Gronau – Epe, Westfalen

Ein Zuhause zum Wohlfühlen – modernisierte Doppelhaushälfte mit Gartenparadies & Pool

Objektnummer: 26202055



KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 621 m²

Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

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

Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

Auf einen Blick

Objektnummer	26202055
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	459.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	130.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.09.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

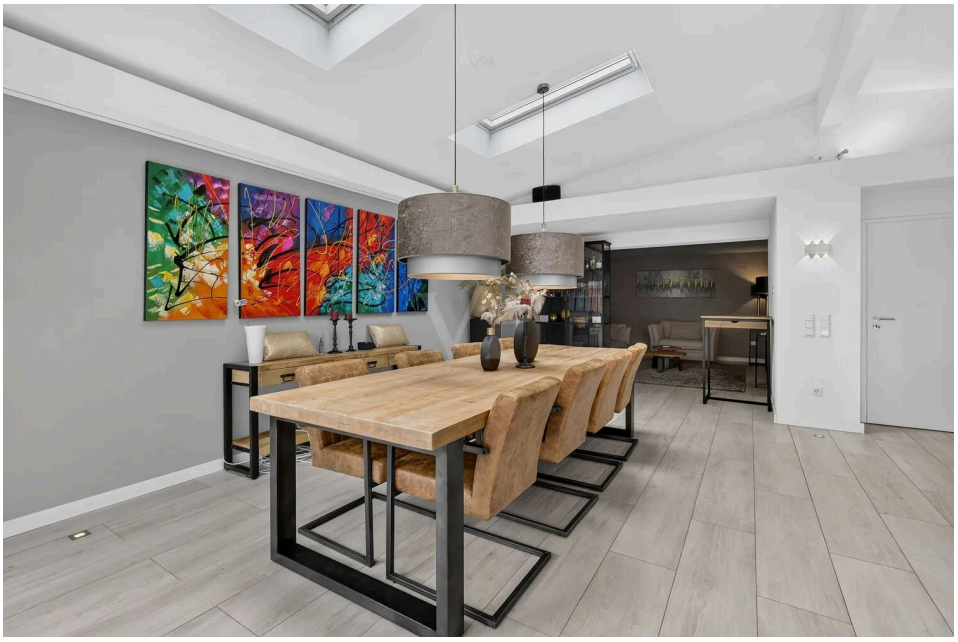
Die Immobilie





Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

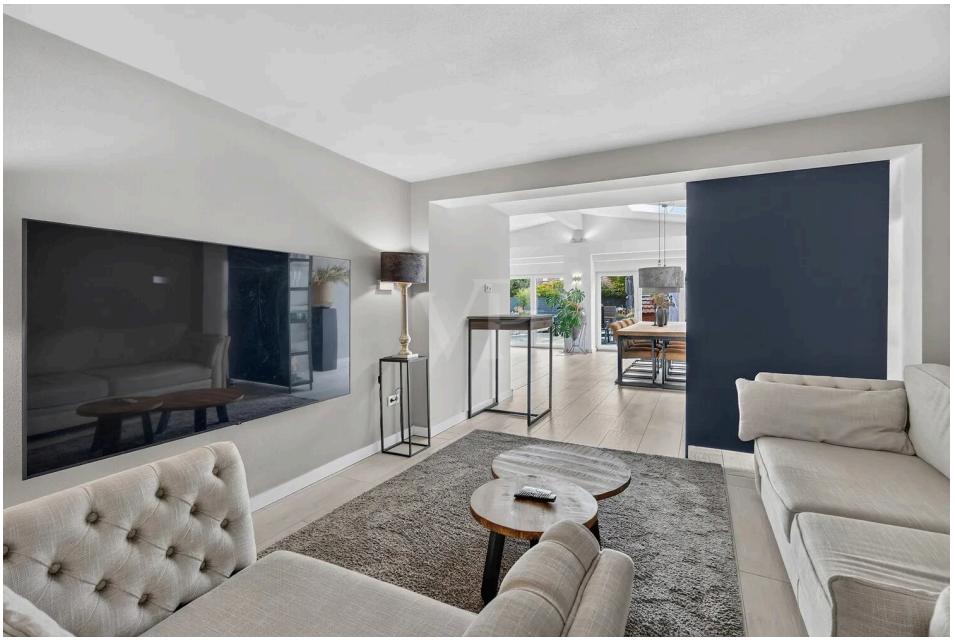
Die Immobilie





Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

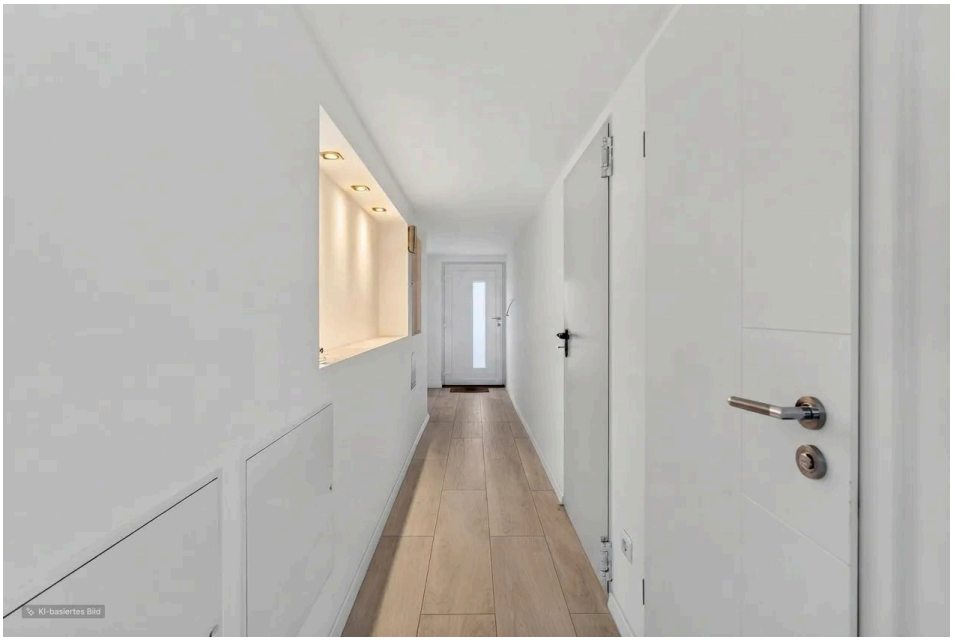
Die Immobilie





Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

Die Immobilie

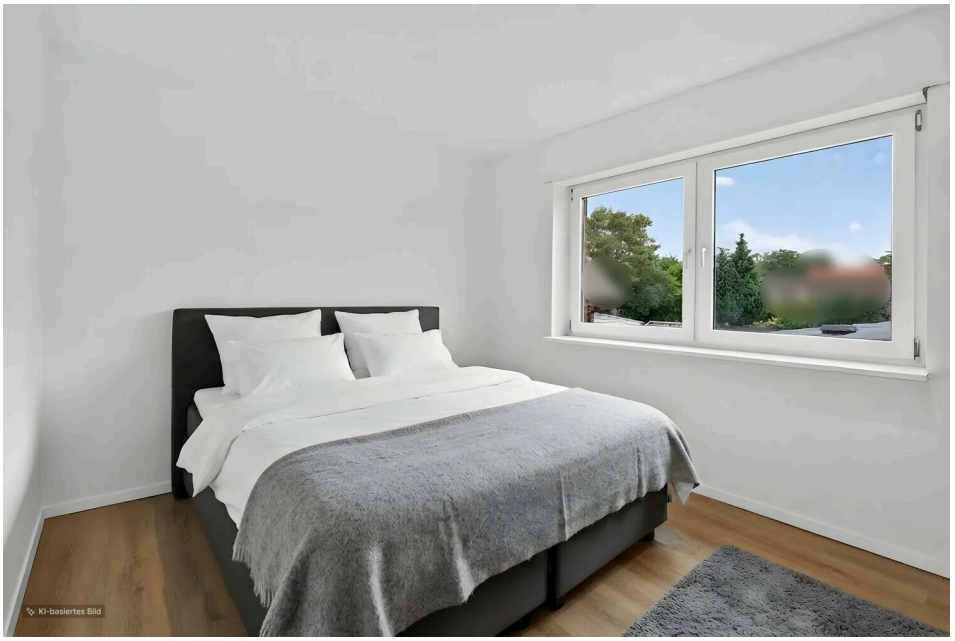




Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

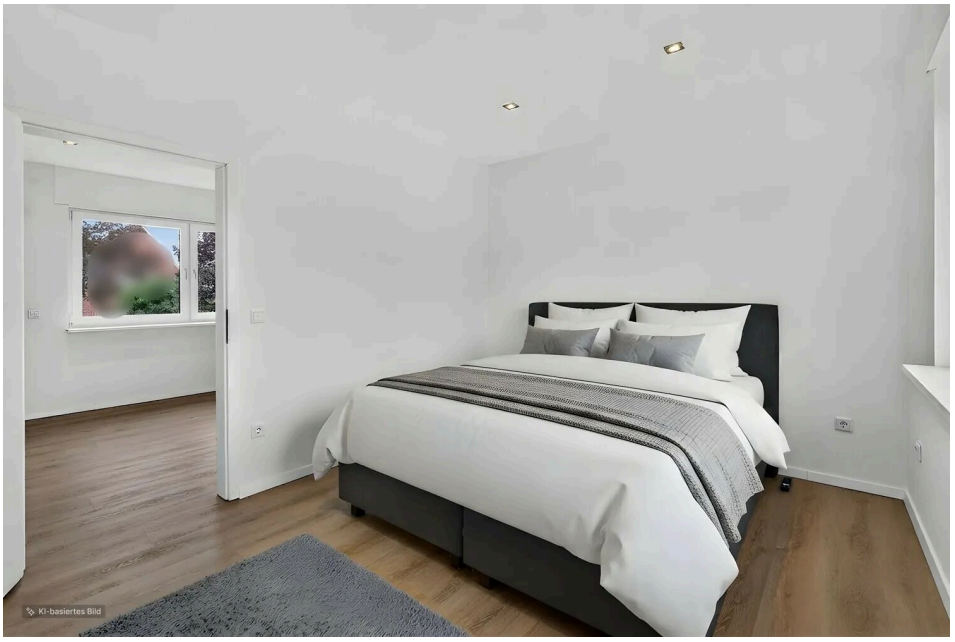
Die Immobilie





Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

