

TE KOOP



HANS-BÖCKLER-STRASSE 3
GOCH
VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.



0485-820202 | info@hansdemakelaar.nl | <http://www.hansdemakelaar.nl/>



KENMERKEN



BOUWJAAR	1953
WOONOPPERVLAKTE	145 M ²
PERCEELOPPERVLAKE	833 M ²
INHOUD	456 M ³
AANTAL KAMERS	7
AANTAL SLAAPKAMERS	3
SOORT WONING	EENGEZINSWONING
AANTAL WOONLAGEN	3
ENERGIELABEL	E
VERWARMING	C.V.-KETEL
EXTERNE BERGRUIMTE	29 M ²

OMSCHRIJVING

Wonen met ruimte, rust en comfort – en dat nét over de grens in het charmante Goch!

Op een steenworp afstand van de Nederlandse grens, in een rustige en vriendelijke woonwijk van het Duitse Goch, staat deze sfeervolle en instapklare twee-onder-een-kapwoning. Een huis dat verrassend veel ruimte biedt, omringd wordt door groen, waar binnen én buiten volop plek is om te genieten.

De woning dateert uit 1953 en ligt op een royaal perceel van 833 m². In 1980 is het huis uitgebreid met een aanbouw aan de tuinzijde en tussen 2020 en 2022 grondig gemoderniseerd. Denk aan nieuwe ramen, leidingen, vloeren, plafonds, sanitair en een moderne verwarmingsinstallatie. Ook het platte dak van de aanbouw en van de garage zijn in 2022 vernieuwd. Het resultaat: een woning in een goede conditie, klaar voor de volgende bewoners.

Met een ruime oprit, een extra lange garage en een diepe tuin, is dit een plek die rust ademt en tegelijkertijd comfort biedt voor het dagelijks leven.

Indeling

Begane grond

De begane grond is drempelvrij ingericht en voelt licht en ruim aan. De royale woonkamer van circa 42 m² biedt uitzicht op de tuin en heeft directe toegang tot het terras – een heerlijke plek om in alle rust de dag af te sluiten. Daarnaast zijn er twee extra kamers, ideaal als werkkamer, speelruimte of logeerkamer. De moderne badkamer, het separate toilet en de keuken met toegang tot buiten maken het plaatje compleet.

Eerste verdieping

Boven bevindt zich een ruime ouderslaapkamer en het absolute pronkstuk van deze woning: een luxe badkamer met een royale inloepdouche en een eigen infraroodsauna. Een plek om echt tot rust te komen, alsof u uw eigen wellnessruimte in huis heeft.

Zolder

Via een vaste trap bereikt u een praktische bergzolder.

|

Kelder

Onder het huis ligt een ruime kelder. Hier vindt u volop mogelijkheden voor was- en droogruimte, opslag of hobby's. Vanuit de kelder leidt een trap direct naar de tuin.

Tuin

De achtertuin is een waar buitenparadijs. Het ruime terras van circa 28 m² nodigt uit tot lange zomeravonden, en in de groene tuin is volop plek voor spelen, tuinieren of gewoon ontspannen.

Garage en parkeren

Naast de woning ligt een extra lange garage met een elektrische deur. De brede oprit biedt bovendien ruimte voor meerdere auto's of zelfs een camper.

Overige kenmerken

- Bouwjaar 1953
- Woonoppervlakte circa 145 m²
- Perceeloppervlakte 833 m²
- Drie parkeerplaatsen en een extra lange garage.
- Volledig gemoderniseerd in 2022
- Erfpachtgrond, lopend tot 2052 met een vaste jaarlijkse canon van slechts € 8,50
- Vernieuwd plat dak (aanbouw en garage)
- Elektrische rolluiken op de begane grond en in de ouderslaapkamer
- Barrière vrije begane grond
- Goed onderhouden woning

Locatie

De Hans-Böckler-Straße ligt aan het rand van het centrum van Goch, een sfeervolle stad met een nette binnenstad, winkels, gezellige cafés en goede voorzieningen. Alles wat u nodig heeft – van supermarkten tot basisscholen, kinderopvang en medische zorg – bevindt zich op loop- of fietsafstand. Het station ligt op slechts 5 minuten fietsen en via de B9 rijdt u zo richting Kleve, Nijmegen of Venlo. Goch is omringd door natuur en biedt volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen of ontspannen. De Nierswanderweg en het stadspark liggen op slechts enkele minuten loopafstand.



































