

Grefrath

# Familienfreundliches Reihenhaus mit lichtdurchflutetem Wohnbereich und Gartencharme

*Codice oggetto: 26475003*



**PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 189 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26475003
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.08.2027
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Casa	Villa a schiera
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile

Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale pesante</b>	Consumo energetico	<b>43.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>22.01.2027</b>	Classe di efficienza energetica	<b>A</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2016</b>

Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath

## La proprietà



Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath

## La proprietà



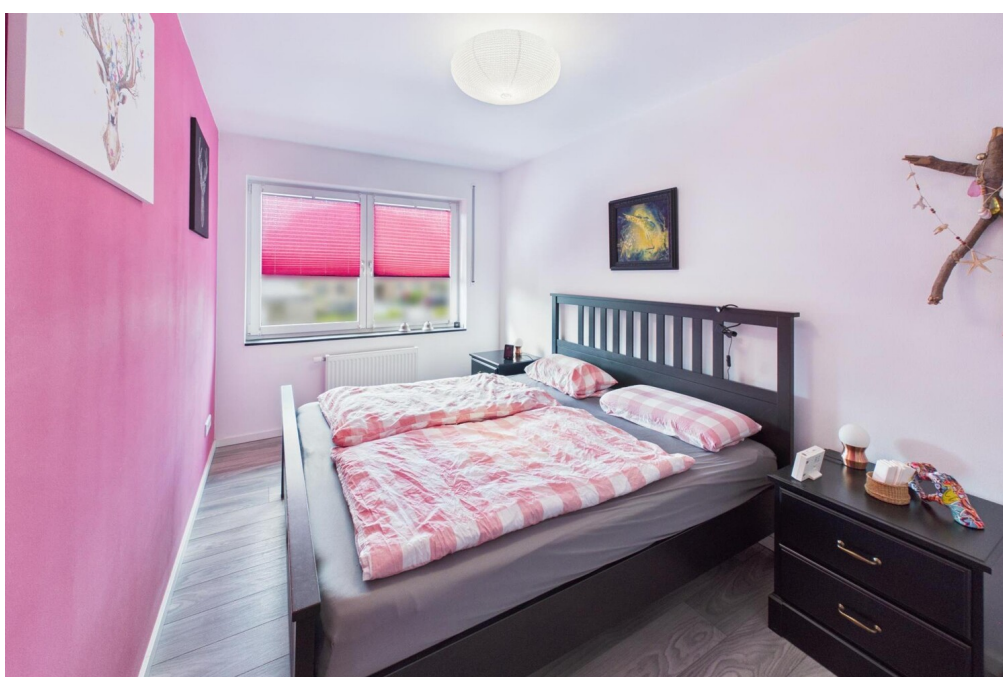
Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath

## La proprietà



Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath

## La proprietà



Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath

## La proprietà



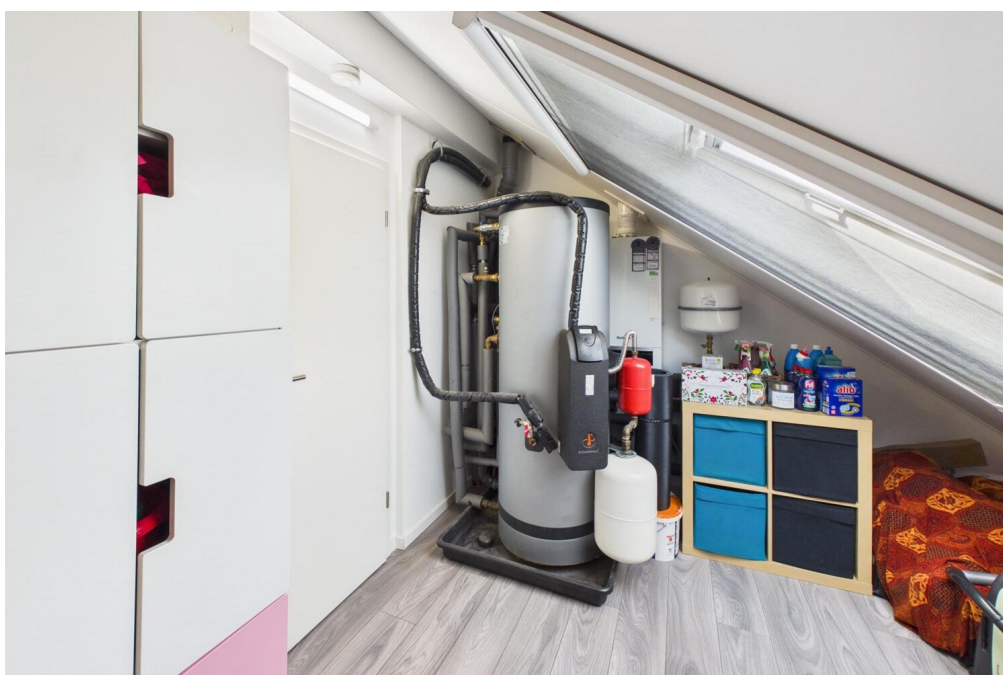
Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath

