

Grevenbroich

# Brand new, detached single-family home with pool and great garden in a central location

Property ID: 25047035C



PURCHASE PRICE: 659.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 700 m<sup>2</sup>

Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## At a glance

Property ID	25047035C	Purchase Price	659.000 EUR
Living Space	ca. 125 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	4	Condition of property	Like new
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2021		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	52.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.04.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020



Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## The property





Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## The property





Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## The property





Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## The property





Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## The property



Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## The property





Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## The property





Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## The property



Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## The property





Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## The property



Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## The property





Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## The property



Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## A first impression

Light-filled detached house with pool and cozy fireplace. Welcome to an attractive opportunity: This detached house, completed in 2021 using solid construction methods, offers approximately 125 m<sup>2</sup> of modern living space on a roughly 700 m<sup>2</sup> plot. The property is in pristine condition and impresses with its high-quality finishes and numerous thoughtful details that create a comfortable home. The house boasts a clearly structured floor plan. A spacious entrance hall, featuring large-format tiles, leads directly into the bright living and dining area. Here, a fireplace not only creates a cozy atmosphere on cooler days but, together with the visually appealing materials, adds a welcoming touch. High-quality wood-look laminate flooring underscores the harmonious design of the living spaces. The modern fitted kitchen is fully equipped and integrates seamlessly into the overall concept – ideal for culinary enjoyment with family or friends. Floor-to-ceiling windows offer views of the architecturally landscaped garden, enclosed by a gabion fence. The centerpiece of the outdoor area is a well-maintained pool, perfectly complementing the leisure facilities and creating inviting spaces on the sunny terrace. With a total of four well-proportioned rooms, this house is suitable for a variety of living needs. The three bedrooms are practically arranged and offer private retreats for adults and children alike. The high-quality bathroom features a walk-in shower, an additional bathtub, and large-format tiles. Practical details such as a separate utility room with an integrated laundry area further simplify everyday life. Active ventilation, triple-glazed windows, and a solar-assisted gas condensing boiler ensure a comfortable indoor climate and energy-efficient living year-round. Electric roller shutters are installed on the ground floor, and a fiber optic connection is already in place to meet the demands of modern technology. An oversized garage with a sectional door and integrated workshop is available for vehicles, along with four additional outdoor parking spaces – a particular advantage for families or visitors. This detached house combines a well-designed floor plan, modern construction, and high-quality materials. The quiet yet convenient location completes the package, offering a perfect blend of everyday accessibility and the privacy of your own home. See for yourself and arrange a personal viewing appointment. This house offers ideal conditions for contemporary, comfortable living with high standards of quality and amenities.

Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## Details of amenities

Nachstehend ein Überblick über einige Ausstattungsdetails:

- Solarunterstützte Gasbrennwerttherme
- Aktive Be- und Entlüftung
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Oberböden mit hochwertigem Laminat in Holzoptik
- Bad mit bodentiefer Dusche und zusätzlicher Wanne
- Einbauküche
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Kaminofen im Wohn-Essbereich
- Großformatige Fliesen im Eingangsbereich und den Nasszellen
- Übergroße Garage mit Sektionaltor und Werkstatt
- Weitere 4 PKW-Stellplätze
- Glasfaseranschluss vorbereitet
- Hauswirtschaftsraum mit integrierter Waschküche
- Architektonisch perfekt angelegter Garten mit Pool
- Garten arrondiert mit Gabionen Zaun



**Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich**

## All about the location

Das bevorzugte Wohngebiet in Grevenbroich-Zentrum besteht überwiegend aus individuellen Einfamilienhäusern.

Grevenbroich verfügt über mehrere Kindergärten und alle Schulformen, Ärzte, Geschäfte/Banken etc. und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die Autobahn 46 erreichen Sie in wenigen Minuten. Von hier aus sind Sie in ca. 10 Minuten in Neuss und in ca. 20 Minuten in Düsseldorf, Krefeld oder Mönchengladbach.

Fußläufig erreichen Sie die nächste Bushaltestelle. Das Ortszentrum ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.4.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 52.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße15, 41460 Neuss  
Tel.: +49 2131 - 36 564 0  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)