Gronau (Westfalen)

Raum für das, was vor Ihnen liegt – gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garten

Objektnummer: 26202057



KAUFPREIS: 229.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 199 m²

Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

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

Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Auf einen Blick

Objektnummer	26202057
Wohnfläche	ca. 90 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1954

Kaufpreis	229.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 150 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	28.09.2036

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	104.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Die Immobilie





Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Die Immobilie





Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Die Immobilie





Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Die Immobilie





Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Die Immobilie





Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Die Immobilie





Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Die Immobilie





Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

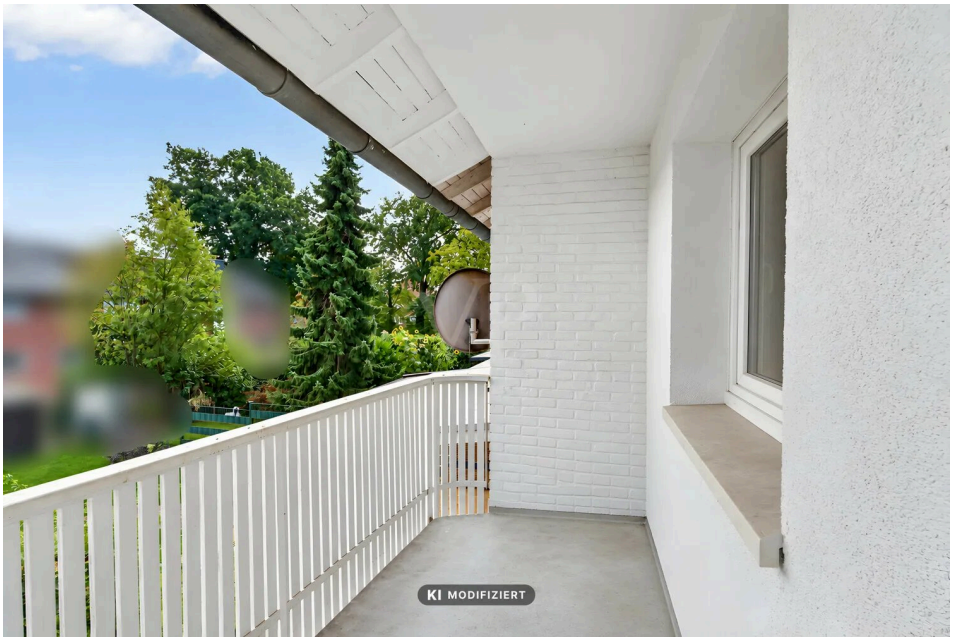
Die Immobilie





Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Die Immobilie

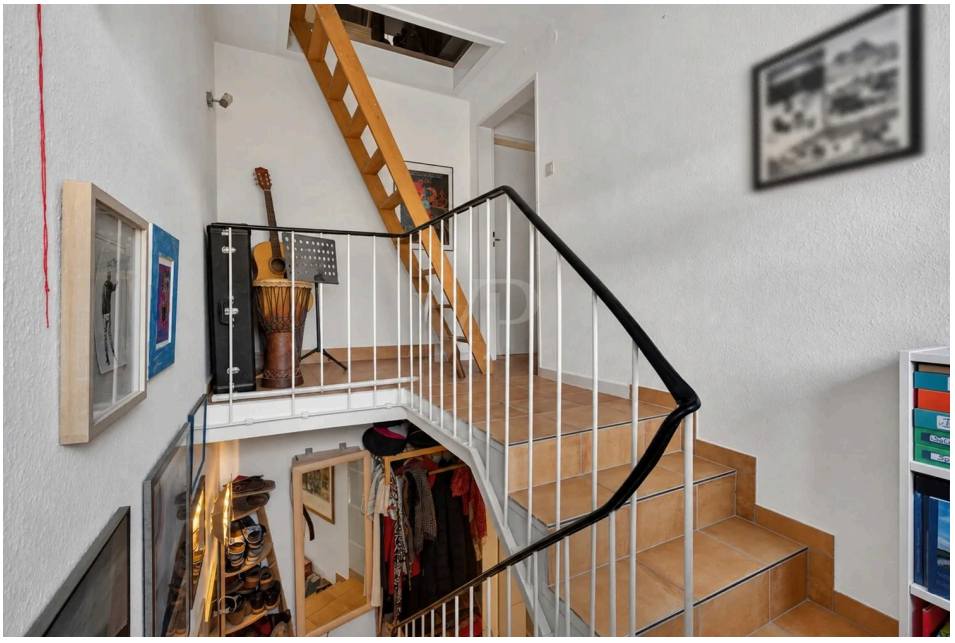




Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Die Immobilie





Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Die Immobilie





Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Die Immobilie





Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Die Immobilie





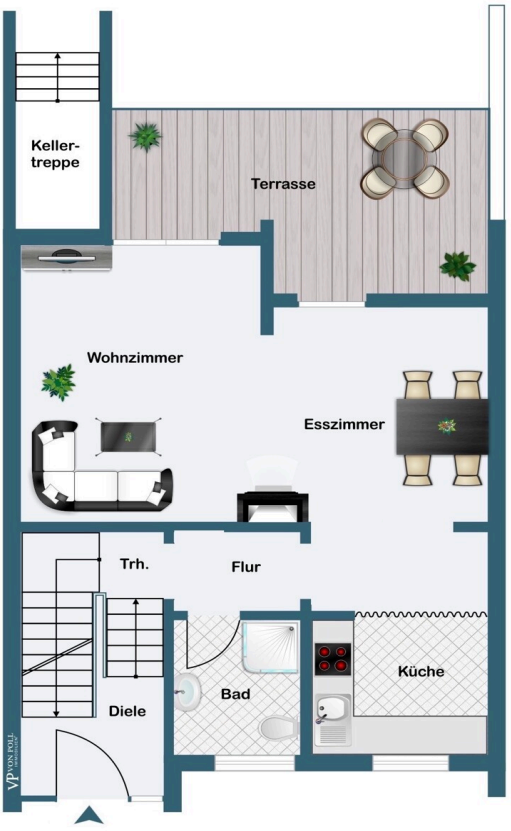
Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