## La proprietà



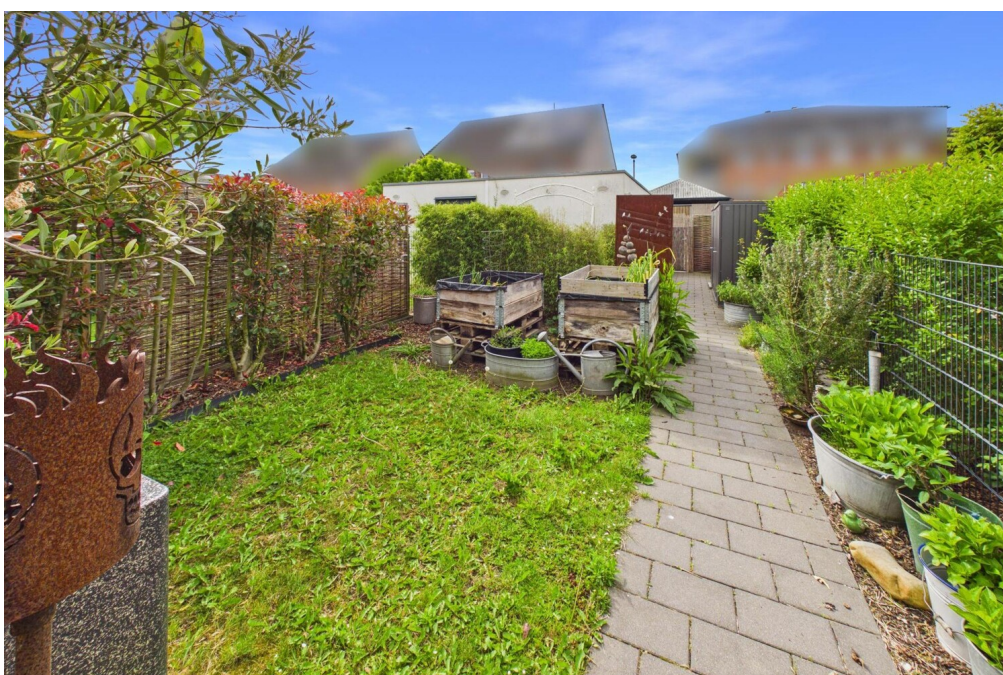
Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath

## La proprietà



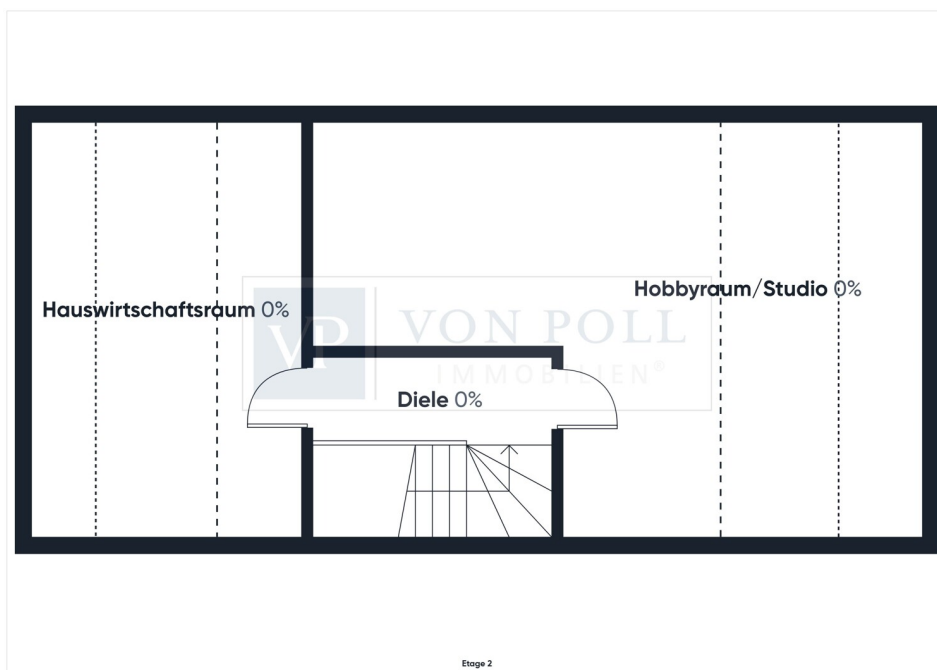
Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath

