



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Immobilienexposé  
**freistehend und komfortabel: gute Lage,  
schöne Garten- und Nebenanlagen -z.Zt.**

**RESERVIERT!**

Objekt-Nr.:  
**66284-2255**



## Haus zum Kauf

freistehend und komfortabel: gute Lage, schöne Garten- und Nebenanlagen -z.Zt.

RESERVIERT!

**Kaufpreis**  
395.000 €

 130 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 788 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 1970  
Baujahr

 3  
Schlafzimmer

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	395.000 €
<b>Käuferprovision inkl. USt.</b>	1.79 %	

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	66284-2255	
<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	130 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	788 m <sup>2</sup>
<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Etagen	2
	Anzahl Schlafzimmer	3
	Anzahl Badezimmer	2
	Anzahl Terrassen	2
<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	nach Vereinbarung
	Provisionspflichtig	✓
<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	1970
	Zustand	voll saniert
	Unterkellert	Ja

<b>Ausstattungsdetails</b>	Bad mit	Dusche, Fenster
	Rolladen	✓
	Wasch/Trockenraum	✓
	Abstellraum	✓
	Gäste-WC	✓
<b>Sonstige</b>	Heizungsart	Zentralheizung,

## Beschreibung

freistehendes Einfamilienhaus, ursprünglich um 1970 errichtet, in letzter Zeit aber mit erheblichem Aufwand saniert, modernisiert, mit einem neuen Ausbau versehen und um zweckmäßige Nebenanlagen erweitert.

Das Haus ist unterkellert und bietet bei recht kompakter Bauweise durch eine geschickte Raumeinteilung viel Platz. Das separierbare Wohn- und Eßzimmer ist ca. 46 m<sup>2</sup> groß, selbst die beiden Kinderzimmer haben noch ca. 12 und 13 m<sup>2</sup>. Ansprechender Kellerausbau, der u.a. mit Steinteppichböden versehen ist. Neben Wirtschaftsräumen gibt's in diesem Bereich auch Platz fürs Hobby.

Bei einer aufwendigen Gebäudesanierung mit u.a. komplett neuen Dacheindeckungen einschl. der Isolierungen erhielt das Haus auch einen neuen, modernen Innenausbau einschl. einer neuen Technik und der Leitungssysteme. Dazu gehört neben neuen Sanitärbereichen auch der kompl. neue Einbau einer modernen Zentralheizung mit Verlegung als Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Bad oben.

Aus dem Wohnzimmer bietet sich durch ein Panoramafenster ein schöner Ausblick in den

Garten. Von hier gelangt man auch auf eine große überdachte Loggia/Terrasse von rd. 25 m<sup>2</sup>. Ein mit einer Sonnenschutzmarkise versehener Freisitz schließt sich an. Oben befindet sich eine südseitige und mit einem verglasten Geländer versehene schöne Dachterrasse von etwa 16 m<sup>2</sup>. Der mit mehreren Bewässerungsanschlüssen versehene Garten besteht aus einer Rasenanlage mit einer üppigen, Sichtschutz bietenden Randbepflanzung durch Bäume und Sträucher. Die preiswerte Gartenbewässerung erfolgt über eine elektrisch betriebene Grundwasserversorgung.

Auch für Fahrzeuge ist reichlich Platz: Neben einer Garage steht ein gr. Doppelcarport mit Geräteraum und rückwärtiger Schiebetür (Durchfahrmöglichkeit in den Garten) zur Verfügung. Der Vorplatz ist gepflastert.

## Lage

Goch, Ortslage Asperden

schöne Südlage in ruhigem Wohngebiet. Beim Ortsteil Asperden handelt es sich um ein beliebtes Gocher Wohngebiet in landschaftl vielfältiger Umgebung. Angenehme dörfli. Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Bäcker, kl. Supermarkt, Kindergarten und Grundschule, Bank, 2 Restaurants, Gartenmarkt etc. befinden sich im Ort. Im direkten Umfeld Naherholungsgebiete mit Seen, Freizeitmöglichkeiten Goch Ness, auf der Niers und beinahe grenzenlose Reitmöglichkeiten besonders auch im nahen Reichswald. Entfernung Innenstadt Goch mit allen weiterführenden Schulen nur rd. 4 km, Zubringer A 57 ca. 2,8 km/5 min.

## Sonstiges

- ein freistehendes Haus, gepflegt, fertig und ohne weiteren großen Aufwand beziehbar - mit Platz auch für die Familie. Mit sehr schönem Grundstück.

Gelegen in einer ruhigen Ortslage inmitten einer reizvollen Niederrheinlandschaft, umgeben

von Feldern, Wald, Niers und Seen. Aber auch mit besten Verkehrsanbindungen: B 9, B 504, A 57 (Anschlußstelle Goch/Kleve - Ruhrgebiet-Niederlande) sind in wenigen Minuten erreichbar-

Gern stehen wir Ihnen für umfassende Informationen mit eingehenderen Angaben zu den getätigten Investitionen zur Verfügung.

