

Grevenbroich – Wevelinghoven

Großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Lage !

Property ID: 24047008



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 163 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 407 m²

Property ID: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

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

Property ID: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

At a glance

Property ID	24047008
Living Space	ca. 163 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	329.000 EUR
Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 144 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	314.60 kWh/m²a
Energy certificate valid until	25.01.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		

Property ID: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

The property



Property ID: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

The property



Property ID: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

The property



Property ID: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

The property



Property ID: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

The property



Property ID: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

A first impression

Dieses solide, voll unterkellerte, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in beliebter, ruhiger und gut angebundener Lage von Grevenbroich Wevelinghoven. Eingebettet in eine Reihe freistehender Einfamilienhäuser in familienfreundlicher Nachbarschaft mit guter Infrastruktur bietet Ihr Haus ca. 163 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Im ca. 101 m² großen Erdgeschoss bietet das helle Wohnzimmer mit großen Fenstern einen schönen Blick in den Garten. Die Küche kann gemäß Grundrisszeichnung unproblematisch in eine offene Küche umgewandelt werden. Eine zeitlose Raumaufteilung mit zwei bzw. drei Schlafräumen und einem Tageslichtbad runden das Angebot ab. Das Dachgeschoss bietet zusätzliche 62 m² Fläche (ca.) und drei bzw. vier Räume, eine Küche und ein vollwertiges Tageslichtbad. Es wurde ca. 1989 / 1990 ausgebaut und 1998 umgebaut. Das Haus wird zurzeit als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt, die Mitte des Jahres frei sein wird. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter sind keine Bilder aus dem Dachgeschoss vorhanden. Auch der Keller bietet viel gut nutzbare Fläche. Hier befinden sich eine Kellerbar, eine Waschküche mit Gäste-WC und ein Abstellraum. Darüber hinaus gibt es eine von der Straße zugängliche Außentreppe, die früher als Zugang zum Büro genutzt wurde. Die Heizungsanlage befindet sich ebenfalls im Keller und ist eine Kombitherme aus dem Jahr 2021. Das gemütliche, große Haus ist stark modernisierungsbedürftig. Mit Ausnahme der Heizung und zwei Dachflächenfenstern sind alle wesentlichen Bestandteile aus den Baujahren (Haus, Keller & Erdgeschoss: 1977; Ausbau Dachgeschoss 1989). Der Keller ist nicht trocken und sanierungsbedürftig. Dennoch lohnt sich die Modernisierung, denn das Haus ist groß, sehr gut geschnitten und sehr gut gelegen. Überzeugen Sie sich von Ihren Möglichkeiten mit dieser soliden Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

Property ID: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

Details of amenities

- Haus fertiggestellt 1977
- Dachgeschossausbau 1989
- Umbau des Dachgeschosses 1998 (geändert: Raumaufteilung, Einbau des zweiten Badezimmers, Einbau einer Küche)
- zwei Garagen
- zwei große Stellplätze vor den Garagen
- Fenster Erdgeschoss von 1977
- Fenster im Dachgeschoss 1988, 1998, 2023
- neue Heizung (Kombitherme, BJ 2021)

Property ID: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

All about the location

Der sehr beliebte, familienfreundliche Stadtteil Wevelinghoven liegt am östlichen Stadtrand von Grevenbroich im Rhein-Kreis Neuss. Bis 1975 eine eigenständige Stadt, bietet Wevelinghoven eine ganz hervorragende Infrastruktur für Familien und eine sehr gute Autobahnanbindung (3 km bis zur A46). Für alles ist gesorgt. Es gibt hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte, Apotheken und einen Baumarkt ca. fünf Autominuten entfernt. Ärzte, Tagesmütter, Kindertagesstätten, Frisöre, Postfiliale und Grundschule, alles ist unmittelbar vor Ort und auch fußläufig in kurzer Zeit sehr gut erreichbar. Das Grevenbroicher Stadtzentrum ist nur 2,5 km entfernt und sehr gut mit Auto und ÖPNV zu erreichen. Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Sportvereine (u.a. Fußball, Tennis, Reiten) und reichlich Spielplätze für Kinder. Die Felder und die nahegelegene Erft laden zum Spazieren, Skaten, Joggen und Radfahren ein.

Property ID: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 314.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Grabenstraße 2a Willich
E-Mail: willich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com