

Grefrath

# Familienfreundliches Reihenhaus mit lichtdurchflutetem Wohnbereich und Gartencharme

*Número de propiedad: 26475003*



**PRECIO DE COMPRA: 439.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 189 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath

## De un vistazo

Número de propiedad	26475003	Precio de compra	439.000 EUR
Superficie habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Casa	Chalet adosado
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	01.08.2027	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	5	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Espacio utilizable	ca. 30 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Terraza, Cocina empotrada
Año de construcción	2016		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural pesado	Demanda de energía final	43.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.01.2027	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath

## La propiedad



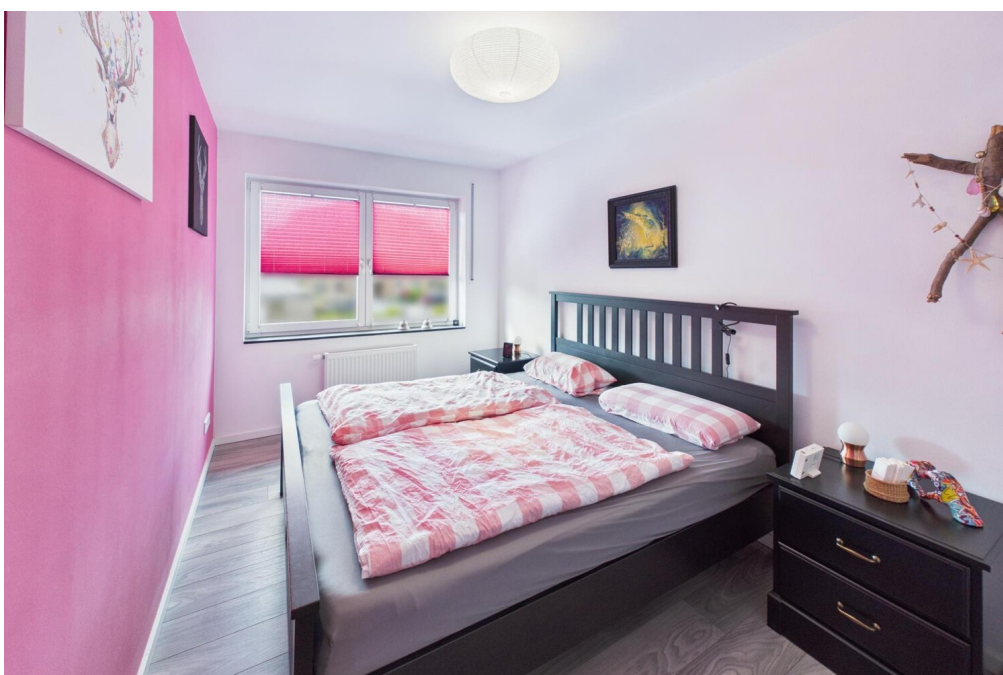
Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath

## La propiedad



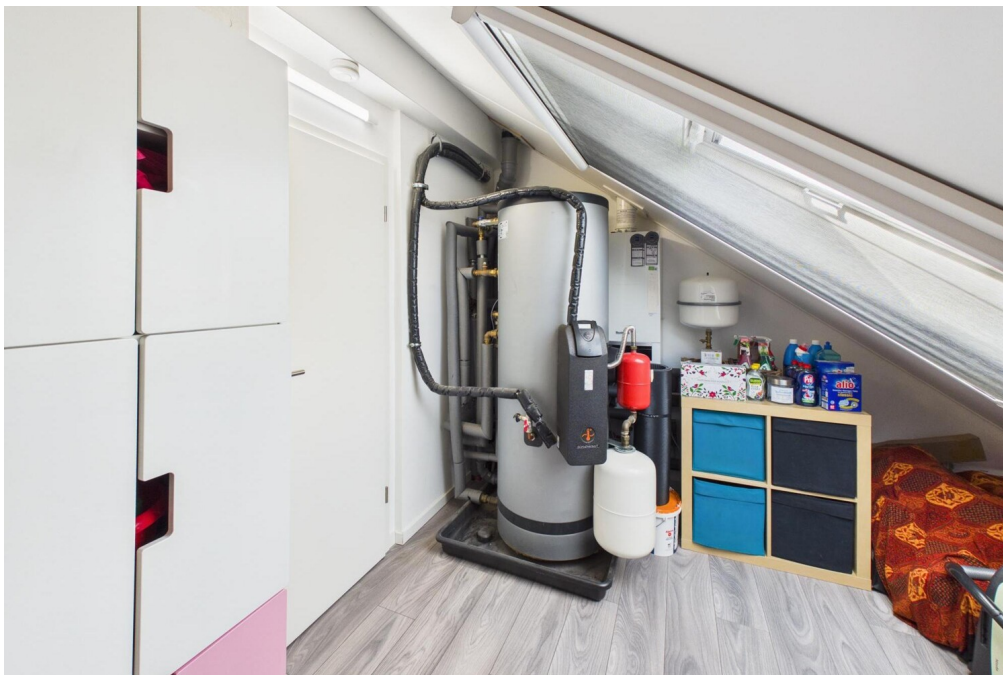
Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath

