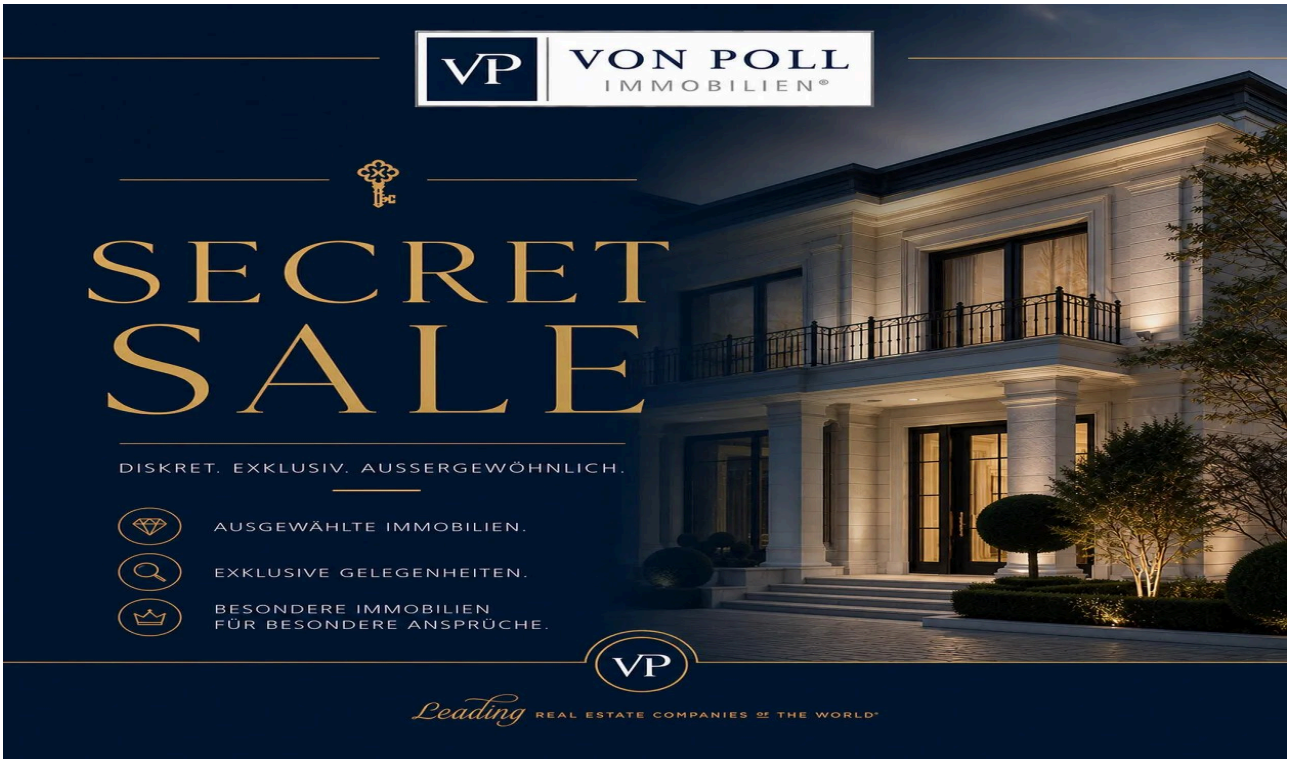
Gronau

Secret Sale! Exklusives Einfamilienhaus – Wellness, Hightech & Energieeffizienz auf höchstem Niveau

Objektnummer: 26202043



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 270 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 661 m²

Objektnummer: 26202043 - 48599 Gronau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26202043 - 48599 Gronau

Auf einen Blick

Objektnummer	26202043
Wohnfläche	ca. 270 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2007
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 400 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

