Grevenbroich

Charmanter freistehender Bungalow in ländlicher Umgebung

VP azonosító: 25047020

VÉTELÁR: 649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 136,7 m^2 • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 736 m^2

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Áttekintés

VP azonosító	25047020
Hasznos lakótér	ca. 136,7 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	3
Hálószobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1962
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	649.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2024
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 90 m²
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.04.2032
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	134.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Az ingatlan

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Az ingatlan

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Az ingatlan

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Az ingatlan

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Az ingatlan

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Az ingatlan

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Az ingatlan

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Az ingatlan

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Az ingatlan

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Az ingatlan

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Az ingatlan

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Az elso benyomás

Dieser charmante weiße Kalkstein-Bungalow aus dem Baujahr 1962/1963 bietet eine außergewöhnliche Wohnqualität in einer ruhigen und grünen Umgebung. Mit einem großzügig eingewachsenen Grundstück und altem Baumbestand genießen Sie ein unverwechselbares Ambiente und hohe Privatsphäre. Die barrierefreie Bauweise sowie die durchdachte Raumaufteilung garantieren höchsten Komfort für ein Paar in bestem Lebensalter.

Die im Jahr 2013 durchgeführten Teil-Sanierungen und die umfassenden Modernisierungen im Zeitraum 2014-2015 machen das Haus zu einem modernen, gepflegten Objekt, das trotzdem den Charme der 60er Jahre bewahrt hat. Der Bungalow ist ideal für Käufer, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause in einem ruhigen Umfeld legen.

Raumaufteilung und Ausstattung:
Wohnfläche: ca. 136 m²
Nutzfläche: ca. 24 m²
Gesamtfläche: ca. 160 m²
Zusätzliche Dachbodenfläche (Nutzfläche): ca. 70 m²

Wohnzimmer (ca. 58 m²): Das großzügige Wohnzimmer besticht durch eine beeindruckende 6 Meter lange Fensterfront, die den Raum mit natürlichem Licht durchflutet und einen herrlichen Blick auf das grüne Grundstück gewährt. LED-Deckenspots sorgen für eine moderne Beleuchtung.

Küche (ca. 11,7 m²): Die halboffene Küche ist mit einer Einbauküche (EBK) ausgestattet, die mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet wurde. Sie grenzt an das Wohnzimmer und schafft so einen großzügigen Raumeindruck, aber dennoch ein separiertes Platzangebot für kulinarische Genüsse.

Schlafzimmer (2x): Das Haupt-Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und Rückzugsmöglichkeiten. Das kleinere Schlafzimmer bietet Raum für Gäste. Das Haupt-Schlafzimmer hat Zugang zum Garten und ist mit einer Terrassentür sowie einem schiebbaren Aluminium-Fliegenschutz ausgestattet.

Dieser Bungalow ist ein wahres Liebhaberobjekt, das durch seine moderne Ausstattung, die großzügige Raumaufteilung und die ruhige Lage besticht. Die durchgeführten Sanierungen und Modernisierungen machen das Haus zu einem komfortablen Zuhause,

das kurzfristig nach Vereinbarung bezogen werden kann. Der Garten bietet nicht nur eine hohe Privatsphäre, sondern auch zahlreiche Annehmlichkeiten (Sonnenausrichtung, eingewachsener Baum- und Pflanzenbestand etc.), die das Wohnen im Freien besonders angenehm machen.

