Grefrath

Familienfreundliches Reihenhaus von 2016 mit Garten, Garage & ausgebautem Dachstudio

Objektnummer: 26475003



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 189 m²

Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

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

Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

Auf einen Blick

Objektnummer	26475003
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haustyp	Reihenhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	22.01.2027
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	43 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

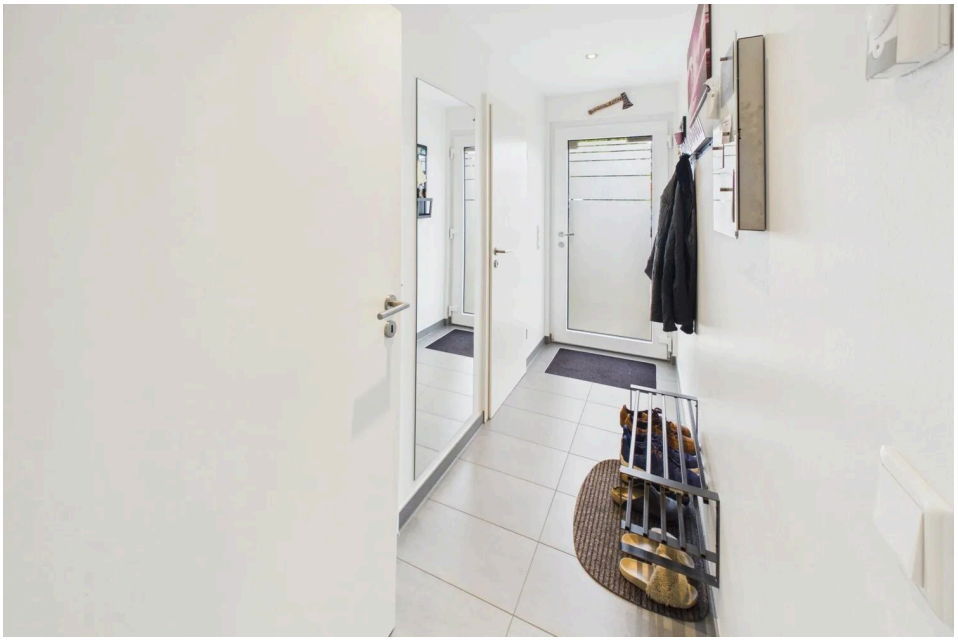
Die Immobilie

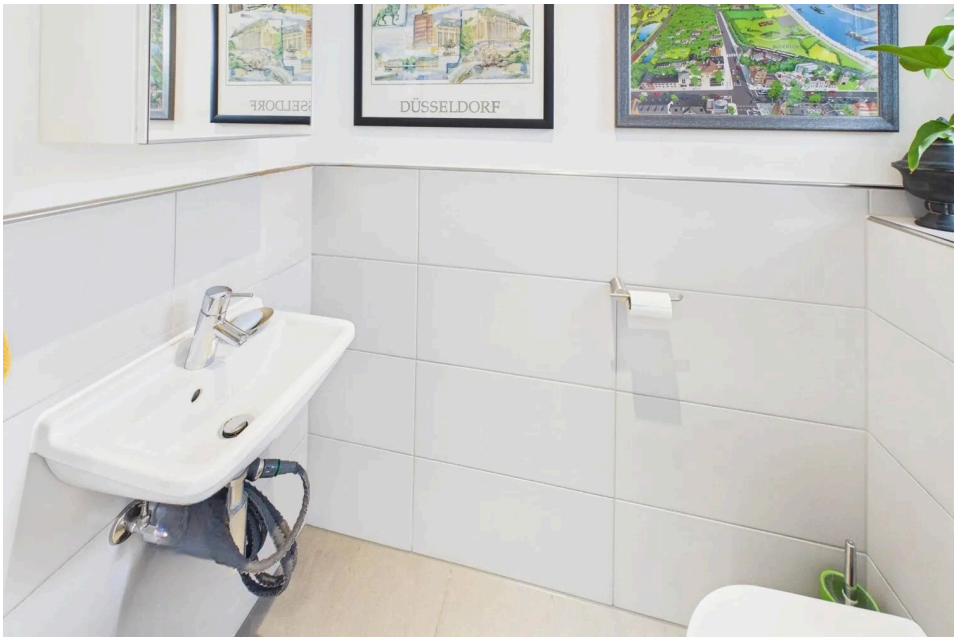




Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

Die Immobilie

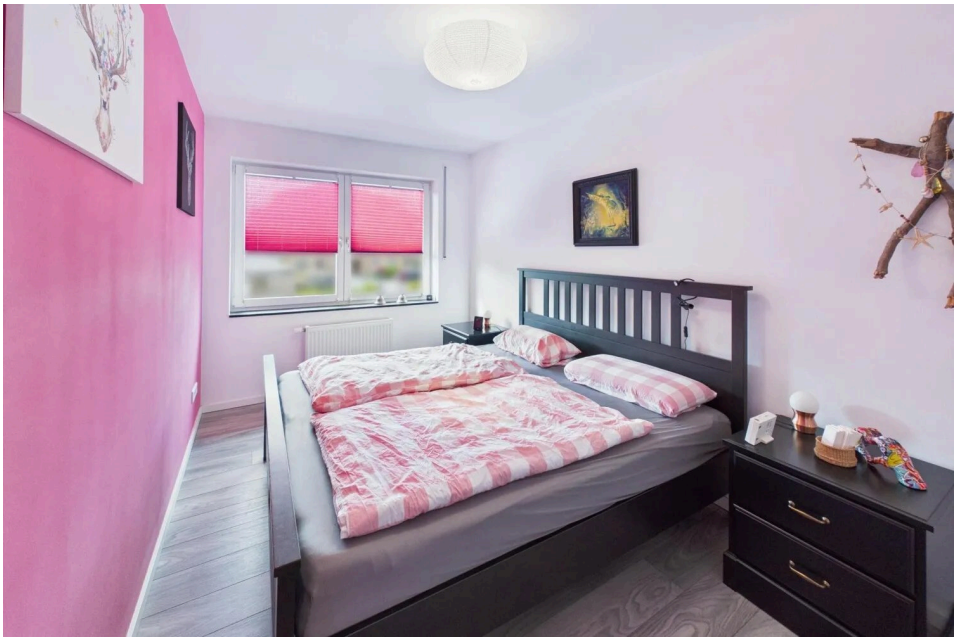




Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

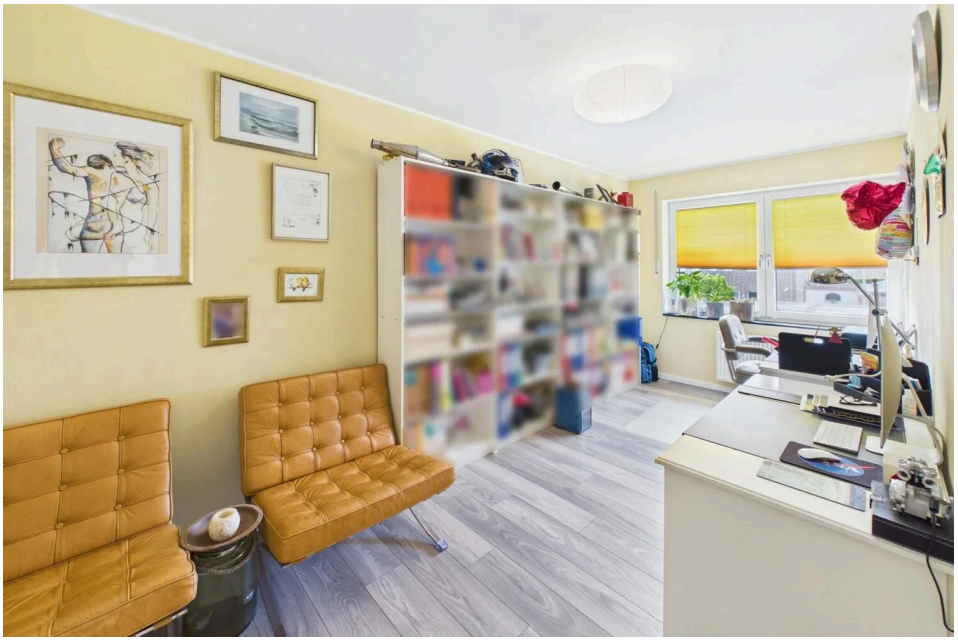
Die Immobilie





Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

Die Immobilie





Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

Die Immobilie

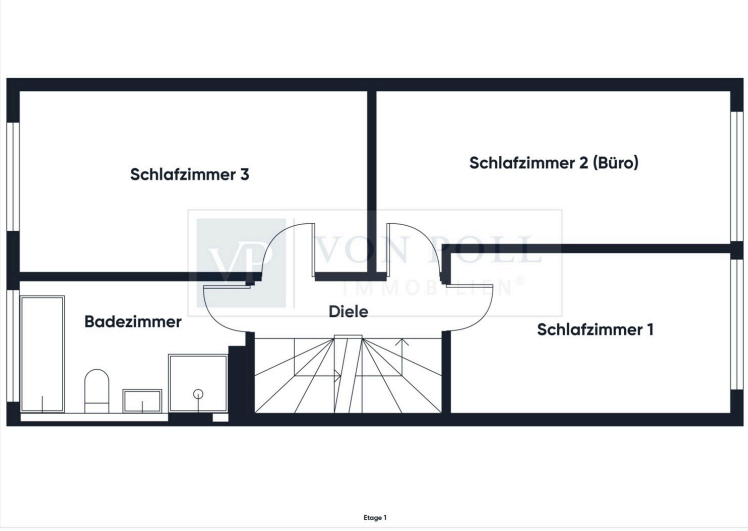


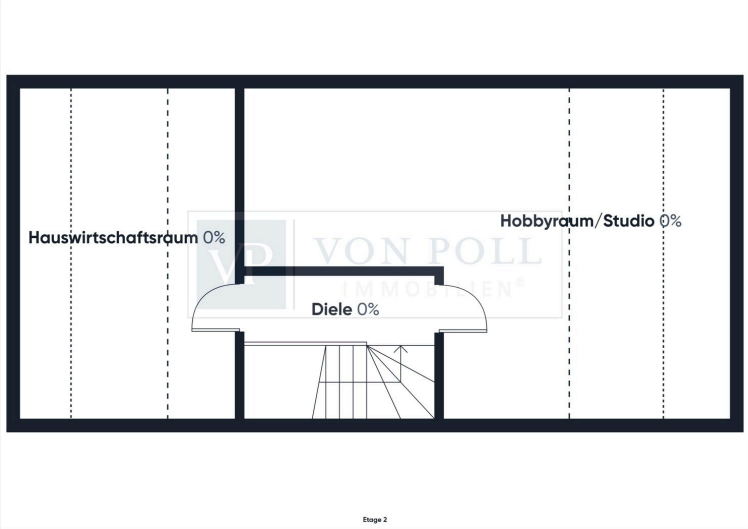


Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