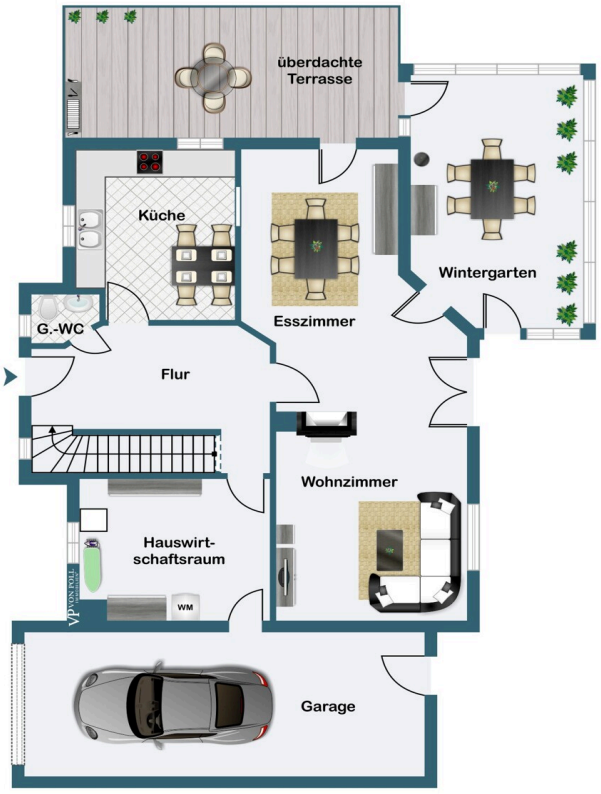
Objektnummer: 26202043 - 48599 Gronau

Auf einen Blick: Energiedaten

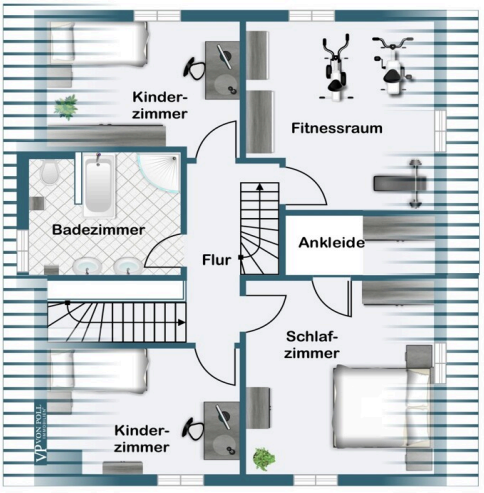
Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Erdwärme
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26202043 - 48599 Gronau

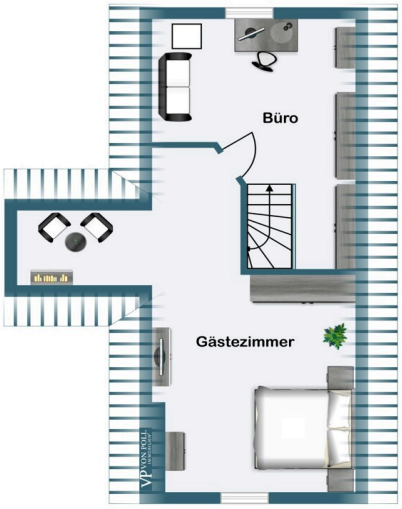
Grundrisse



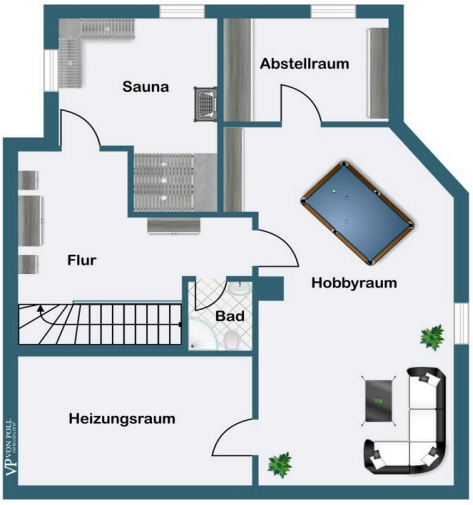
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Spitzboden



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26202043 - 48599 Gronau

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint repräsentative Architektur, kompromisslose Wohnqualität und modernste Haustechnik zu einem Zuhause von besonderer Klasse.

Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie eine Atmosphäre von Großzügigkeit, Ruhe und kultivierter Eleganz.
Hochwertige Echtholzböden, edle Fliesen, großzügige Verglasungen und der eindrucksvolle Zwei-Seiten-Kamin prägen die Wohnbereiche.
Die offen gestaltete Küche mit eleganter Kochinsel bildet den kommunikativen Mittelpunkt und verbindet sich selbstverständlich mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich.

Der angrenzende Wintergarten schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenraum und eröffnet den Blick in die liebevoll gestaltete Gartenlandschaft.

Die privaten Rückzugsbereiche überzeugen durch Großzügigkeit und Individualität. Mehrere Schlafzimmer, ein anspruchsvoll ausgestattetes Hauptbad sowie zusätzliche, flexibel nutzbare Räume schaffen Raum für Familie, Gäste, Arbeit und persönliche Entfaltung.
Das ausgebaute Dachgeschoss und der hochwertig ausgebaute Untergeschoss erweitern das Raumangebot um vielseitig nutzbare Bereiche und einen privaten Wellnessbereich mit Sauna.

Seinen ganz besonderen Charakter entfaltet das Anwesen im Außenbereich.
Der beheizte Salzwasserpool mit Gegenstromanlage und stilvoller Schiebeüberdachung bildet das Herzstück der privaten Gartenlandschaft.
Terrasse, Wintergarten, gewachsener Baumbestand, Teich und Biotope schaffen eine außergewöhnliche Kulisse mit beinahe resortartigem Charakter.
Eine durchdachte Beleuchtung, Bewässerung und Beschallung machen den Außenbereich zu einem Ort für entspannte Sommertage, gesellige Abende und vollkommene Privatsphäre.

Auch hinter den Kulissen setzt sich der hohe Anspruch konsequent fort. Erdwärme, Fußbodenheizung, Photovoltaik mit Einspeisung, Solarthermie, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Wasserenthärtung treffen auf ein intelligentes BUS-System, automatisierte Beschattung und zahlreiche Smart-Home-Funktionen.