## La proprietà



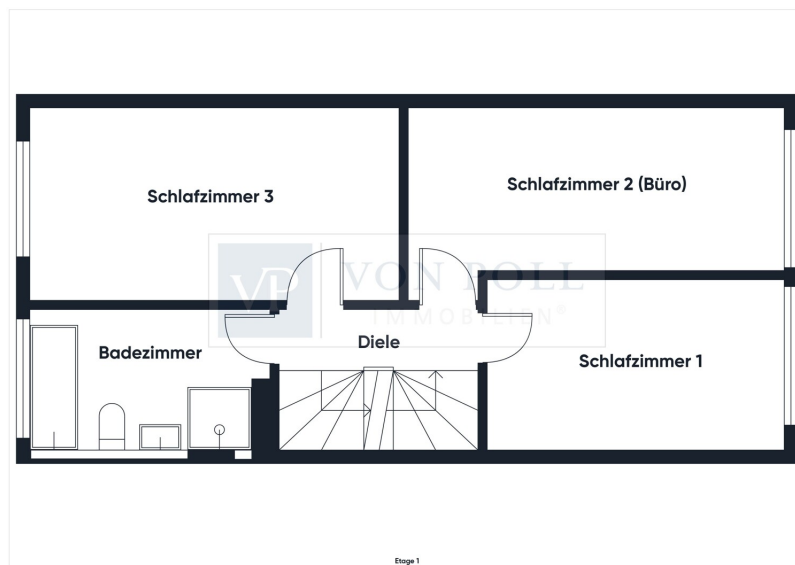
Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath

## La proprietà



Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Jahr 2016 überzeugt durch eine moderne Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Immobilie verfügt über ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlich über ein ca. 30 m<sup>2</sup> großes, ausgebautes Dachgeschoss. Das Grundstück umfasst ca. 189 m<sup>2</sup>. Eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz gehören ebenfalls zum Objekt und bieten komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für ein besonders behagliches Wohngefühl. In den weiteren Etagen erfolgt die Beheizung über klassische Heizkörper, sodass in allen Bereichen ein angenehmes Raumklima gewährleistet ist.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die klare und großzügige Aufteilung ins Auge. Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie das Gäste-WC sowie einen praktischen Abstellraum. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und vermittelt durch helle Bodenfliesen sowie große Fensterflächen ein freundliches und einladendes Ambiente. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Die Küche ist mit einer modernen weißen Einbauküche ausgestattet. Integrierte Elektrogeräte, großzügige Arbeitsflächen und ein Fenster sorgen für Funktionalität und eine angenehme Atmosphäre beim Kochen.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das Badezimmer. Die hellen Bodenbeläge in Holzoptik verleihen den Räumen eine warme und wohnliche Ausstrahlung.

Das Badezimmer überzeugt mit einer großzügigen Dusche mit Glaselementen, einer separaten Badewanne, moderner Sanitärausstattung sowie einem Fenster mit Sichtschutz. Hier entsteht ein komfortabler Rückzugsort für den Alltag.

Das ausgebaute Dachgeschoss umfasst zwei Räume: einen Heizungs- und Hauswirtschaftsraum sowie einen großzügigen Hobbyraum bzw. Studiobereich.

Der beheizte Hobbyraum bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Homeoffice, Atelier, Fitnessbereich, Gästezimmer oder privater Rückzugsort. Zwei große Dachflächenfenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, angenehme Atmosphäre.

