

Grevenbroich

# Stilvoller Bauhaus-Bungalow mit Wellnessbereich in attraktivem Wohnumfeld

**CODE DU BIEN: 26047021**



**PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 275 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 721 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26047021	Prix d'achat	895.000 EUR
Surface habitable	ca. 275 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	5	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	3	État de la propriété	Modernisé
Année de construction	1974	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Garage	Surface de plancher	ca. 57 m <sup>2</sup>
		Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## Une première impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich als freistehender, zweigeschossiger Bungalow auf einem Grundstück von ca. 721 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von rund 275 m<sup>2</sup>.

Das im Jahr 1974 errichtete Eigenheim wurde im charakteristischen Bauhausstil konzipiert und überzeugt durch seine klare, reduzierte Architektursprache. Prägend sind die konsequente Gradlinigkeit, die funktionale Raumaufteilung sowie großflächige Fensterfronten, die ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnambiente schaffen und eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum ermöglichen. Die zeitlose Architektur vereint Eleganz mit Funktionalität und unterstreicht den besonderen architektonischen Anspruch dieser Immobilie. Ergänzt wird dies durch eine umfangreiche Modernisierungshistorie, die den heutigen Wohnkomfort mit gehobener Ausstattungsqualität sicherstellt.

Insgesamt verteilen sich 6 Zimmer auf die beiden Etagen, von denen 5 als Schlafzimmer nutzbar sind. Drei modern ausgestattete Badezimmer, jeweils mit ebenerdiger Dusche, bieten ausreichend Platz für die Anforderungen einer Familie oder für Paare mit dem Wunsch nach Freiraum. Der Elternbereich ist räumlich von den übrigen Schlafräumen abgetrennt und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre. Dieser Rückzugsort umfasst das großzügige Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer sowie ein stilvolles Bad en Suite. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Wellnessbereich mit integrierter Sauna und einer Doppelbadewanne – ideale Bedingungen für entspannte Stunden in ruhiger Atmosphäre.

Das Innere des Hauses präsentiert sich offen und von natürlichem Licht geprägt. Im Jahr 2004 und 2005 wurde ein umfassender Umbau beider Etagen inklusive Fenster, Bodenbeläge, Küche und Bäder vorgenommen. Die verwendeten

Materialien sind auf Qualität und Langlebigkeit ausgelegt. Sie finden Schiffsbodenparkett und großformatige Fliesen, die den Räumen einen zeitgemäßen und eleganten Charakter verleihen. In den Schlafräumen sorgt Teppichboden für eine angenehme Wohnatmosphäre. Elektrische Rollläden und Einbauschränke sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Für Wohnlichkeit und besondere Momente steht ein offener Kamin im Innenbereich sowie ein Außenkamin zur Verfügung.

Die gehobene Einbauküche verbindet Funktionalität mit modernem Design und stellt einen zentralen Treffpunkt für die Familie dar. Im Untergeschoss ist teilweise Fußbodenheizung installiert, zudem wurden energieeffiziente Heizkörper eingebaut, die in Kombination für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgen.

Das äußere Erscheinungsbild spiegelt den Anspruch an Qualität und Werterhalt dieses Objekts wider. 2024 erfolgte ein kompletter Neuanstrich der Fassade. Das Dach wurde 2011 erneuert und gedämmt und somit energetisch optimiert.

Ein weiteres Highlight ist der aufwendig angelegte, gepflegte Garten, der mit seinem gewachsenen Baumbestand viel Privatsphäre bietet. Der überdachte Balkon mit Außenkamin und die teilüberdachte Terrasse schaffen attraktive Sitzbereiche im Freien und lassen sich vielfältig nutzen – für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte. Eine geräumig Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und rundet das Angebot ab.

