

Grefrath

## Attraktives Reihenhaus mit Garten und Vollkeller

???????: 25475001



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

?????: 339.000 EUR • ??????: ca. 110 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ??????: 198 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25475001 - 47929 Grefrath

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25475001 - 47929 Grefrath

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25475001
???????????	ca. 110 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1994
????? ????????????	1 x ??????

????? ????????	339.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2023
???????????	???????
???????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
???????	???????, WC ???????????, ?????, ??????????????? ???????

????????? ??????????: 25475001 - 47929 Grefrath

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	??????
???????????	20.11.2035
???????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

?????????????????	VERBRAUCH
???????????	77.50 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	C
???????????	
???????????	
????? ????????????	1994
???????? ?? ??	
???????????	
?????????????????	

???????? ?????: 25475001 - 47929 Grefrath

?? ??????



???????? ?????: 25475001 - 47929 Grefrath

?? ??????



???????? ?????: 25475001 - 47929 Grefrath

?? ??????



???????? ?????: 25475001 - 47929 Grefrath

?? ??????



???????? ?????: 25475001 - 47929 Grefrath

?? ??????



???????? ?????: 25475001 - 47929 Grefrath

?? ??????



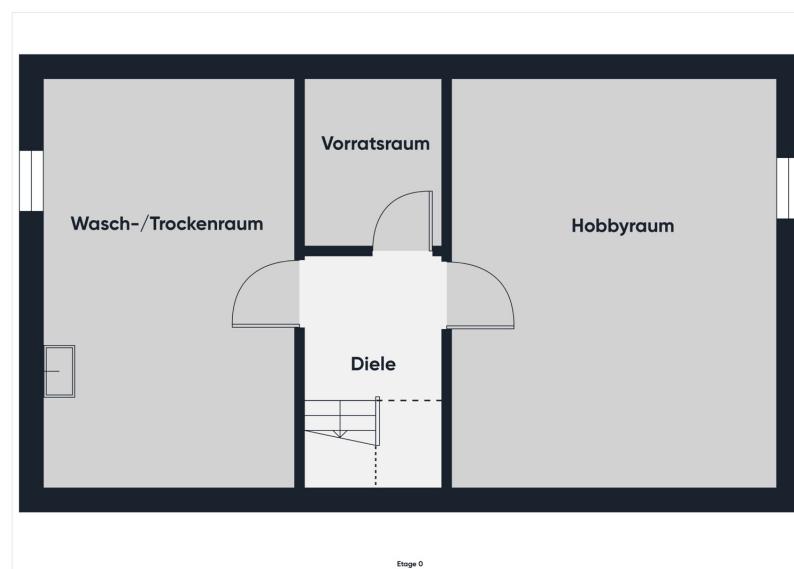
???????? ?????: 25475001 - 47929 Grefrath

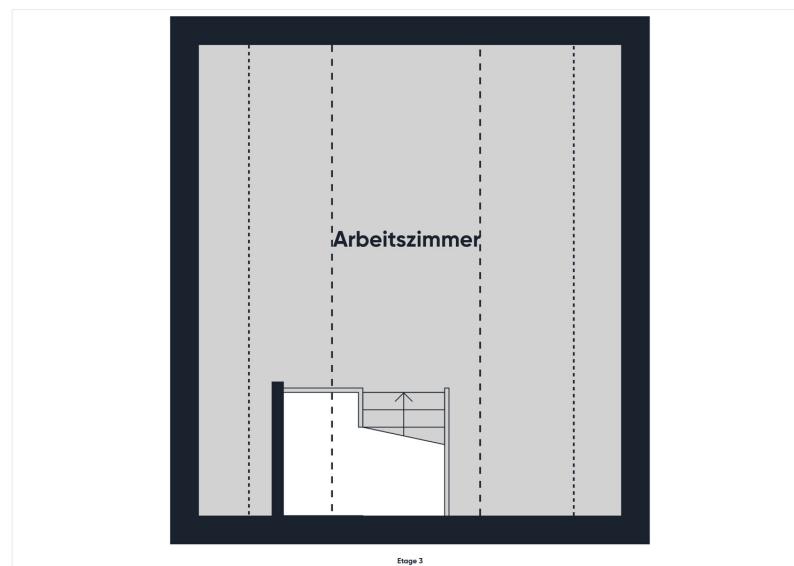
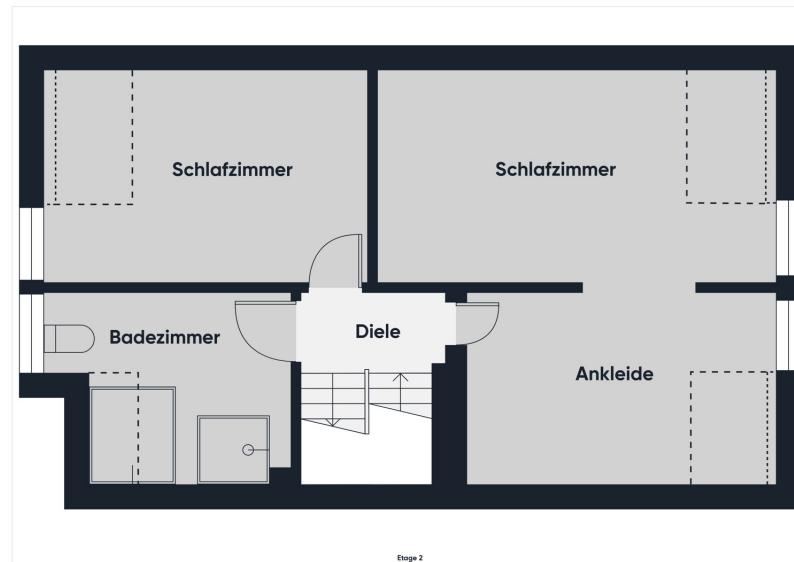
?? ??????