## La propiedad



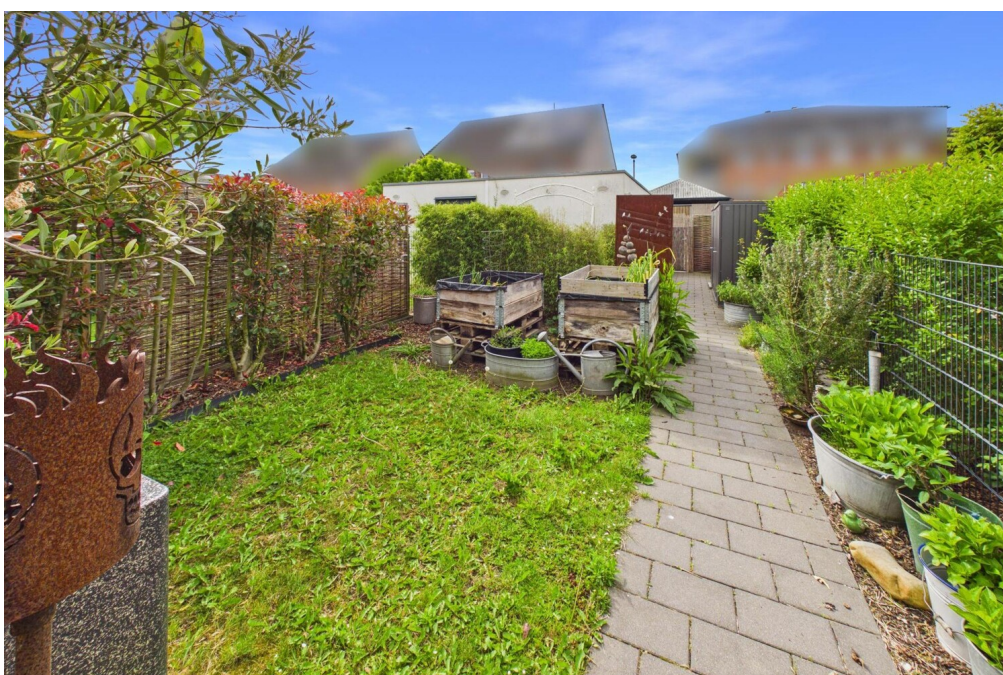
Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath