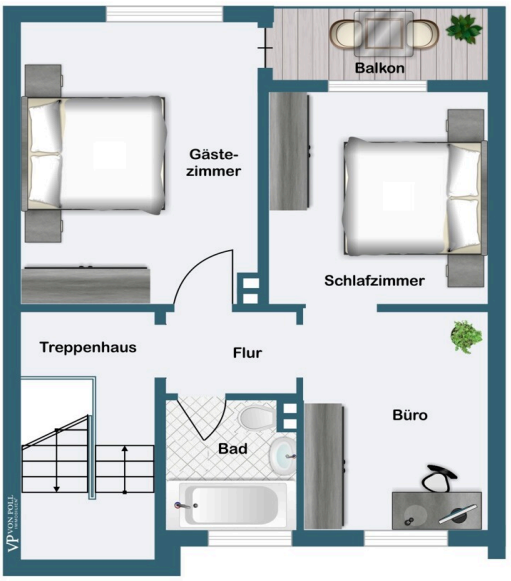
Die Immobilie

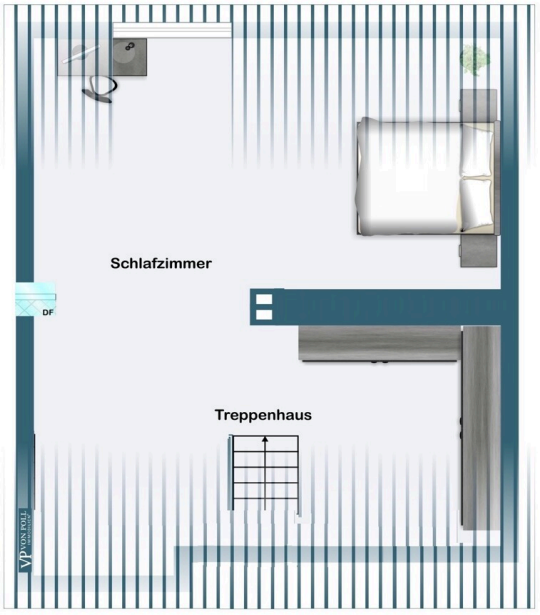


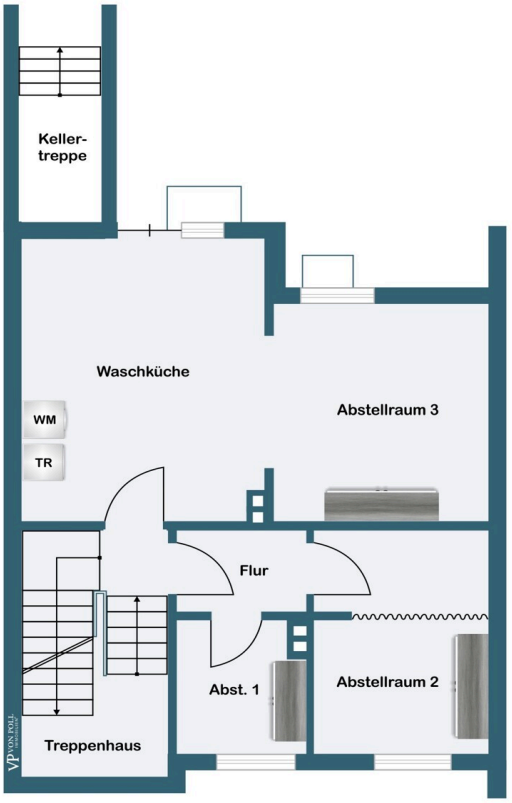
Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Grundrisse




Balkon
Gäste-
zimmer
Schlafzimmer
Treppenhaus
Flur
Bad
Büro


Schlafzimmer
DF
Treppenhaus



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: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte, kürzlich sanierte Reihenmittelhaus auf einem Erbpachtgrundstück der Stadt Gronau, verbindet den Charme eines gewachsenen, individuellen Zuhause mit zeitgemäßem Wohnkomfort mit Sinn für Ökologie und einer angenehmen vielseitigen Raumaufteilung.

Als Wohnfläche erwarten Sie gut geschnittene Räume über zwei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Im Erdgeschoss bilden der Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und die angrenzende Küche den Mittelpunkt des Hauses. Die Terrakottafliesen verleihen dem Wohnbereich eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer, ein Büro, ein modernes Badezimmer mit Badewanne sowie ein Balkon zur Verfügung. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für ein Schlafzimmer, Gäste, Hobby oder einen persönlichen Rückzugsort.

Die Vollunterkellerung schafft zusätzlichen Stauraum und Platz für die Dinge des Alltags.

Das Haus wurde über die Jahre laufend gepflegt und umfassend modernisiert. Dabei wurden unter anderem energetische Maßnahmen umgesetzt, Dach inklusive Dämmung, Außenwände gedämmt, Fenster erneuert sowie Küche und Bäder zeitgemäß gestaltet. Ein Balkonkraftwerk ergänzt die Ausstattung. Für behagliche Wärme sorgen ein Holzkaminofen mit Warmluftversorgung der unteren und oberen Etagen sowie ergänzende Infrarotheizungen.

Auch außerhalb des Hauses lässt es sich wunderbar leben: Die Terrasse mit Markise, der gepflegte Garten und das Gartenhaus schaffen einen privaten Bereich für entspannte Stunden im Freien.

Ob als erstes eigenes Zuhause, für ein Paar, eine kleine Familie, als Kombination aus Wohnen und Homeoffice oder für alle, die bewusst ein überschaubares und individuelles Zuhause suchen: Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage und Raum für die eigene Handschrift.

Hinweis: Das Grundstück steht im Erbbaurecht der Stadt Gronau und die jährliche Pacht beträgt €45,79 bis 2053. Es besteht die Möglichkeit das Grundstück käuflich zu erwerben.

Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage das ausführliche Exposé mit weiteren Informationen zu oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Ausstattung und Details