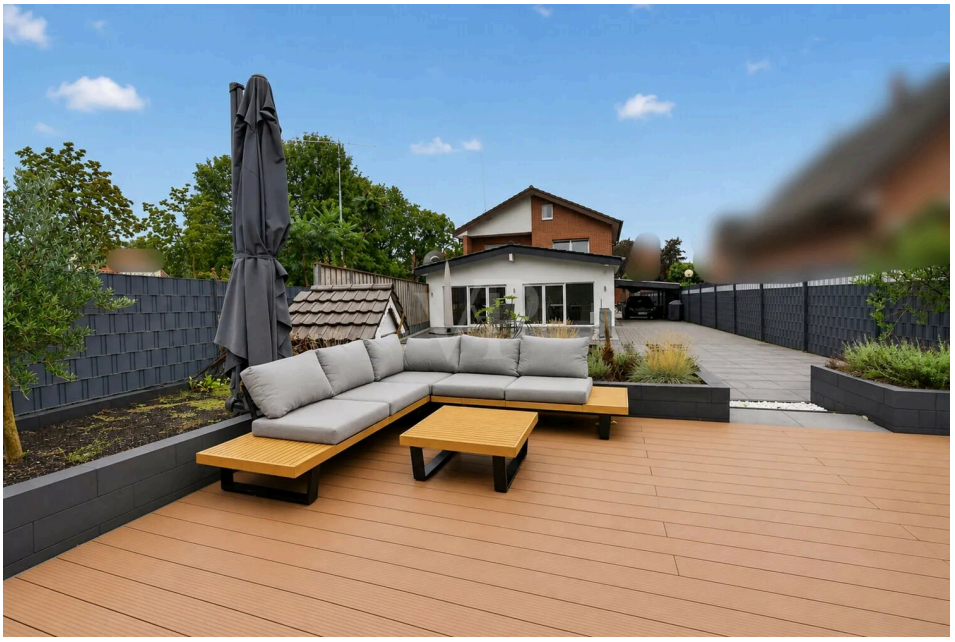
Die Immobilie





Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

Grundrisse







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: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

Ein erster Eindruck

Sie suchen eine Immobilie, die bereits modernisiert und gepflegt ist und bei der Sie sich nicht erst um unzählige Renovierungen kümmern müssen?

Dann sollten Sie sich diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1995 genauer ansehen.

Das Haus überzeugt mit einem großzügigen und modernen Wohnkonzept, einem offenen Wohn- und Essbereich, einer schönen Küche, einem modernen Bad und angenehmen Rückzugsorten. Durch die umfangreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre präsentiert sich die Immobilie heute zeitgemäß und einladend.

Eine Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und hochwertige Bodenbeläge sorgen zusätzlich für Komfort im Alltag.

Das großzügige Grundstück bietet viel Privatsphäre und ausreichend Raum für Familie, Freunde und entspannte Stunden. Der 2024 errichtete Pool mit Abdeckung macht den Garten zu einer privaten Wohlfühloase – ob zum Abkühlen an warmen Tagen, zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Garage und Carport sorgen für komfortable Stellmöglichkeiten und runden das Angebot ab.