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: 26475003 - 47929 Grefrath

Ein erster Eindruck

Modern, gepflegt und überraschend vielseitig: Dieses im Jahr 2016 errichtete Reihenhaus bietet ca. 100 m² Wohnfläche, drei Schlafzimmer und zusätzlich rund 30 m² ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss. Ein eigener Garten mit Terrasse, eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz machen das Angebot besonders für Paare und Familien interessant, die ein zeitgemäßes Zuhause mit überschaubarem Pflegeaufwand suchen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einer klaren und gut durchdachten Raumaufteilung. Neben dem Eingangsbereich stehen hier ein Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Großzügige Fenster- und Türelemente auf der Gartenseite sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Vom Wohnzimmer gelangen Sie unmittelbar auf die Terrasse und weiter in den Garten.

Der Außenbereich bietet eine gelungene Kombination aus befestigter Terrasse, Rasenfläche und gewachsener Begrünung. Durch die seitliche Bepflanzung und Einfassung entsteht ein angenehm geschützter Gartenbereich, der trotz des pflegeleichten Grundstücks ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien bietet.

Die separate Küche schließt unmittelbar an den Essbereich an und verfügt über eine moderne Einbauküche mit umfangreichen Arbeits- und Stauraumflächen. Ein eigenes Fenster sorgt auch hier für angenehmes Tageslicht.
Großformatige Bodenfliesen prägen weite Teile des Erdgeschosses und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt hier eine Fußbodenheizung.

Über die offen gestaltete Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Dort befinden sich insgesamt drei gut geschnittene Schlafzimmer, sodass neben dem Elternschlafzimmer beispielsweise zwei Kinderzimmer oder die Kombination aus Kinder- und Arbeitszimmer realisiert werden kann.

Das Tageslichtbad ist zeitgemäß ausgestattet und bietet sowohl eine separate Dusche mit Glaselementen als auch eine Badewanne. Damit stehen für den Familienalltag ebenso wie für entspannte Momente komfortable Möglichkeiten zur Verfügung.

Ein zusätzlicher Mehrwert erwartet Sie im ausgebauten Dachgeschoss. Hier befinden sich neben dem Heizungs- und Hauswirtschaftsbereich weitere ca. 30 m² Nutzfläche. Der großzügige, beheizte Studio- bzw. Hobbybereich erhält durch zwei große

Dachflächenfenster viel Tageslicht und lässt sich flexibel nutzen – beispielsweise als Homeoffice, Hobbyraum, Fitnessbereich oder privater Rückzugsort.