-Separates Büro
-Ausgebautes Dachgeschoss als Schlafzimmer
-Badezimmer mit Dusche (2016 modernisiert)
-Badezimmer mit Badewanne (2016 modernisiert)
-Balkon
-Vollunterkellerung mit Wasch-, Heizungs-, Lager- und Hobbyräumen
-Gepflegter Garten
-Terrasse mit Markise
-hochwertiges Gartenhaus, errichtet 2020
-Kunststofffenster mit Doppelverglasung
-Holzkaminofen mit Warmluftversorgung der oberen Etagen
-Ergänzende Infrarotheizungen
-800-Watt-Balkonkraftwerk
-Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer
-Terrakottafliesen im Erdgeschoss
-Korkböden im Ober- und Spitzboden
-Holztüren mit Stahlzargen
-Erbpacht €45,79 Jährlich an die Stadt Gronau bis 2053
-Grundstückskauf möglich
Sanierung und Modernisierung:
2006: Erneuerung Böden, Elektrik, Fußbodenheizung, Einhausung Außentreppe
2007/2008: Renovierung Treppenhaus, schallgedämmter Ausbau (KG)
2009/2010: Energetische Sanierung mit Erneuerung Fenster, Dämmung, Haustür, Austausch Türverglasung, Vergrößerung Küchenfensters, 14 cm Außenwanddämmung, Neueindeckung Dach inkl. Dämmung, Innenausbau Dachgeschoss
2011: Neues Vordach der Eingangstür
2012: Einbau Kaminofen mit Warmluftschächten
2016: Sanierung Badezimmer EG+OG
2017: Hausanschluss Gasnetz
2018: Erneuerung + Erweiterung Terrasse
2020: Errichtung Gartenhauses
2023: Renovierung von Küche sowie Wohn-/Esszimmer
2024/2025: Installation 800-Watt-Balkonkraftwerks
2025: Außenanstrich einschließlich Balkon und Kelleraußentreppe, Erneuerung der Kelleraußentür und Kellerfenster
2026: Glasfaseranschlusses (Vodafone)

Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (Westfalen)

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gut angebundenen und gewachsenen Wohnlage der Stadt Gronau. Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet zugleich eine für den Alltag besonders praktische Infrastruktur: Zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem und vollständig fußläufig erreichbar.

Hierzu zählen unter anderem der Kindergarten St. Ludgerus, die Martin-Luther-Grundschule und die Buterland-Grundschule. Auch die Sonnen-Apotheke, ein K+K-Supermarkt, eine allgemeinmedizinische Arztpraxis, die Physiotherapie-Praxis Kneepkens, eine Volksbank sowie eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch zwei italienische Restaurants, verschiedene Imbisse, eine Lotto-Annahmestelle mit Tabakwaren sowie die Metzgerei Beer an der Ecke Enscheder Straße/Mackensenstraße. Auch eine G-Mobil-Haltestelle des Bürger-Rufbusses ist fußläufig erreichbar.

Außerdem befindet sich in direkter Nähe an der Königstraße, ein Nahversorgunszentrum mit Edeka, DM, Penny, Aldi und Lidl.

Für Erholung und Freizeit bieten sich der nahegelegene Westpark mit Picknickplatz, Spielplatz und Bolzplatz sowie die Schieferkuhle mit ihrer großzügigen Grünanlage und dem großen Teich an. Auch die Auenlandschaft entlang der Glane im Grenzgebiet lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein.

Ein besonderer Pluspunkt ist die unmittelbare Nähe zu den Niederlanden: Die Grenze ist nur rund 800 Meter entfernt. Im angrenzenden Glanerbrug finden sich weitere Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die niederländische Stadt Enschede ist etwa 10 km entfernt und bietet darüber hinaus zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen sowie eine Musikhochschule.

Das Stadtzentrum von Gronau liegt etwa 3 km entfernt und ist bequem mit dem Fahrrad oder Pkw erreichbar. Hier finden sich unter anderem weitere weiterführende Schulen, das Rock'n'Popmuseum, die Fußgängerzone und der Wochenmarkt sowie zahlreiche weitere Geschäfte, Gastronomie- und Freizeitangebote.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die Bundesstraßen B54 und B70 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Ahaus, Münster und Enschede. Der Bahnhof Gronau ist rund 3 km entfernt und bietet Anschluss an den regionalen Schienenverkehr.

Insgesamt verbindet die Lage kurze Wege im Alltag mit vielfältigen Möglichkeiten für

Freizeit und Erholung sowie der besonderen Nähe zur niederländischen Grenze. Besonders angenehm ist dabei, dass ein Großteil der für das tägliche Leben wichtigen Einrichtungen tatsächlich bequem zu Fuß erreichbar ist.

Objektnummer: 26202057 - 48599 Gronau (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