## La propiedad



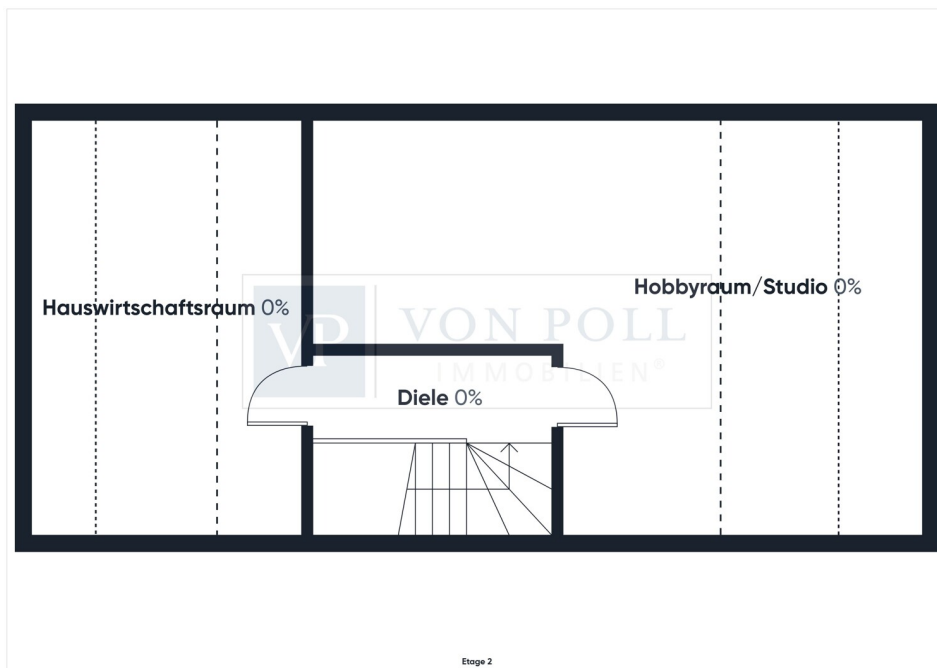
Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath

## La propiedad



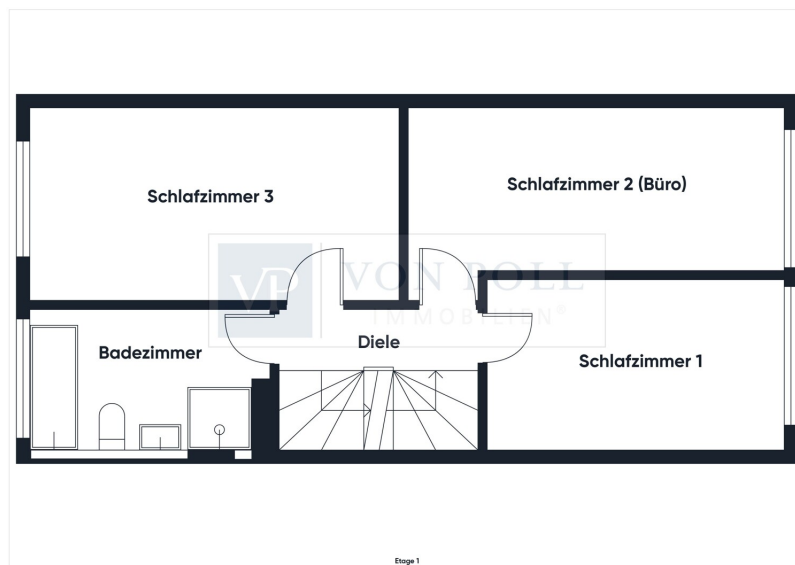
Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath

## La propiedad



Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Jahr 2016 überzeugt durch eine moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Immobilie verfügt über ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich über ein ca. 30 m<sup>2</sup> großes, ausgebautes Dachgeschoss. Das Grundstück umfasst ca. 189 m<sup>2</sup>. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz gehören ebenfalls zum Objekt und bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für ein besonders behagliches Wohngefühl. In den weiteren Etagen erfolgt die Beheizung über klassische Heizkörper, sodass in allen Bereichen ein angenehmes Raumklima gewährleistet ist.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die klare und großzügige Aufteilung ins Auge. Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie das Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und vermittelt durch helle Bodenfliesen sowie große Fensterflächen ein freundliches und einladendes Ambiente. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Die Küche ist mit einer modernen weißen Einbauküche ausgestattet. Integrierte Elektrogeräte, großzügige Arbeitsflächen und ein Fenster sorgen für Funktionalität und eine angenehme Atmosphäre beim Kochen.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Die hellen Bodenbeläge in Holzoptik verleihen den Räumen eine warme und wohnliche Ausstrahlung.

Das Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Dusche mit Glaselementen, einer separaten Badewanne, moderner Sanitärausstattung sowie einem Fenster mit Sichtschutz. Hier entsteht ein komfortabler Rückzugsort für den Alltag.

Das ausgebaute Dachgeschoss umfasst zwei Räume: einen Heizungs- und Hauswirtschaftsraum sowie einen großzügigen Hobbyraum bzw. Studiobereich.

Der beheizte Hobbyraum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice, Atelier, Fitnessbereich, Gästezimmer oder privater Rückzugsort. Zwei große Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre.