Auch technisch präsentiert sich das Haus zeitgemäß. Dreifach verglaste Kunststofffenster, die massive Bauweise und die gute energetische Qualität mit Energieeffizienzklasse A unterstreichen den jungen Gebäudecharakter.

Eine Garage sowie ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz runden das Immobilienangebot ab.

Insgesamt bietet dieses Reihenhaus eine attraktive Kombination aus modernem Baujahr, familiengerechter Aufteilung, zusätzlicher Nutzfläche und einem eigenen, geschützten Außenbereich. Die Immobilie eignet sich insbesondere für Käufer, die ein gepflegtes Zuhause suchen, ohne zunächst umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen einplanen zu müssen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses attraktive Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung vorzustellen.

Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

Ausstattung und Details

- Gas-Zentralheizung
- Kunststofffenster, 3-fach verglast
- hochwertiges Dusch-/Wannenbad
- hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung EG
- Terrasse/Garten
- Ausgebautes Dachgeschoss
- Garage + Stellplatz

Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

Alles zum Standort

Grefrath in Nordrhein-Westfalen besticht durch seine ausgewogene Mischung aus ländlicher Ruhe und solider Infrastruktur, die ein besonders familienfreundliches Lebensumfeld schafft. Die Stadt mit rund 15.000 Einwohnern überzeugt durch eine niedrige Kriminalitätsrate und eine stabile Nachfrage nach Wohnraum, getragen von einer harmonischen Gemeinschaft aus Familien und Berufspendlern. Die verlässliche Grundversorgung mit Ärzten, Kindergärten und Schulen sowie die gute Anbindung an Autobahnen sorgen für einen stressfreien Alltag und eine hohe Lebensqualität.

Inmitten dieses einladenden Umfelds präsentiert sich Grefrath als ein Ort, an dem Familien Geborgenheit und Zukunftsperspektiven finden. Die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen, angefangen bei liebevoll geführten Kindertagesstätten wie der Mini-Mum Kindertagespflege, die nur wenige Gehminuten entfernt liegt, bis hin zu Grund- und Sekundarschulen, ermöglicht eine optimale Förderung der Kinder in sicherer und vertrauter Umgebung. Die Gemeinschaftsgrundschule der Gemeinde Grefrath sowie die Schule an der Dorenburg sind in nur etwa fünf Minuten zu Fuß erreichbar, was den Schulweg besonders angenehm und sicher gestaltet. Für weiterführende Bildungsangebote steht zudem das Gymnasium Liebfrauenschule Mülhausen in gut erreichbarer Entfernung zur Verfügung.

Auch im Gesundheitsbereich bietet Grefrath für Familien ein beruhigendes Netz aus erfahrenen Hausärzten und Apotheken, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. So sind die Gemeinschaftspraxis Helmut und Monika Retzer sowie die Hubertus Apotheke in nur wenigen Gehminuten erreichbar, was schnelle und unkomplizierte medizinische Versorgung garantiert. Ergänzt wird dieses Angebot durch weitere Fachärzte und Kliniken in der Umgebung, die bei Bedarf gut erreichbar sind.

Für die Freizeitgestaltung hält Grefrath ein vielfältiges Angebot bereit, das Kinder und Eltern gleichermaßen anspricht. Zahlreiche Spielplätze wie der Samtweg und großzügige Parkanlagen laden zu gemeinsamen Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte Familien finden mit der Sporthalle Grefrath, dem Hallenbad und dem CrossFit Grefrath attraktive Möglichkeiten, aktiv zu bleiben. Kultur- und Gemeinschaftszentren wie das Cyriakus-Haus und das Gemeindezentrum bieten Raum für Begegnungen und bereichern das soziale Miteinander. Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene Rewe-Markt und der Grefrather Bioladen ermöglichen eine bequeme Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Alltagsbedarf.

Die ausgezeichnete Erreichbarkeit der vielfältigen Angebote wird durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen wie Birkenstraße (ca. 3 Minuten Fußweg) unterstützt, die eine unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleisten. Für Autofahrer sind die Autobahnrampen in der Umgebung schnell erreichbar, was die

Mobilität zusätzlich erleichtert.

Dieses harmonische Zusammenspiel aus sicherer Nachbarschaft, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Grefrath zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Eltern und Kinder gleichermaßen Raum zum Wachsen, Lernen und Wohlfühlen – ein Zuhause, das Geborgenheit schenkt und Perspektiven eröffnet.

Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26475003 - 47929 Grefrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Fabian Doetsch

Hochstraße 34, 41334 Nettetal-Lobberich
Tel.: +49 2153 - 95 75 901
E-Mail: nettetal@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com