

Grevenbroich

## Casa unifamiliar independiente a estrenar con piscina y gran jardín en una ubicación central.

Número de propiedad: 25047035C



PRECIO DE COMPRA: 659.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

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

Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25047035C         |
| Superficie habitable | ca. 125 m²        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 4                 |
| Dormitorios          | 3                 |
| Baños                | 1                 |
| Año de construcción  | 2021              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                                |                                                                                          |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 659.000 EUR                                                                              |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                         |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                |
| Modernización / Rehabilitación | 2021                                                                                     |
| Estado de la propiedad         | como nuevo                                                                               |
| Método de construcción         | Sólido                                                                                   |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 27.04.2030          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 52.30 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | B                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 2020                   |

Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## Una primera impresión

Luminosa casa unifamiliar con piscina y acogedora chimenea. Bienvenido a una atractiva oportunidad: Esta casa unifamiliar, terminada en 2021 con sólidos métodos de construcción, ofrece aproximadamente 125 m<sup>2</sup> de espacio habitable moderno en una parcela de aproximadamente 700 m<sup>2</sup>. La propiedad se encuentra en impecables condiciones e impresiona por sus acabados de alta calidad y numerosos detalles cuidados que crean un hogar confortable. La casa cuenta con una distribución clara. Un amplio recibidor, con azulejos de gran formato, conduce directamente al luminoso salón-comedor. Aquí, una chimenea no solo crea un ambiente acogedor en los días más fríos, sino que, junto con los atractivos materiales, añade un toque acogedor. El suelo laminado de alta calidad con aspecto de madera realza la armonía del diseño de los espacios. La moderna cocina está totalmente equipada y se integra a la perfección en el concepto general, ideal para disfrutar de una comida en familia o con amigos. Los ventanales de suelo a techo ofrecen vistas al jardín paisajístico, rodeado por una valla de gaviones. La pieza central de la zona exterior es una piscina bien cuidada, que complementa a la perfección las instalaciones de ocio y crea espacios acogedores en la soleada terraza. Con un total de cuatro habitaciones bien proporcionadas, esta casa se adapta a diversas necesidades de vivienda. Los tres dormitorios están distribuidos de forma práctica y ofrecen un espacio privado tanto para adultos como para niños. El baño de alta calidad cuenta con ducha a ras de suelo, bañera adicional y azulejos de gran formato. Detalles prácticos como un lavadero independiente con zona de lavandería integrada simplifican aún más la vida diaria. La ventilación activa, las ventanas de triple acristalamiento y una caldera de condensación de gas con energía solar garantizan un clima interior confortable y una vida energéticamente eficiente durante todo el año. Las persianas eléctricas están instaladas en la planta baja y ya se dispone de conexión de fibra óptica para satisfacer las exigencias de la tecnología moderna. Un amplio garaje con puerta seccional y taller integrado está disponible para vehículos, además de cuatro plazas de aparcamiento exteriores adicionales, una ventaja especial para familias o visitas. Esta casa unifamiliar combina una distribución bien diseñada, una construcción moderna y materiales de alta calidad. Su tranquila y conveniente ubicación completa el paquete, ofreciendo la combinación perfecta de accesibilidad diaria y la privacidad de su propio hogar. Compruébelo usted mismo y programe una visita personal. Esta casa ofrece las condiciones ideales para una vida contemporánea y cómoda con altos estándares de calidad y comodidades.

Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25047035C - 41515 Grevenbroich

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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