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Részletes felszereltség

Bäder:
Duschbad (mit Fenster): Das modernisierte Bad verfügt über eine Walk-in Dusche und stilvolle Bodenfliesen.
Gäste-WC (mit Fenster): Ein Gäste-WC ist ebenfalls vorhanden, praktisch und gut belüftet.
Sanierungen und Modernisierungen:
Fenster: Alle Fenster und Fensterrahmen wurden 2013/2015 ausgetauscht und mit 2-fach-Thermopane-Verglasung ausgestattet. Die Schlaf- und Wohnzimmerfenster sind zusätzlich mit Isoliergas versehen, was eine hohe Energieeffizienz garantiert.
Heizung: Eine moderne Ölheizung (Weishaupt, Baujahr 2003) in Ergänzung zur Wärmepumpe sorgt für die notwendige Wärme. Der Ölverbrauch nach Einbau einer Wärmepumpe (2023) liegt bei 1.600 Litern in 20 Monaten, inklusive Warmwasser. Zusätzlich wurden 2024 neue Heißwasserspeicher und Ausgleichsgefäße installiert. Die Wärmepumpe funktioniert im Sommer als Klimaanlage.
Bodenbeläge: Der Wohnbereich ist mit naturbelassenen Roteichendielen ausgestattet, die geölt und pflegeleicht sind.
Die Elektroleitungen wurden zu ca. 70% erneuert.
Dach: Das Flachdach wurde 2014 auf ein Walmdach umgebaut und ist nun begehbar. Der Dachboden bietet zusätzlich ca. 70 m² Nutzfläche.
Garten und Außenbereich:
Der Garten ist komplett eingewachsen und bietet eine hohe Privatsphäre.
Eine großzügige Holzterrasse (ca. 30 m²) lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Eine elektrische Markise mit Funkfernbedienung bietet zusätzlichen Komfort und Sonnenschutz.
Der Garten ist komplett eingefriedet, sodass Sie sich ungestört in Ihrem grünen Refugium aufhalten können. Ergänzend zum Zentral-Schlüssel gibt es einen Gärtnerschlüssel. Dieser öffnet das zusätzliche Tor (ca. 2,80 m breit), und es gibt somit einen Zugang für die Pflege des Gartens.
Beleuchtung: Rundum-Beleuchtung mit Wärmefühlern und Strahlern im hinteren Garten sorgen für eine stimmungsvolle Atmosphäre am Abend. Sie kann auch aus Sicherheitsgründen manuell als Dauerbeleuchtung geschaltet werden.
Garage und Stellplätze: Die Garage ist mit einem neuen elektrischen Garagentor ausgestattet. Zusätzlich gibt es vier gepflasterte Stellplätze vor dem Haus, ideal für Gäste oder zusätzliche Fahrzeuge.
Wallbox (2021): Für E-Fahrzeuge ist eine Wallbox vorhanden, die von innen abgesperrt werden kann.

Besondere Merkmale:
Barrierefrei: Das Haus ist innen vollständig barrierefrei. Der Eingang verfügt über eine Stufe, die jedoch bei Bedarf für Rollstuhlfahrer angepasst werden kann.
Kaminofen: Im Wohnzimmer sorgt ein Kaminofen „Kago München 4“ mit Specksteinverkleidung für eine gemütliche Atmosphäre. Der Ofen ist regelmäßig in Betrieb und bietet eine angenehme Wärmequelle.
Klimaanlage: Im Schlafzimmer sorgt eine ältere Klimaanlage für angenehme Temperaturen, insbesondere an heißen Sommertagen.

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Minden a helyszínrol

Grevenbroich-Münchrath – Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung

Der Ortsteil Münchrath in Grevenbroich vereint das Beste aus beiden Welten: eine ruhige, grüne Lage im Umland und gleichzeitig eine hervorragende Anbindung an die Stadt und die Region. Diese attraktive Wohngegend ist ideal für Familien, Naturfreunde und Pendler, die auf der Suche nach einem harmonischen Lebensumfeld sind.

Münchrath bietet seinen Bewohnern ein äußerst angenehmes und naturnahes Wohnklima. Eingebettet in eine malerische Landschaft mit Feldern und Wäldern, genießen die Anwohner eine hohe Lebensqualität und können in ihrer Freizeit die vielen Rad- und Wanderwege in der Umgebung nutzen. Die ruhige, dörfliche Atmosphäre sorgt für ein entspanntes Lebensgefühl, das den Alltag zu einem echten Genuss macht.

Trotz der ländlichen Idylle ist Münchrath sehr gut an die umliegenden Städte angebunden. Die Stadt Grevenbroich ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeitangeboten. Über die nahegelegenen Autobahnen A46 und A57 sind größere Städte wie Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach in kurzer Zeit erreichbar – ideal für Berufspendler.

Die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zu Natur und Erholung machen Münchrath zu einem besonders beliebten Standort für all jene, die in einer ruhigen und grünen Umgebung leben möchten, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 134.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 25047020 - 41516 Grevenbroich

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 8, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com