???????? ?????: 25475001 - 47929 Grefrath

??????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????.

???????? ?????: 25475001 - 47929 Grefrath

## ??? ????

Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Baujahr 1994 bietet ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vereint die Vorteile klar geregelten Sondereigentums mit einem Grundstücksanteil von ca. 198 m<sup>2</sup>. Das Haus erstreckt sich über drei Wohnetagen und bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein Arbeitszimmer. Dadurch eignet sich das Objekt hervorragend für Familien sowie Paare mit erhöhtem Platzbedarf. Die Raumaufteilung ist durchdacht und unterstützt ein komfortables Wohngefühl: Im Erdgeschoss liegt neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich eine separate Küche und ein Gäste-WC. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Räume. Zudem bietet der Wohnbereich einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten – ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien. Über eine offene Treppe gelangen Sie in die weiteren Wohnebenen. Im ersten Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Das moderne Bad ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Zusätzliche Wohnfläche befindet sich um Dachgeschoss, das derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird. Ausreichend Stauraum findet sich im Kellergeschoss, welcher einen Wasch-/Trockenraum, einen Lagerraum und einen Hobbyraum beherbergt. Die Ausstattungsqualität des Hauses ist überdurchschnittlich. Die Böden sind überwiegend mit pflegeleichten Materialien wie Parkett und Fliesen versehen, während mehrfach verglaste Fenster für eine gute Wärmedämmung sorgen. Die Immobilie bietet durch ihren funktionalen Grundriss zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bei der individuellen Möblierung und Einrichtung. Die Gaszentralheizung wurde 2023 erneuert und trägt zur Energieeffizienz sowie zu niedrigen Betriebskosten bei. Der gepflegte Gartenbereich lädt in den warmen Monaten zum Verweilen ein. Eine kleine Terrasse bietet Platz für Sitzgelegenheiten und Grillabende mit Familie und Freunden. Abgerundet wird das Angebot durch eine an einen kleinen Garagenhof angeschlossene Einzelgarage. Freie Parkflächen befinden sich direkt vor dem Haus. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre aus. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten ist sehr gut. Schulen, Kindergärten sowie unterschiedliche Freizeitmöglichkeiten sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einladenden Reihenhaus und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Das Haus ist in kürzester Zeit bezugsfrei und bietet eine ideale Gelegenheit für alle, die zentrumsnah und dennoch in einem familienfreundlichen Wohnumfeld leben möchten.

???????? ?????: 25475001 - 47929 Grefrath

## ??? ??? ??? ????????

Grefrath besticht als idyllische Gemeinde im ländlichen Raum mit einer stabilen und harmonischen Einwohnerstruktur. Die ruhige Atmosphäre und die überschaubare Größe von rund 15.000 Bewohnern schaffen eine vertrauliche und sichere Umgebung, die ideal für Familien ist. Die Nähe zu regionalen Verkehrsknotenpunkten gewährleistet eine gute Anbindung, während die naturnahe Lage ein entspanntes und gesundes Leben ermöglicht.

In Grefrath finden Familien ein besonders familienfreundliches Umfeld vor, das durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten besticht. Vielfältige Spielplätze wie der nahegelegene Spielplatz Kollerberg, nur zwei Minuten zu Fuß entfernt, sowie großzügige Parks bieten Kindern Raum zum Spielen und Entdecken. Das katholische Jugendheim und das Jugendzentrum Dingens laden zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein und fördern die Gemeinschaft. Sportbegeisterte Familien profitieren von mehreren Sportanlagen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und zu einem aktiven Lebensstil einladen.

Für die Bildung der Jüngsten ist bestens gesorgt: Kindergärten wie die „Villa Kunterbunt“ sind bereits in fünf Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen innerhalb von etwa 15 Minuten zu Fuß oder bequem mit dem Bus erreichbar sind. Die Nähe zu diesen Bildungseinrichtungen schafft kurze Wege im Alltag und unterstützt eine ausgewogene Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Auch in gesundheitlicher Hinsicht ist Grefrath optimal aufgestellt: Hausärzte und Apotheken sind in einem Radius von unter zehn Gehminuten präsent, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt.

Das vielfältige gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Lebensumfeld ab. Von der gemütlichen Pizzeria Sicilia bis hin zu traditionellen Gaststätten laden zahlreiche Restaurants und Cafés zum gemeinsamen Verweilen ein und schaffen Raum für wertvolle Familienmomente. Einkaufsmöglichkeiten wie Penny und ALDI sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen.

Dank der guten Busanbindung, etwa an die Haltestellen Nordkanal und Lobbericher Straße in nur vier bis fünf Minuten Fußweg, sind alle wichtigen Ziele schnell und komfortabel erreichbar. So verbindet Grefrath auf ideale Weise ländliche Ruhe mit praktischer Infrastruktur – ein perfekter Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf



VON POLL  
REAL ESTATE

Sicherheit, Gemeinschaft und eine lebenswerte Umgebung legen.

???????? ?????: 25475001 - 47929 Grefrath

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 77.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25475001 - 47929 Grefrath

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Fabian Doetsch

---

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich

Tel.: +49 2153 - 95 75 901

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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