

Grevenbroich – Wevelinghoven

Großzügiges Einfamilienhaus in begehrter Lage !

CODICE OGGETTO: 24047008



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 163 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 407 m²

CODICE OGGETTO: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

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

CODICE OGGETTO: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24047008	Prezzo d'acquisto	329.000 EUR
Superficie netta	ca. 163 m²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	5	Superficie lorda	ca. 144 m²
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune
Anno di costruzione	1977		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.01.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	314.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

Una prima impressione

Dieses solide, voll unterkellerte, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in beliebter, ruhiger und gut angebundener Lage von Grevenbroich Wevelinghoven. Eingebettet in eine Reihe freistehender Einfamilienhäuser in familienfreundlicher Nachbarschaft mit guter Infrastruktur bietet Ihr Haus ca. 163 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Im ca. 101 m² großen Erdgeschoss bietet das helle Wohnzimmer mit großen Fenstern einen schönen Blick in den Garten. Die Küche kann gemäß Grundrisszeichnung unproblematisch in eine offene Küche umgewandelt werden. Eine zeitlose Raumaufteilung mit zwei bzw. drei Schlafräumen und einem Tageslichtbad runden das Angebot ab. Das Dachgeschoss bietet zusätzliche 62 m² Fläche (ca.) und drei bzw. vier Räume, eine Küche und ein vollwertiges Tageslichtbad. Es wurde ca. 1989 / 1990 ausgebaut und 1998 umgebaut. Das Haus wird zurzeit als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt, die Mitte des Jahres frei sein wird. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter sind keine Bilder aus dem Dachgeschoss vorhanden. Auch der Keller bietet viel gut nutzbare Fläche. Hier befinden sich eine Kellerbar, eine Waschküche mit Gäste-WC und ein Abstellraum. Darüber hinaus gibt es eine von der Straße zugängliche Außentreppe, die früher als Zugang zum Büro genutzt wurde. Die Heizungsanlage befindet sich ebenfalls im Keller und ist eine Kombitherme aus dem Jahr 2021. Das gemütliche, große Haus ist stark modernisierungsbedürftig. Mit Ausnahme der Heizung und zwei Dachflächenfenstern sind alle wesentlichen Bestandteile aus den Baujahren (Haus, Keller & Erdgeschoss: 1977; Ausbau Dachgeschoss 1989). Der Keller ist nicht trocken und sanierungsbedürftig. Dennoch lohnt sich die Modernisierung, denn das Haus ist groß, sehr gut geschnitten und sehr gut gelegen. Überzeugen Sie sich von Ihren Möglichkeiten mit dieser soliden Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

CODICE OGGETTO: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

Dettagli dei servizi

- Haus fertiggestellt 1977
- Dachgeschossausbau 1989
- Umbau des Dachgeschosses 1998 (geändert: Raumaufteilung, Einbau des zweiten Badezimmers, Einbau einer Küche)
- zwei Garagen
- zwei große Stellplätze vor den Garagen
- Fenster Erdgeschoss von 1977
- Fenster im Dachgeschoss 1988, 1998, 2023
- neue Heizung (Kombitherme, BJ 2021)

CODICE OGGETTO: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

Tutto sulla posizione

Der sehr beliebte, familienfreundliche Stadtteil Wevelinghoven liegt am östlichen Stadtrand von Grevenbroich im Rhein-Kreis Neuss. Bis 1975 eine eigenständige Stadt, bietet Wevelinghoven eine ganz hervorragende Infrastruktur für Familien und eine sehr gute Autobahnanbindung (3 km bis zur A46). Für alles ist gesorgt. Es gibt hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte, Apotheken und einen Baumarkt ca. fünf Autominuten entfernt. Ärzte, Tagesmütter, Kindertagesstätten, Frisöre, Postfiliale und Grundschule, alles ist unmittelbar vor Ort und auch fußläufig in kurzer Zeit sehr gut erreichbar. Das Grevenbroicher Stadtzentrum ist nur 2,5 km entfernt und sehr gut mit Auto und ÖPNV zu erreichen. Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Sportvereine (u.a. Fußball, Tennis, Reiten) und reichlich Spielplätze für Kinder. Die Felder und die nahegelegene Erft laden zum Spazieren, Skaten, Joggen und Radfahren ein.

CODICE OGGETTO: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 314.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24047008 - 41516 Grevenbroich – Wevelinghoven

Partner di contatto

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

Grabenstraße 2a Willich
E-Mail: willich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com