**Der Außenbereich umfasst eine gepflegte Terrasse mit Sitzmöglichkeiten. Die pflegeleicht angelegte Bepflanzung sowie der vorhandene Sichtschutz schaffen ein angenehmes Umfeld für entspannte Stunden im Freien.**

**Insgesamt präsentiert sich das Reihenhaus in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine moderne, zeitlose Ausstattung, eine clevere Grundrissgestaltung sowie zusätzliche Nutzfläche im ausgebauten Dachgeschoss. Die Garage und der weitere Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.**

**Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um das Haus persönlich kennenzulernen.**

**Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath**

## **Detalles de los servicios**

- Gas-Zentralheizung
- Kunststofffenster, 3-fach verglast
- hochwertiges Dusch-/Wannenbad
- hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung EG
- Terrasse/Garten
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Garage + Stellplatz

**Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath**

## **Todo sobre la ubicación**

Grefrath in Nordrhein-Westfalen besticht durch seine ausgewogene Mischung aus ländlicher Ruhe und solider Infrastruktur, die ein besonders familienfreundliches Lebensumfeld schafft. Die Stadt mit rund 15.000 Einwohnern überzeugt durch eine niedrige Kriminalitätsrate und eine stabile Nachfrage nach Wohnraum, getragen von einer harmonischen Gemeinschaft aus Familien und Berufspendlern. Die verlässliche Grundversorgung mit Ärzten, Kindergärten und Schulen sowie die gute Anbindung an Autobahnen sorgen für einen stressfreien Alltag und eine hohe Lebensqualität.

Inmitten dieses einladenden Umfelds präsentiert sich Grefrath als ein Ort, an dem Familien Geborgenheit und Zukunftsperspektiven finden. Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen, angefangen bei liebevoll geführten Kindertagesstätten wie der Minimum Kindertagespflege, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu Grund- und Sekundarschulen, ermöglicht eine optimale Förderung der Kinder in sicherer und vertrauter Umgebung. Die Gemeinschaftsgrundschule der Gemeinde Grefrath sowie die Schule an der Dorenburg sind in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg besonders angenehm und sicher gestaltet. Für weiterführende Bildungsangebote steht zudem das Gymnasium Liebfrauenschule Mülhausen in gut erreichbarer Entfernung zur Verfügung.

Auch im Gesundheitsbereich bietet Grefrath für Familien ein beruhigendes Netz aus erfahrenen Hausärzten und Apotheken, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. So sind die Gemeinschaftspraxis Helmut und Monika Retzer sowie die Hubertus Apotheke in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was schnelle und unkomplizierte medizinische Versorgung garantiert. Ergänzt wird dieses Angebot durch weitere Fachärzte und Kliniken in der Umgebung, die bei Bedarf gut erreichbar sind.

Für die Freizeitgestaltung hält Grefrath ein vielfältiges Angebot bereit, das Kinder und Eltern gleichermaßen anspricht. Zahlreiche Spielplätze wie der Samtweg und großzügige Parkanlagen laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien finden mit der Sporthalle Grefrath, dem Hallenbad und dem CrossFit Grefrath attraktive Möglichkeiten, aktiv zu bleiben. Kultur- und Gemeinschaftszentren wie das Cyriakus-Haus und das Gemeindezentrum bieten Raum für Begegnungen und bereichern das soziale Miteinander. Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene Rewe-Markt und der Grefrather Bioladen ermöglichen eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Alltagsbedarf.

Die ausgezeichnete Erreichbarkeit der vielfältigen Angebote wird durch mehrere

**nahegelegene Bushaltestellen wie Birkenstraße (ca. 3 Minuten Fußweg) unterstützt, die eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleisten. Für Autofahrer sind die Autobahnrampen in der Umgebung schnell erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.**

**Dieses harmonische Zusammenspiel aus sicherer Nachbarschaft, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Grefrath zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen, Lernen und Wohlfühlen – ein Zuhause, das Geborgenheit schenkt und Perspektiven eröffnet.**

**Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath**

## Otros datos

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Número de propiedad: 26475003 - 47929 Grefrath**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Fabian Doetsch**

---

**Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich**

**Tel.: +49 2153 - 95 75 901**

**E-Mail: [nettetal@von-poll.com](mailto:nettetal@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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