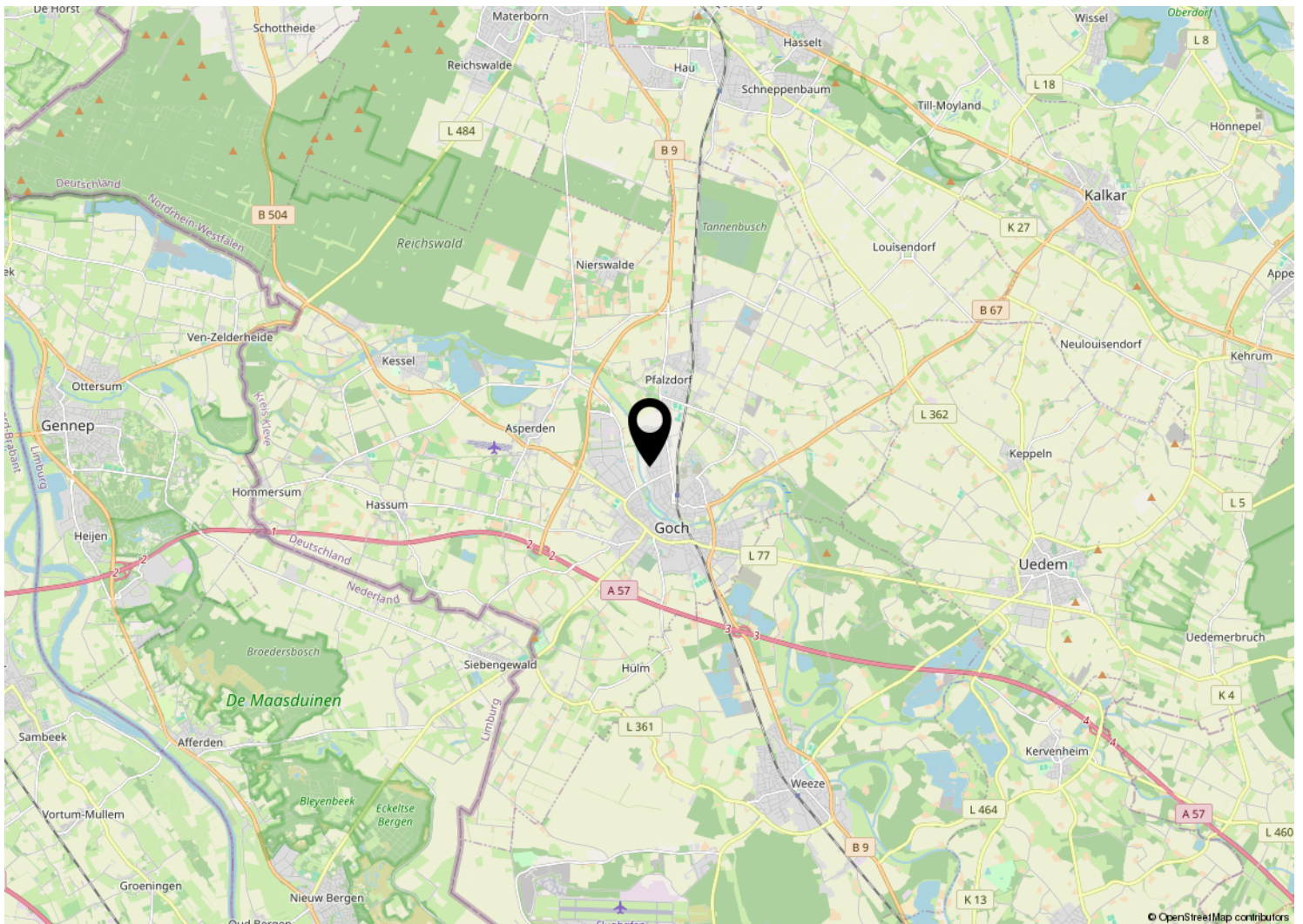
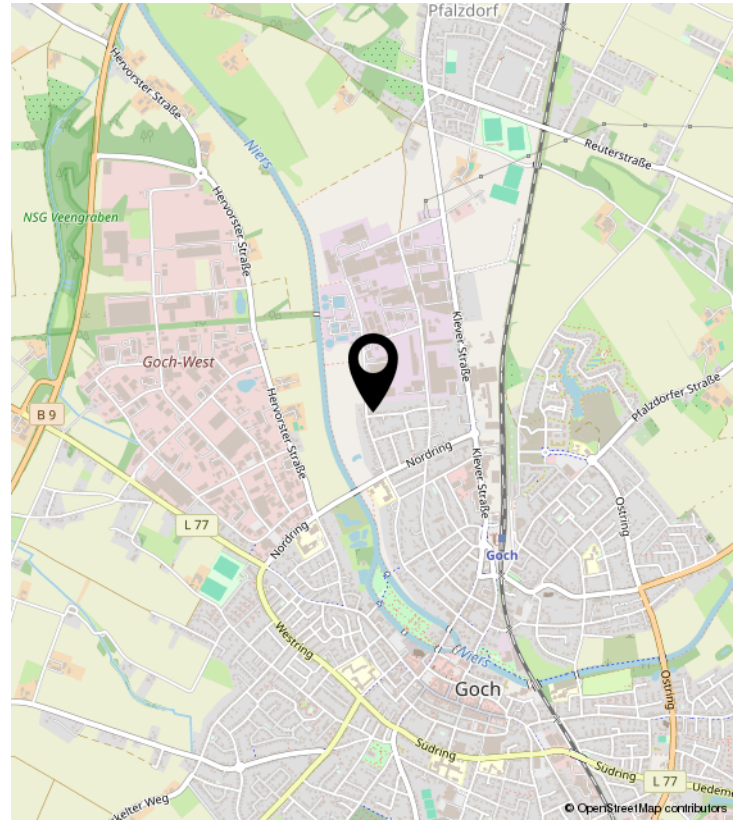
