

Grevenbroich

Nuovissima casa unifamiliare indipendente con piscina e splendido giardino in posizione centrale

Codice oggetto: 25047035C



PREZZO D'ACQUISTO: 659.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m²

Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

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

Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25047035C
Superficie netta	ca. 125 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2021
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	659.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2021
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	27.04.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	52.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

La proprietà



Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

La proprietà



Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

La proprietà



Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

La proprietà



Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

La proprietà



Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

La proprietà



Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

La proprietà



Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

La proprietà



Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

La proprietà



Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

La proprietà



Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

La proprietà



Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

La proprietà



Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

Una prima impressione

Luminosa casa indipendente con piscina e accogliente camino. Benvenuti a un'opportunità interessante: questa casa indipendente, completata nel 2021 con solidi metodi di costruzione, offre circa 125 m² di spazio abitativo moderno su un terreno di circa 700 m². La proprietà è in perfette condizioni e colpisce per le sue finiture di alta qualità e i numerosi dettagli curati che creano una casa confortevole. La casa vanta una planimetria ben strutturata. Un ampio ingresso, con piastrelle di grande formato, conduce direttamente alla luminosa zona giorno e pranzo. Qui, un camino non solo crea un'atmosfera accogliente nelle giornate più fredde, ma, insieme ai materiali esteticamente accattivanti, aggiunge un tocco di accoglienza. Il pavimento in laminato effetto legno di alta qualità sottolinea il design armonioso degli spazi abitativi. La moderna cucina componibile è completamente attrezzata e si integra perfettamente nel concetto generale, ideale per gustare i piatti in famiglia o con gli amici. Le finestre a tutta altezza offrono una vista sul giardino paesaggistico, racchiuso da una recinzione in gabbioni. Il fulcro dell'area esterna è una piscina ben tenuta, che completa perfettamente le strutture per il tempo libero e crea spazi accoglienti sulla terrazza soleggiata. Con un totale di quattro stanze ben proporzionate, questa casa è adatta a diverse esigenze abitative. Le tre camere da letto sono organizzate in modo pratico e offrono rifugi privati per adulti e bambini. Il bagno di alta qualità è dotato di una cabina doccia, una vasca da bagno aggiuntiva e piastrelle di grande formato. Dettagli pratici come una lavanderia separata con zona lavanderia integrata semplificano ulteriormente la vita quotidiana. La ventilazione attiva, le finestre con tripli vetri e una caldaia a gas a condensazione con energia solare garantiscono un clima interno confortevole e un'efficienza energetica ottimale tutto l'anno. Le tapparelle elettriche sono installate al piano terra e la connessione in fibra ottica è già presente per soddisfare le esigenze della tecnologia moderna. Un garage di grandi dimensioni con portone sezionale e officina integrata è disponibile per i veicoli, insieme a quattro posti auto esterni aggiuntivi, un vantaggio particolare per famiglie o ospiti. Questa casa indipendente combina una planimetria ben progettata, una costruzione moderna e materiali di alta qualità. La posizione tranquilla ma comoda completa il pacchetto, offrendo un perfetto connubio tra accessibilità quotidiana e privacy. Scopritelo di persona e fissate un appuntamento per una visita personalizzata. Questa casa offre le condizioni ideali per una vita moderna e confortevole, con elevati standard di qualità e comfort.

Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25047035C - 41515 Grevenbroich

Partner di contatto

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com