## Energieverbrauchsausweis



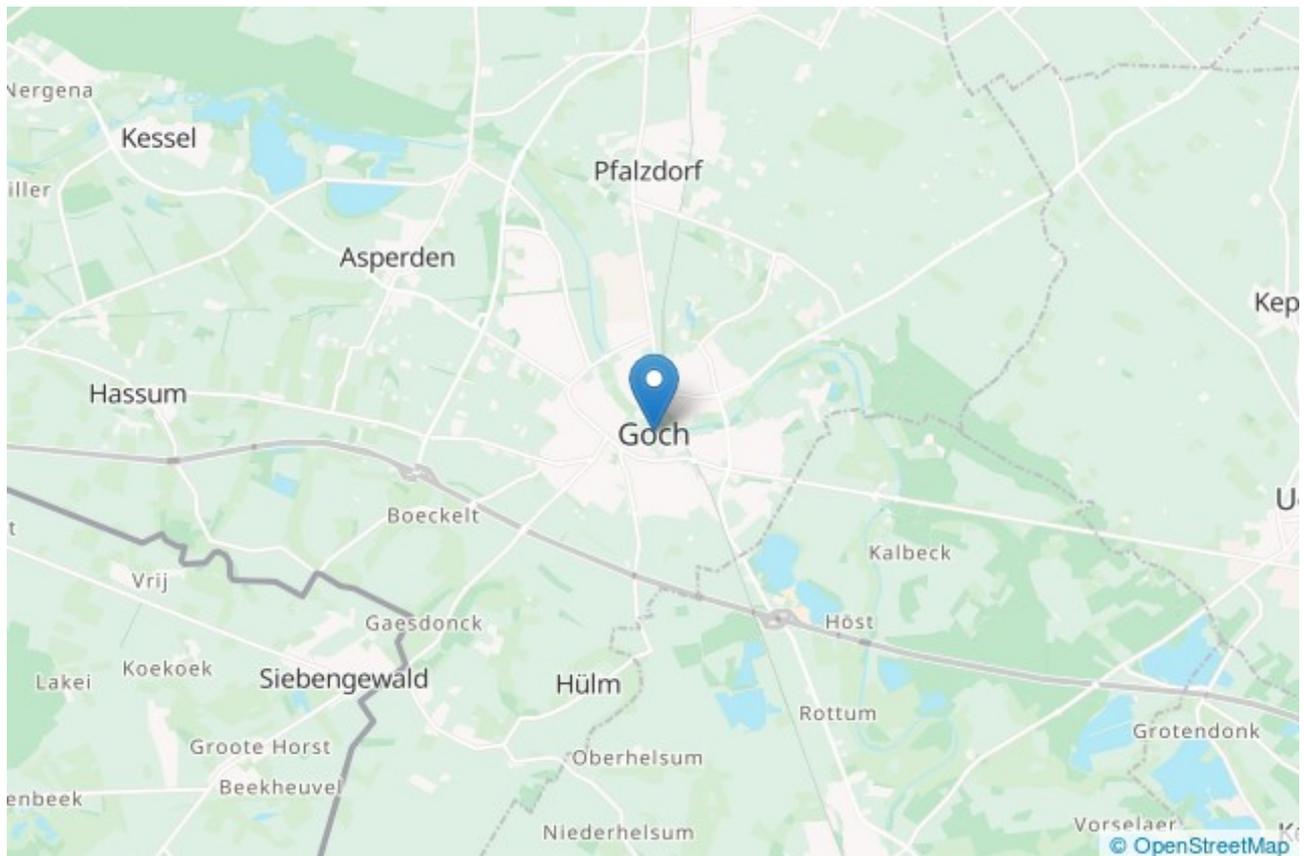
<b>Endenergieverbrauch</b>	140 kWh/(m²*a)
<b>Energieverbrauch inkl. Warmwasser</b>	✓
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	Gas
<b>Gültig bis</b>	24.01.2033

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Richard Lukassen
<b>Telefon</b>	02823-1551
<b>Ort</b>	47574 Goch
<b>E-Mail</b>	info@lukassen-immobilien.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.schnorrenberger.de">https://www.schnorrenberger.de</a>

## Lage und Umgebung

47574 Goch





Ansicht aus dem Garten



Blick von der Dachterrasse



Wohnbereich



Loggia und Freisitz



Blick aus dem Garten



Gäste-Bad unten



Blick in die Wohnküche



Teil Wohnbereich



Kellerausbau mit Steinteppichböden



Teilansicht Bad oben mit bodentiefer Dusche



Carport mit Schiebetor



sehr schöne Umgebung