

Grevenbroich

# Neuwertiges, freistehendes Einfamilienhaus mit Pool und tollem Garten in zentraler Lage

????????? ??????????: 25047035C



???? ??????: 659.000 EUR • ??????????: ca. 125 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 700 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ??? ??????

???????? ?????????	25047035C
???????????	ca. 125 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	4
?????????? ???	3
?????????	
?????????	1
???? ????????????	2021
????? ????????????	1 x ??????

???? ??????	659.000 EUR
?????	???????????
	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2021
?????????	???????
???????????????	
???????	???????, WC ???????????, ???????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

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

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

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

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

BEDARF

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

?????

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

52.30 kWh/m<sup>2</sup>a

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

27.04.2030

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

B

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

?????

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

2020



??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ????????





??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ????????





??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ????????





??????? ???????? : 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ????????





??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ????????



??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ????????





??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ????????





??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ????????



??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ????????





??????? ???????? : 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ????????



??????? ?????????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ????????





??????? ?????????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

?? ????????



??????? ?????????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

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

### Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Pool und Kaminfeuer-Genuss

Willkommen zu einer attraktiven Gelegenheit: Dieses freistehende Einfamilienhaus, im Jahr 2021 in massiver Bauweise fertiggestellt, bietet Ihnen auf ca. 125 m² Wohnfläche modernes Wohnen auf einem ca. 700 m² großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Zustand und beeindruckt durch eine gehobene Ausstattungsqualität sowie zahlreiche, durchdachte Details, die ein komfortables Zuhause ermöglichen.

Das Haus überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss. Über einen großzügigen, mit großformatigen Fliesen ausgestatteten Eingangsbereich gelangen Sie direkt in den hellen Wohn-Essbereich. Hier sorgt ein Kaminofen nicht nur an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre, sondern setzt gemeinsam mit den optisch ansprechenden Materialien einen wohnlichen Akzent. Hochwertiges Laminat in Holzoptik unterstreicht die harmonische Gestaltung der Wohnräume.

Die moderne Einbauküche ist voll ausgestattet und fügt sich nahtlos in das Gesamtkonzept ein – ideal für kulinarische Freude im Kreis der Familie oder mit Freunden. Bodentiefe Fenster öffnen den Blick in den architektonisch angelegten Garten, der von einem Gabionen-Zaun arrondiert wird. Mittelpunkt des Außenbereichs ist ein gepflegter Pool, der das Freizeitangebot bestens ergänzt und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten auf der sonnigen Terrasse schafft.

Mit insgesamt vier gut geschnittenen Zimmern eignet sich dieses Haus für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Die drei Schlafzimmer sind praktisch angeordnet und bieten Rückzugsorte für Groß und Klein. Das hochwertig ausgestattete Bad überzeugt mit bodentiefer Dusche, zusätzlicher Badewanne sowie großformatigen Fliesen.

Praktische Details wie ein separater Hauswirtschaftsraum mit integrierter Waschküche erleichtern den Alltag zusätzlich. Die aktive Be- und Entlüftung, Fenster mit Dreifachverglasung und eine solarunterstützte Gasbrennwerttherme sorgen ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sowie energieeffizientes Wohnen. Im Erdgeschoss sind elektrische Rollläden vorhanden und der Glasfaseranschluss ist bereits vorbereitet, um auch den Ansprüchen moderner Technik gerecht zu werden.

Für Fahrzeuge stehen eine übergroße Garage mit Sektionaltor und integrierter Werkstatt zur Verfügung sowie vier weitere Außenstellplätze – ein besonderer Vorteil für Familien oder Besucher.

Dieses Einfamilienhaus vereint eine wohldurchdachte Raumaufteilung, moderne Bauweise und hochwertige Materialien. Die ruhige, dennoch verkehrsgünstige Wohnlage

rundet das Angebot ab und bietet eine gelungene Kombination aus Alltagserreichbarkeit und dem Rückzug ins eigene Zuhause.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von dieser Immobilie und vereinbaren Sie gerne einen individuellen Besichtigungstermin. Dieses Haus bietet beste Voraussetzungen für zeitgemäßes, komfortables Wohnen mit hohem Anspruch an Wohnqualität und Ausstattung.



??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

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

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

??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

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

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.

??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.4.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 52.30 kwh/(m²\*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.

??????? ???????: 25047035C - 41515 Grevenbroich

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

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

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

---

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