

Grevenbroich – Kapellen

# Raumwunder - Modernes Reihenmittelhaus in Kapellen

????????? ??????????: 25047013



???? ??????: 569.000 EUR • ??????????: ca. 152,78 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ??: 163 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25047013	????? ???????	569.000 EUR
????????????	ca. 152,78 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
?????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????
????????????	1	????????????????	
????? ??????????????	2013	????????????????????????	ca. 59 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ??????????????	??????	
	?????? ??????????????	?????????	WC ??????????????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	????????	37.20 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	09.03.2035	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	A
????? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	
		????? ??????????????	2013
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

?? ?????????





???????? ??????????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

?? ?????????





???????? ??????????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

?? ?????????





???????? ?????????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

?? ?????????



??????? ???????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

?? ????????



???????? ?????????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

?? ?????????





???????? ??????????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

?? ?????????



???????? ?????????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

?? ?????????



??????? ???????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

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

Dieses moderne Reihenmittelhaus befindet sich in einer bevorzugten Wohnlage in Grevenbroich-Kapellen und bietet eine Wohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksfläche von etwa 163 m<sup>2</sup>. Die Immobilie ist bestens geeignet für Familien, die komfortables Wohnen schätzen. Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für die gesamte Familie. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein offener Wohn-Essbereich, der lichtdurchflutend freundliche Wohnatmosphäre schafft. Ein Hausflur mit Garderobe bietet Zugang zum Gäste-WC, einer praktischen Ergänzung für Besucher und den täglichen Bedarf. Im gesamten Haus verleiht ein hochwertiger Dielenboden den Räumen eine behagliche Wärme. Elektrische Rollos im Erdgeschoss bieten Komfort und Sicherheit, während im restlichen Haus manuelle Rollos zum Einsatz kommen. Die isolierverglasten Kunststoffenster tragen zur Energieeffizienz des Hauses bei. Der Außenbereich überzeugt mit einem ansprechenden Terrassenbereich und einem kleinen Garten in Süd-/Westausrichtung, ideal für Kinder und erholsame Stunden im Freien. Ein Gartenweg hinter dem Haus führt zum Stellplatz, der sich am Ende der Hausreihe befindet und dem Eigentum zugehörig ist. Das Obergeschoss beherbergt zwei Kinderzimmer mit optimalem Raumzuschnitt und ein Elternschlafzimmer. Das helle Familienbad ist mit einer Badewanne und einem Fenster ausgestattet, das für Tageslicht und ausreichende Belüftung sorgt. Im Dachgeschoss befindet sich ein ausgebautes Studio, das als weiterer Schlafrum genutzt werden kann. Dachflächenfenster bringen zusätzliches Licht in diesen Bereich. Ein weiteres Badezimmer ist vorbereitet und mit wenigen Maßnahmen ausbaufähig. Eine effiziente Gasbrennwerttherme sorgt gemeinsam mit der zentralen Warmwasserversorgung für ein angenehmes Wohnklima. Die auf dem Dach installierte Solaranlage unterstützt die Brauchwassererwärmung und trägt zur Senkung der Energiekosten bei. Zusätzlich ist das Haus voll unterkellert und bietet hier eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Ein Hauswirtschaftsraum und ein Vorratskeller bieten Platz für Lagerung und Waschtätigkeiten. Ein zum Spielkeller ausgebauter Raum ist ebenfalls vorhanden. Alle Kellerräume sind gefliest. Eine Fahrradgarage sowie Platz für Mülltonnen finden sich vor dem Haus. Diese Immobilie ist ein gut durchdachtes Wohnhaus mit zahlreichen praktischen Funktionen, das sowohl Komfort als auch Effizienz bietet. Insgesamt besticht das Haus durch seine durchdachte Raumaufteilung und die hochwertigen Ausstattungsmerkmale. Sollten Sie Interesse haben, diese Immobilie näher kennenzulernen und eine Besichtigung zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Chance, diese attraktive Immobilie in einer gefragten Wohngegend zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Dieses Haus bietet Ihnen und Ihrer Familie die ideale Möglichkeit, sich in einem modernen und gut ausgestatteten Umfeld



niederzulassen. Kontaktieren Sie uns jetzt für weitere Informationen oder einen  
Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

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

Willkommen in Grevenbroich-Kapellen, einem charmanten Stadtteil, der durch seine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre besticht. Eingebettet in die malerische Landschaft des Rheinlands, bietet Kapellen eine ideale Kombination aus ländlichem Flair und urbaner Anbindung. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag für Familien erleichtern. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass Sie schnell und bequem die umliegenden Städte wie Grevenbroich, Neuss, Düsseldorf und Köln erreichen können. Kapellen verfügt über einen S-Bahn-Anschluss. Für Naturliebhaber bietet Kapellen zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Die umliegenden Felder und Wälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren ein. Zudem sorgt die Nähe zum Rhein für zusätzliche Erholungsmöglichkeiten und eine hohe Lebensqualität. Die freundliche Nachbarschaft und das aktive Vereinsleben tragen zur hohen Lebensqualität in Grevenbroich-Kapellen bei. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein lebenswertes Umfeld, in dem sich Jung und Alt wohlfühlen. Entdecken Sie die Vorzüge von Grevenbroich-Kapellen und lassen Sie sich von der einzigartigen Lebensqualität dieses Stadtteils begeistern!

??????? ???????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 37.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.



???????? ??????????: 25047013 - 41516 Grevenbroich – Kapellen

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

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

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)