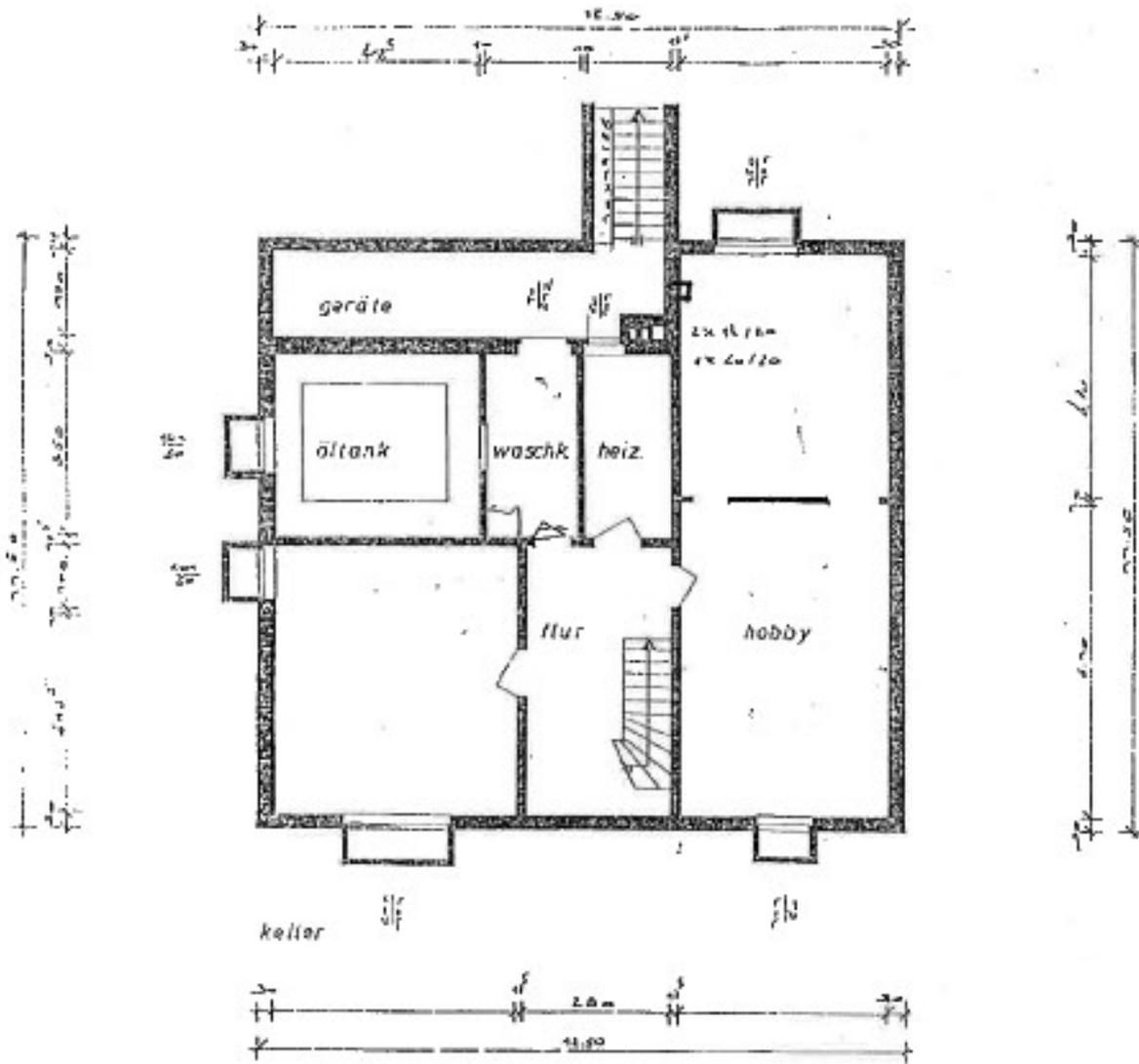
Unser "Niederrhein-Airport" ist mit dem Auto in 20-minütiger Fahrt erreichbar. Die Gocher Innenstadt befindet sich in ca.8km Entfernung. Hier finden Sie Ärzte, Apotheken, Banken, Einzelhändler, Cafés und Discounter, aber auch im Nachbardorf Asperden findet man einen Bäcker, Arzt, Bank und den Netto-Einkaufsmarkt in unmittelbarer Nachbarschaft.



