

Grevenbroich

# Energieeffizientes, freistehendes Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung

????????? ??????????: 24047048A



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

???? ??????: 729.500 EUR • ??????????: ca. 180,92 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 947 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

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

??????? ???????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ??? ??????

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| ???????? ?????????   | 24047048A                 |
| ???????????          | ca. 180,92 m <sup>2</sup> |
| ????? ??????         | ????????????? ?????       |
| ?????????            | 8                         |
| ????????????? ???    | 5                         |
| ??????????           |                           |
| ??????????           | 3                         |
| ????? ?????????????  | 1962                      |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????               |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 729.500 EUR                                                                           |
| ??????                         | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????            | 2021                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 176 m <sup>2</sup>                                                                |
| ???????                        | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????                                  |

???????? ?????????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

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

|                                                   |                                         |                                                                              |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????? ??????????                   | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ??????? ???????<br>??????????                                                | 54.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 09.12.2034                              | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | B             |
| ????? ???????????                                 | ??????                                  | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1962          |

??????? ?????????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ????????



??????? ???????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ????????



??????? ???????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ????????



??????? ???????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ????????



??????? ?????????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ????????



??????? ???????? : 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ????????



??????? ?????????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ????????



??????? ???????? : 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ????????



??????? ?????????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ????????



??????? ?????????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ????????



??????? ???????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ????????



???????? ??????????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

?? ?????????



??????? ?????????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

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

Zum Verkauf steht ein saniertes Einfamilienhaus, das modernes Wohnen und hochwertige Ausstattung miteinander verbindet. Die Immobilie aus dem Baujahr 1962 präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> sowie weiteren ca. 176 m<sup>2</sup> Nutzfläche, darin enthalten auch 2 Räume im ausgebauten Dachgeschoss mit ca. 33,92 m<sup>2</sup> (nicht in der Wohnfläche enthalten) und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 947 m<sup>2</sup>. Die Raumaufteilung bietet mit insgesamt 8 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, genügend Platz für eine große Familie. Im Erdgeschoss und Obergeschoss wurden die Bäder umfassend erneuert, was den Bewohnern modernen Komfort bietet. Die Heizungsanlage wurde zu einer umweltfreundlichen Luft-Wasser-Wärmepumpe umgerüstet, die die Warmwasserversorgung übernimmt. Ergänzend wurden Klimageräte eingebaut, die zusätzlich Wärme erzeugen können. Ferner dient eine Gasheizung als Backup für die kalten Wintertage. Besonderes Augenmerk verdient die technische Ausstattung: Eine Wallbox mit 11 kW-Leistung und eine PV-Anlage mit einer Kapazität von 8,2 kWp und einem 10 kW Speicher sorgen für Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Dies ermöglicht nicht nur das Energiesparen, sondern auch die vorteilhafte Nutzung erneuerbarer Energien. Außerdem wurden die Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen im gesamten Haus erneuert, was eine sorgenfreie und zukunftsorientierte Nutzung sicherstellt. Das Dach wurde umfassend saniert, inkl. Erneuerung der Dacheindeckung und Dämmung sowie dem Einbau neuer Dachflächenfenster. Der Dachausbau im Spitzboden bietet zusätzlichen Raum, der als Nutzfläche ausgewiesen ist und Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung schafft. Hier sind zwei zusätzliche Räume mit einer Gesamtfläche von ca. 33,93 m<sup>2</sup> entstanden. Die Immobilie überzeugt mit hochwertigen Materialien und einer stilvollen Gestaltung. Massives Parkett in den Wohnräumen und große Feinsteinfliesen in den Nasszellen unterstreichen die gehobene Ausstattungsqualität. Das Haus ist teils mit neuen Fenstern ausgestattet, was zur verbesserten Energieeffizienz beiträgt, während die vorhandenen Fenster durch Glasaustausch optimiert wurden. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen und vier Außenparkplätze zur Verfügung, die bequem auf dem Grundstück erreichbar sind. Mit dem Balkon und der Terrasse bietet das Haus vielfältige Möglichkeiten, den Außenbereich zu genießen und die grüne Umgebung in vollen Zügen auszukosten. Zusätzlich ermöglicht der beheizte Wintergarten auch an kalten Tagen den Blick ins Grüne. Diese Immobilie wurde in den letzten Jahren umfangreich modernisiert und verbindet Historie mit zeitgemäßem Wohnen. Hier bietet sich die Gelegenheit, in ein bereits saniertes Haus einzuziehen und von den zahlreichen Vorteilen einer umfassenden Modernisierung zu profitieren. Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden, um das stimmige Konzept und

die hochwertigen Ausstattungsmerkmale persönlich in Augenschein zu nehmen.

??????? ???????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

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

Nachstehende Sanierungs- und Modernisierungsmassnahmen wurden im Laufe der letzten Jahre durchgeführt:

Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen erneuert

Heizungsanlage umgerüstet auf Luft-Wasserwärmepumpe mit Warmwasserversorgung, Gasheizung als Backup

Heizkörper erneuert

Einbau von Klimageräten, auch zur Wärmeerzeugung

Fenster teilweise erneuert bzw. Glasaustausch

Wallbox mit 11KW-Leistung installiert

PV-Anlage mit 8,2 kWp-Leistung und 10 KW Speicher

Sanierung der Bäder im Erdgeschoss und Obergeschoss

Oberböden erneuert

Erneuerung der Dacheindeckung inkl. Dämmung und Einbau neuer Dachflächenfenster

Dachausbau im Spitzboden mit 2 Räumen, ca. 33,93 m<sup>2</sup> – als Nutzfläche ausgewiesen und nicht in der Wohnfläche enthalten

Oberböden mit hochwertigem Parkett erneuert, Nasszellen mit großen Feinsteinfliesen

??????? ?????????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

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

Das bevorzugte Wohngebiet in Grevenbroich-Wevelinghoven 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, Mönchengladbach und Köln. Fußläufig erreichen Sie die nächste Bushaltestelle sowie den Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Neuss und weitergehend nach Düsseldorf. Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten zu erreichen.

??????? ?????????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 54.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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.

??????? ?????????: 24047048A - 41516 Grevenbroich

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8 Neuss

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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