Eine Immobilie für Menschen, die das Besondere nicht suchen, sondern erwarten. Ein

privates Refugium, das anspruchsvolles Wohnen, technische Raffinesse und außergewöhnliche Lebensqualität zu einem stimmigen Gesamterlebnis verbindet.

Objektnummer: 26202043 - 48599 Gronau

Ausstattung und Details

Wohnbereich:
- hochwertiger Schiffsboden / Echtholzboden
- Zwei-Seiten-Kamin mit Riemchenverkleidung
- hochwertige Küche mit Kücheninsel
- Schiebetür zwischen Küche und Essbereich
- großzügige Fensterflächen und mehrere Fenstertüren
- Holz-Haustür
- hochwertige Holztreppe

Schlafen:
- hochwertiger Schiffsboden
- 2 Zimmer mit Dachgauben
- 1 Zimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- 2 Zimmer mit Zugang zu einem für eine spätere Dachterrasse vorgesehenen Bereich
- Fenstertüren in allen Zimmern

Badezimmer:

Badezimmer im Obergeschoss:
- Badewanne
- separate Dusche
- 2 Waschbecken
- räumlich separiertes WC
- hochwertige Fliesen

Gäste-WC im Erdgeschoss:
- WC und Waschbecken
- hochwertig gefliester Bereich

Badezimmer im Garagenbereich:
- Dusche
- WC

Badezimmer im Kellergeschoss:
- separate Dusche
- WC

Ausgebautes Dachgeschoss:
- 2 weitere Räume mit Dachschrägen
- Laminatboden
- aktuell unter anderem mit Bällebad ausgestattet
- vielseitig als Kinder-, Gäste-, Hobby- oder Freizeitbereich nutzbar

Wohn- & Wellnessbereich im Kellergeschoss:
- Technikraum
- separater Saunabereich
- unbenutzte Sauna
- Dusche mit WC

- hochwertige Fliesen

Wintergarten & Terrasse:
- großzügiger Wintergarten
- hochwertige Megawood-WPC-Bodenfläche
- zusammenfaltbare Glaselemente
- Terrasse mit hochwertigem Megawood-WPC-Belag
- Glasüberdachung

Pool & Freizeitbereich:
- beheizter Salzwasserpool
- Gegenstromanlage
- Schiebeüberdachung
- Pool-Technikraum
- teilweise hochwertiger Megawood-WPC-Belag
- Bose-Lautsprecher im Poolbereich
- 2 Turnstangen im Garten

Garten & Außenanlagen:
- gewachsener Baumbestand
- Biotope und Teich
- vollständig eingefriedetes Grundstück
- unterirdische Zisterne
- automatische Bewässerungsanlage
- Drainagesystem
- app-gesteuerte Außenbeleuchtung
- Bose-Lautsprecher zwischen den Bäumen

Garage & Zufahrt:
- geflieste Garage
- elektrisches Garagentor
- Pool-Technikraum
- elektrisches Einfahrtstor aus 2023
- Stellmöglichkeiten für 2 Fahrzeuge
-beleuchtete und bepflanzte Auffahrt

Gartenhaus:
- abschließbar
- Stauraum für Werkzeuge, Fahrräder, Brennholz und Gartengeräte

Energie & Haustechnik:
- Erdwärme mit Fußbodenheizung
- Tiefenbohrungen mit Erdwärmesonden
- 2 Sonden, nach Angaben jeweils ca. 75 m tief
- teilweise mit ca. 100 m Sondentiefe angegeben
- Glykol-Gemisch in den Sonden
- Photovoltaikanlage mit Einspeisung
- Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Pollenfilter
- Entkalkungsanlage
- Zentralstaubsaugeranlage

Smart Home & Komfort:
- BUS-System
- automatische Steuerung der Jalousien

- Philips-Decken- und Pendelleuchten
- Steuerung der Beleuchtung über Alexa möglich
- app-gesteuerte Außenbeleuchtung
- Internet- und TV-Anschlüsse in den Zimmern
- umfangreiche Anschlüsse in sämtlichen Räumen

Sicherheit:
- Kameraüberwachung der Haustür
- Kameraüberwachung des Pools
- Kameraüberwachung der Garage
- elektrische Toranlagen
- vollständig eingefriedetes Grundstück

Objektnummer: 26202043 - 48599 Gronau

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und modernen Wohnlage.
Die gepflegte Umgebung und das angenehme Wohnumfeld schaffen eine besondere Kombination aus Privatsphäre, Komfort und hoher Lebensqualität.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Alltagsinfrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Auch der Bahnhof ist mit rund 2 km bequem erreichbar.
Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Grün- und Freiflächen sowie vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Erholung. Die Nähe zur niederländischen Grenze und zur Stadt Gronau unterstreicht zusätzlich die attraktive Lage.

Eine Wohnlage, die Ruhe, Komfort und eine hervorragende Erreichbarkeit auf besondere Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 26202043 - 48599 Gronau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Mermann

Westend 27, 46399 Bocholt
Tel.: +49 2871 - 99 58 98 0
E-Mail: bocholt@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com