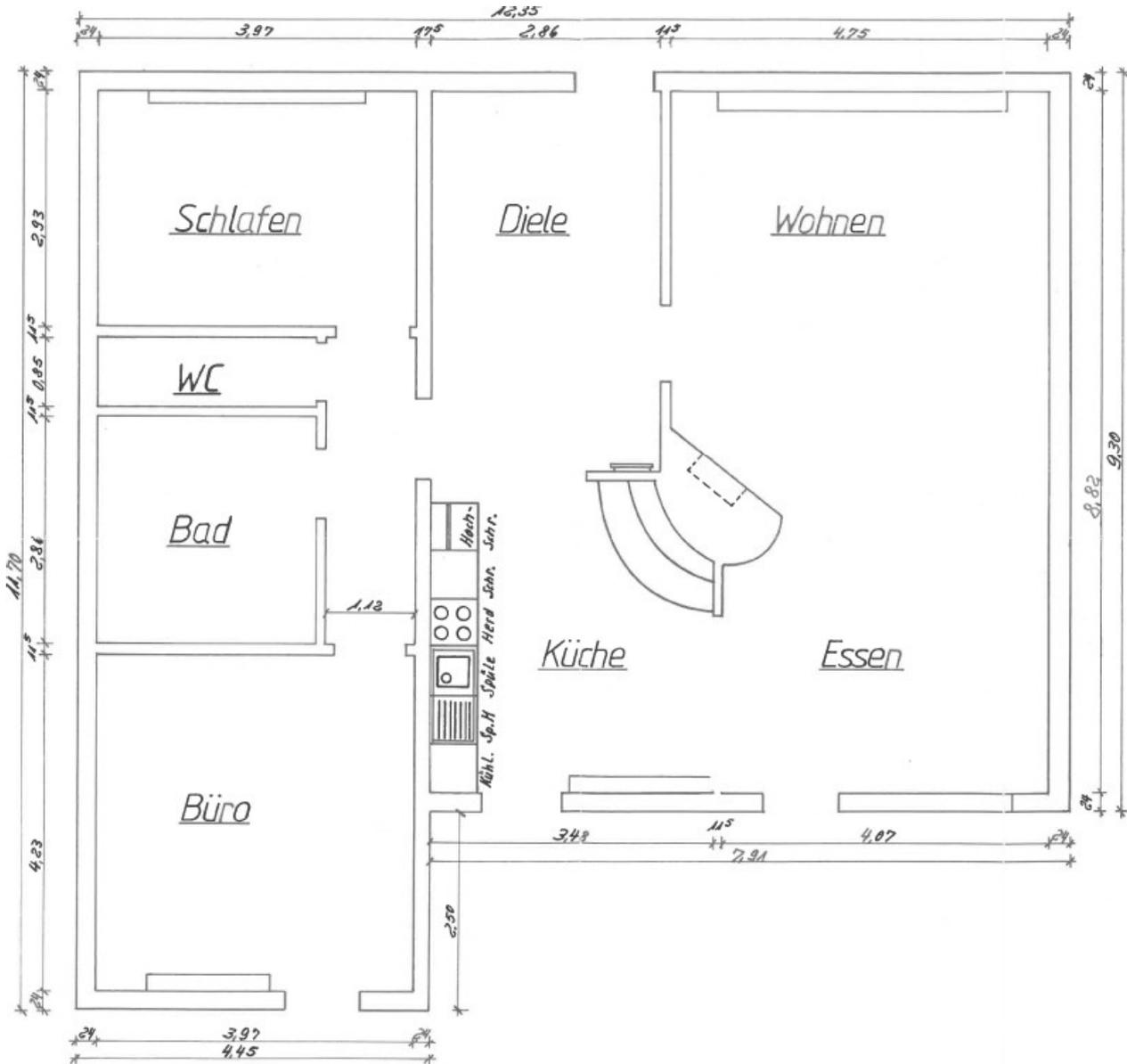
In 1,7km Entfernung befindet sich ein niederländischer Supermarkt und eine Tankstelle.  
Das Freizeitbad Goch Ness ist direkt in Kessel und ist vielmehr eine Wellness-Einrichtung als ein klassisches Seebad.



## Grundrisse



Grundriss\_Keller\_EG-1



Grundriss\_EG



DEUTSCHLAND  
**TEST**

**EXZELLENT  
KUNDEN-  
BERATUNG**

VERBRAUCHERURTEIL

**RE/MAX**

TEST (FOCUS 08/21)

[www.deutschlandtest.de](http://www.deutschlandtest.de)

FOCUS **MONEY**

**F.A.Z.-INSTITUT**

**Deutschlands Fairste  
Immobilienmakler  
2021**

**RE/MAX**

Anbieter-Reputation  
02 | 2021

[faz.net/Deutschlands-Fairste](http://faz.net/Deutschlands-Fairste)



## Ihr Ansprechpartner



Herr Mario Paufler  
Remax in Goch  
Brückenstraße 1-3  
47574 Goch

Telefon: 028239190710

Fax: 028239190719

Mobil: 015110051451

E-Mail: [mario.paufler@remax.de](mailto:mario.paufler@remax.de)

Web: [www.remax.de/goch](http://www.remax.de/goch)

### Rechtshinweis

Alle im Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers/der Eigentümerin. Unsere Angebote sind freibleibend und in diesem Falle nur für Sie bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von einem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies unverzüglich mitteilt. Wenn der Empfänger unsere Dienstleistungen in Anspruch nimmt, ist er dem oben genannten Immobilienmakler gegenüber provisionspflichtig.

Die Käuferprovision beträgt 3.57% vom Verkaufspreis.

Irrtümer vorbehalten. Jeder RE/MAX Lizenz- und Franchisenehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen. Die Objektdaten wurden mit der erforderlichen Sorgfalt eingeholt und beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir kein Gewähr übernehmen.

Remax in Goch • Brückenstraße 1-3 • 47574 Goch  
Tel.: 028239190710 • Mobil: 015110051451 • Fax: 028239190719  
[mario.paufler@remax.de](mailto:mario.paufler@remax.de) • [www.remax.de/goch](http://www.remax.de/goch)