**Der Außenbereich umfasst eine gepflegte Terrasse mit Sitzmöglichkeiten. Die pflegeleicht angelegte Bepflanzung sowie der vorhandene Sichtschutz schaffen ein angenehmes Umfeld für entspannte Stunden im Freien.**

**Insgesamt präsentiert sich das Reihenhaus in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine moderne, zeitlose Ausstattung, eine clevere Grundrissgestaltung sowie zusätzliche Nutzfläche im ausgebauten Dachgeschoss. Die Garage und der weitere Stellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.**

**Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um das Haus persönlich kennenzulernen.**

**Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath**

## **Dettagli dei servizi**

- Gas-Zentralheizung
- Kunststofffenster, 3-fach verglast
- hochwertiges Dusch-/Wannenbad
- hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung EG
- Terrasse/Garten
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Garage + Stellplatz

**Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath**

## **Tutto sulla posizione**

**Grefrath in Nordrhein-Westfalen besticht durch seine ausgewogene Mischung aus ländlicher Ruhe und solider Infrastruktur, die ein besonders familienfreundliches Lebensumfeld schafft. Die Stadt mit rund 15.000 Einwohnern überzeugt durch eine niedrige Kriminalitätsrate und eine stabile Nachfrage nach Wohnraum, getragen von einer harmonischen Gemeinschaft aus Familien und Berufspendlern. Die verlässliche Grundversorgung mit Ärzten, Kindergärten und Schulen sowie die gute Anbindung an Autobahnen sorgen für einen stressfreien Alltag und eine hohe Lebensqualität.**

**Inmitten dieses einladenden Umfelds präsentiert sich Grefrath als ein Ort, an dem Familien Geborgenheit und Zukunftsperspektiven finden. Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen, angefangen bei liebevoll geführten Kindertagesstätten wie der Minimum Kindertagespflege, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu Grund- und Sekundarschulen, ermöglicht eine optimale Förderung der Kinder in sicherer und vertrauter Umgebung. Die Gemeinschaftsgrundschule der Gemeinde Grefrath sowie die Schule an der Dorenburg sind in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg besonders angenehm und sicher gestaltet. Für weiterführende Bildungsangebote steht zudem das Gymnasium Liebfrauenschule Mülhausen in gut erreichbarer Entfernung zur Verfügung.**

**Auch im Gesundheitsbereich bietet Grefrath für Familien ein beruhigendes Netz aus erfahrenen Hausärzten und Apotheken, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. So sind die Gemeinschaftspraxis Helmut und Monika Retzer sowie die Hubertus Apotheke in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was schnelle und unkomplizierte medizinische Versorgung garantiert. Ergänzt wird dieses Angebot durch weitere Fachärzte und Kliniken in der Umgebung, die bei Bedarf gut erreichbar sind.**

**Für die Freizeitgestaltung hält Grefrath ein vielfältiges Angebot bereit, das Kinder und Eltern gleichermaßen anspricht. Zahlreiche Spielplätze wie der Samtweg und großzügige Parkanlagen laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien finden mit der Sporthalle Grefrath, dem Hallenbad und dem CrossFit Grefrath attraktive Möglichkeiten, aktiv zu bleiben. Kultur- und Gemeinschaftszentren wie das Cyriakus-Haus und das Gemeindezentrum bieten Raum für Begegnungen und bereichern das soziale Miteinander. Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene Rewe-Markt und der Grefrather Bioladen ermöglichen eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Alltagsbedarf.**

**Die ausgezeichnete Erreichbarkeit der vielfältigen Angebote wird durch mehrere**

**nahegelegene Bushaltestellen wie Birkenstraße (ca. 3 Minuten Fußweg) unterstützt, die eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleisten. Für Autofahrer sind die Autobahnrampen in der Umgebung schnell erreichbar, was die Mobilität zusätzlich erleichtert.**

**Dieses harmonische Zusammenspiel aus sicherer Nachbarschaft, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Grefrath zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen, Lernen und Wohlfühlen – ein Zuhause, das Geborgenheit schenkt und Perspektiven eröffnet.**

**Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26475003 - 47929 Grefrath**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Fabian Doetsch**

---

**Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich**

**Tel.: +49 2153 - 95 75 901**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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