Wenn Sie ein großzügiges Zuhause suchen, das modernen Wohnansprüchen entspricht und Ihnen gleichzeitig viel Gestaltungsfreiheit im Innen- und Außenbereich bietet, ist dieses Objekt die ideale Wahl. Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## Détails des commodités

- freistehender, zweistöckiger Bungalow im Bauhausstil
- 2004 und 2005 vollständiger Umbau beider Etagen inkl. Fensterscheiben oben und Fenstern teilweise unten, Bodenbelägen, Küche, Bädern, teilweiser Fußbodenheizung im Untergeschoss und neuen energieeffizienten Heizkörpern
- 2011 neues Dach inkl. zusätzlicher Dämmung
- 2024 kompletter Neuanstrich der Außenfassade inkl. Holzverblendung, Balkongeländer, Außendecken und Eingangsbereich
- 3 Badezimmer mit ebenerdigen Duschen
- 1 offener Kamin im Innenbereich
- hochwertige Einbauküche
- Schiffsbodenparkett, großformatige Fliesen, Teppich in den Schlafräumen
- elektrische Rollläden
- Einbauschränke
- Elternschlafzimmer mit Ankleide und angrenzendem Bad en suite
- Wellnessbereich mit Sauna und Doppelbadewanne
- überdachter Balkon mit Außenkamin
- 2010 aufwendig angelegter Garten
- teilüberdachte Außenterrasse
- nicht einsehbarer Garten mit gewachsenem Baumbestand
- Doppelgarage

**CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## Tout sur l'emplacement

Grevenbroich besticht als lebenswerte Stadt im Rhein-Kreis Neuss durch ihre ideale Lage zwischen den Metropolregionen Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach. Mit einer Einwohnerzahl von rund 64.000 bietet die Stadt eine harmonische Verbindung aus urbanem Komfort und ländlicher Ruhe. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über mehrere Autobahnen sowie die Nähe zu internationalen Flughäfen ermöglichen eine stressfreie Mobilität für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Die stabile wirtschaftliche Basis und das wachsende Interesse an hochwertigen Wohnimmobilien unterstreichen die zukunftssichere Entwicklung dieses charmanten Standorts.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Grevenbroich zeigt sich besonders in der Nähe zahlreicher Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. So laden Grundschulen wie die Erich Kästner-Schule und weiterführende Schulen wie das Wilhelm-von-Humboldt-Gymnasium zu einer umfassenden und qualifizierten Ausbildung ein, die den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen gerecht wird. Kindergärten und Familienzentren in unmittelbarer Umgebung schaffen zudem ein unterstützendes Umfeld, das junge Familien in ihrer Entwicklung begleitet. Die fußläufige Erreichbarkeit dieser Einrichtungen, beispielsweise in nur 3 bis 8 Minuten, sorgt für eine entspannte Tagesplanung und gibt Eltern Sicherheit und Flexibilität.

Für die Gesundheit der ganzen Familie stehen zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in kurzer Distanz bereit, darunter die Zahngesundheit Grevenbroich und mehrere gut erreichbare Apotheken, die innerhalb von etwa 3 bis 11 Gehminuten erreichbar sind. Auch das Kreiskrankenhaus St. Elisabeth ist in rund 8 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet umfassende medizinische Versorgung. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks und Spielplätzen, die nur

wenige Minuten entfernt sind und Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten. Sporthallen und vielfältige Freizeitangebote runden das Bild eines aktiven und gesunden Lebensstils ab. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen wie „Elsen, Goethestraße“ (ca. 2 Minuten zu Fuß) und der Bahnhof Grevenbroich (etwa 13 Minuten zu Fuß) gewährleisten eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und erleichtern den Alltag zusätzlich.

Diese ausgewogene Kombination aus hervorragender Infrastruktur, sicherer Umgebung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Grevenbroich zu einem idealen Wohnort für Familien. Hier profitieren Sie von guten Bildungsangeboten, einer liebevollen Gemeinschaft und einer gesunden Lebensqualität – beste Voraussetzungen für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

**CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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