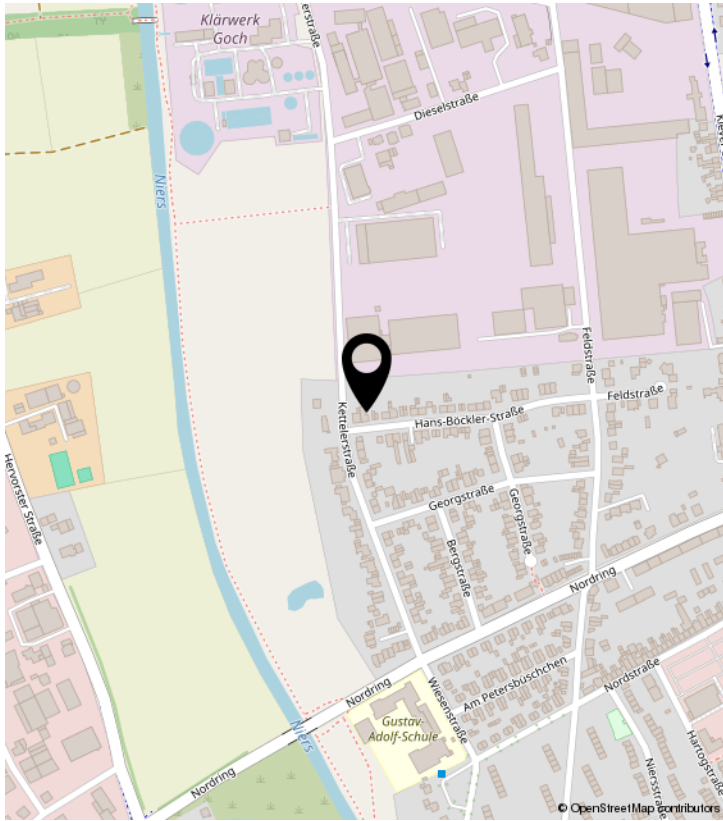