Ein Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Freizeit und ein gepflegtes Umfeld legen...ohne sich erst jahrelang um Renovierungen kümmern zu müssen.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé zu und vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

Ausstattung und Details

-Böden: Fliesen (EG), Vinyl (DG)
-Fenster: Kunststoff-Doppelverglast (BJ 1995) mit elektrischen Rolladen
-Gasheizung (geteilt mit der anderen DHH)
-Fußbodenheizung
-getrennte Stromzähler
-gemeinsame Wasserzähler/ Gas-Heizung
-Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
-Gäste-WC
-Moderne Einbauküche
-Garten
-Garage mit Sektionaltor
-Carport
-Swimmingpool

Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Gronauer Ortsteil Epe. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern und vermittelt eine angenehme, nachbarschaftliche Atmosphäre. Hier lässt es sich ruhig und entspannt wohnen, ohne auf eine gute Infrastruktur und kurze Wege verzichten zu müssen.

Das Zentrum von Epe ist bequem erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zum Gronauer Stadtzentrum, das ebenfalls schnell erreichbar ist.

Für Freizeit und Erholung bietet Epe ein besonders angenehmes Umfeld. Zahlreiche Grünflächen, Rad- und Spazierwege sowie verschiedene Freizeitmöglichkeiten laden dazu ein, die Umgebung zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erkunden. Auch die Nähe zur niederländischen Grenze macht den Standort attraktiv und eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Ausflüge und Freizeitaktivitäten.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls komfortabel. Über die B54 und B70 sind Ahaus, Enschede und die umliegenden Städte gut erreichbar. Der Bahnhof Gronau mit Anschluss an den regionalen Bahnverkehr ist ebenfalls schnell zu erreichen.

Insgesamt bietet die Lage eine schöne Kombination aus ruhigem, gewachsenem Wohnen, einem attraktiven Umfeld und einer guten Erreichbarkeit. Besonders Epe überzeugt dabei mit seinem eigenen, angenehm wohnlichen Charakter und bietet ein Umfeld, in dem man sich schnell zuhause fühlen kann.

Objektnummer: 26202055 - 48599 Gronau – Epe, Westfalen

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