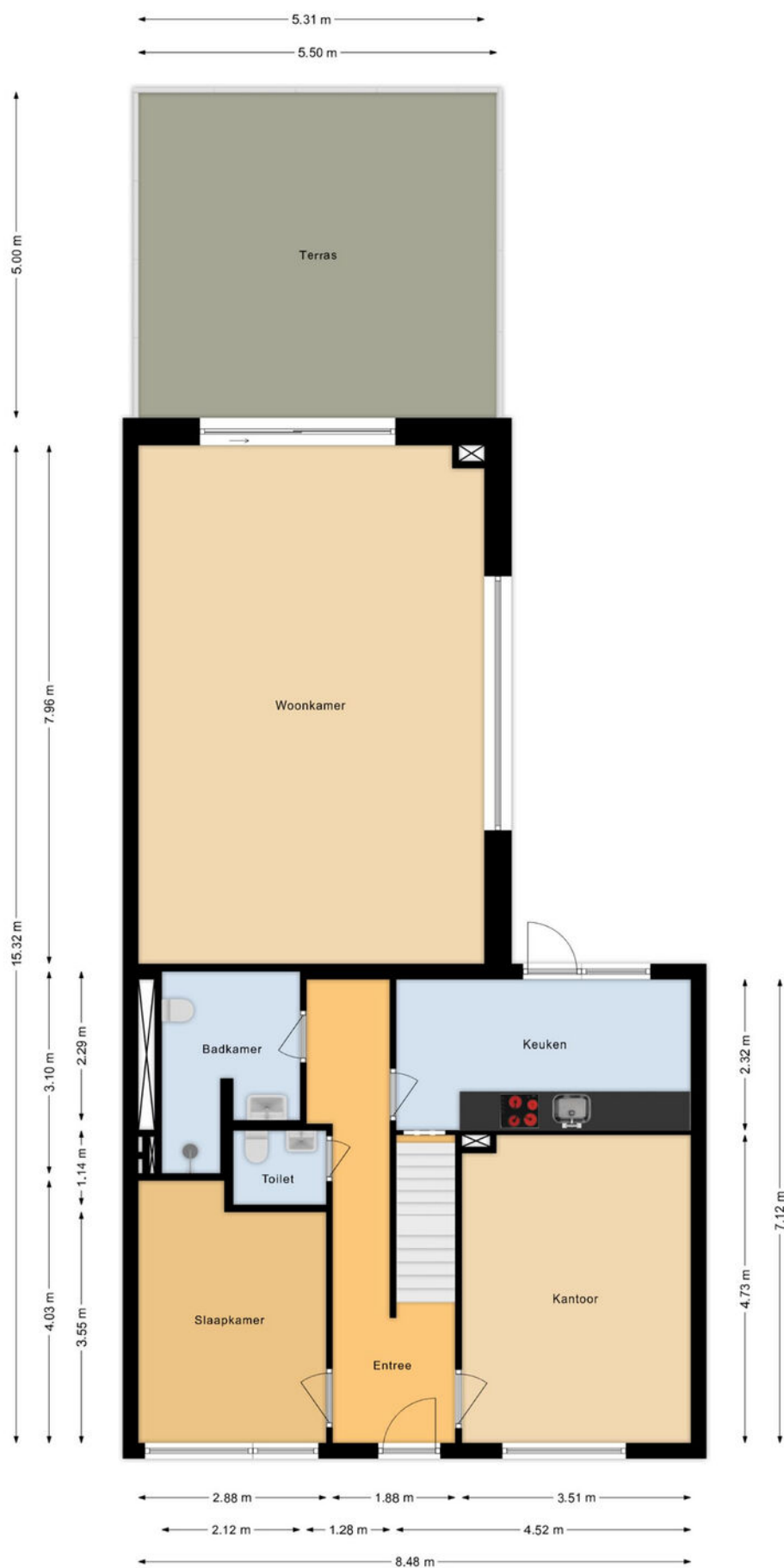




LOCATIE OP DE KAART

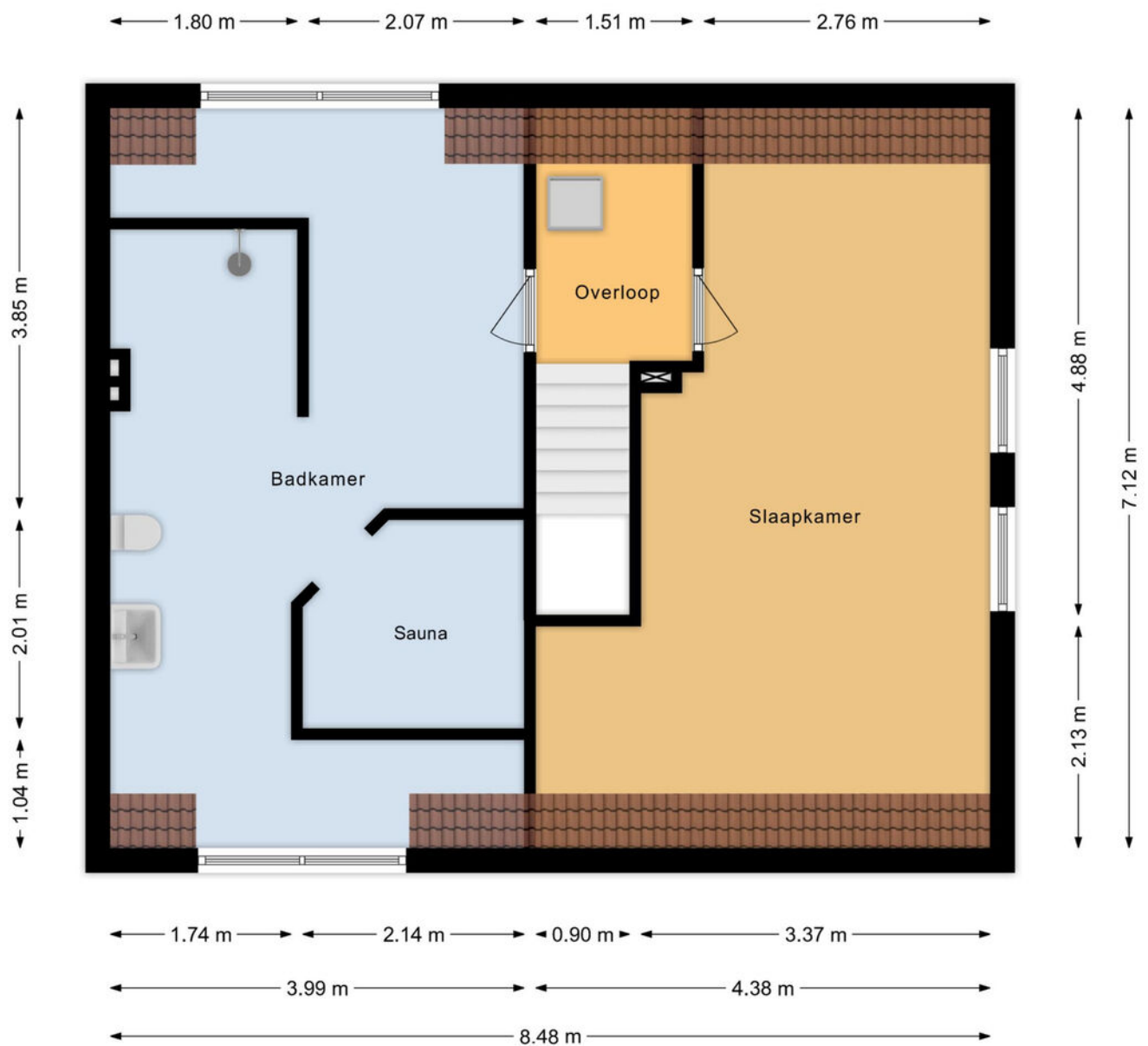


PLATTEGROND



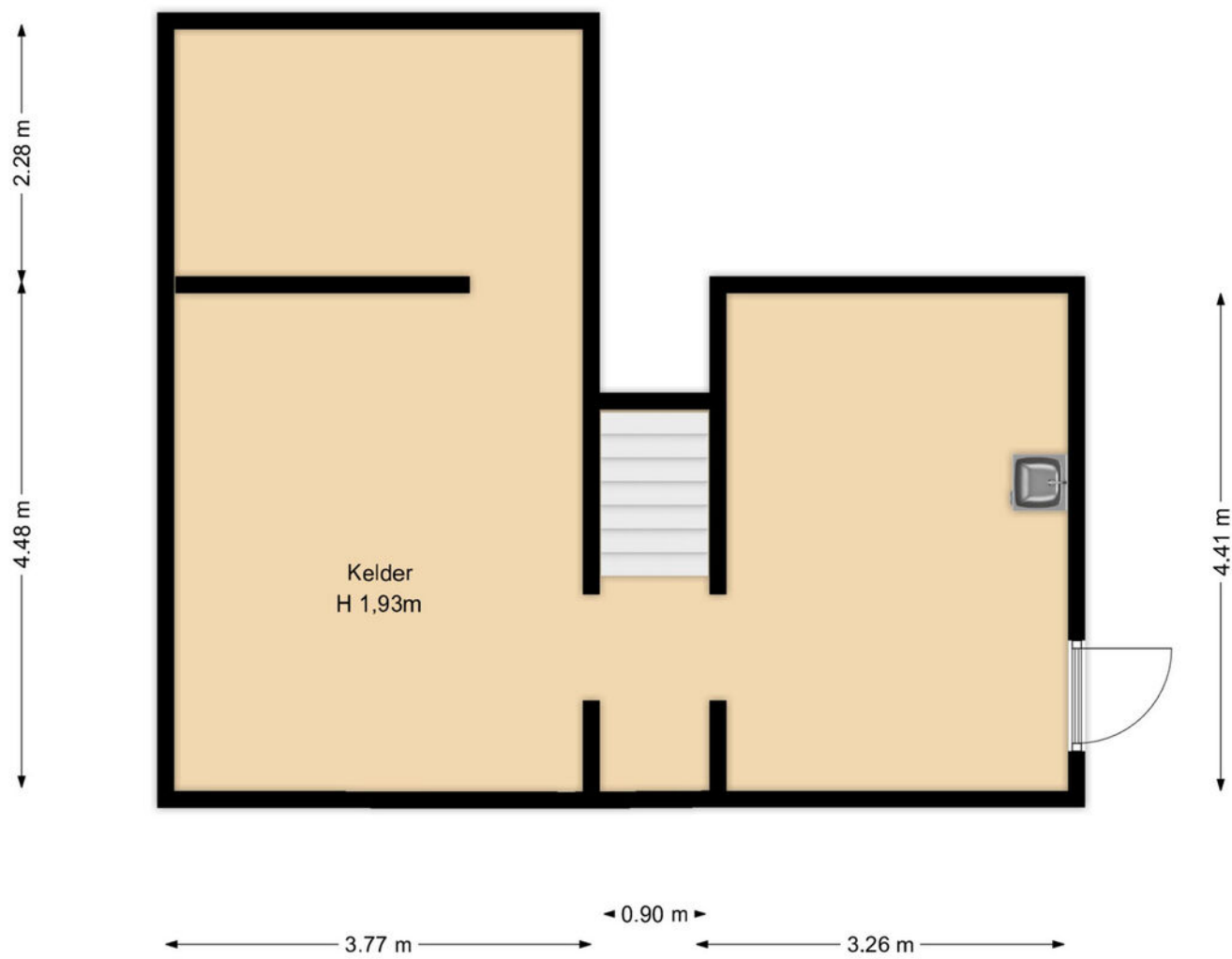
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGROND



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden verleend.

PLATTEGROND



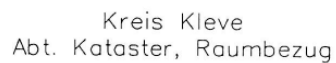
KADASTRALE KAART

- Liegenschaftskarte / Flurkarte - Standardauszug

Maßstab 1:500 (Vergrößerung)

Datum 07.04.2000

Antrag-Nr.: 1205.9



Gemeinde Goch
Gemarkung Goch Flur 12
Flurstück 223

Die geometrische Genauigkeit entspricht dem Maßstab 1:

R 2510 614 m



Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 83 Abs. 1 VerhGdG NW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

hans-boeckler-stra3e.nl



Hans-Böckler-Straße 3 , Goch



Graag tot ziens!



HANSDEMAKELAAR

Brugstraat 27 | 6591 BA Gennep

0485-820202 | info@hansdemakelaar.nl | <http://>

www.hansdemakelaar.nl/