

Grevenbroich – Kapellen

# Modernisiertes Einfamilienhaus in beliebter Wohnlage

Objektnummer: 24047037A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 449.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 418 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

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

Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24047037A
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	449.900 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	99.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.09.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1976



Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

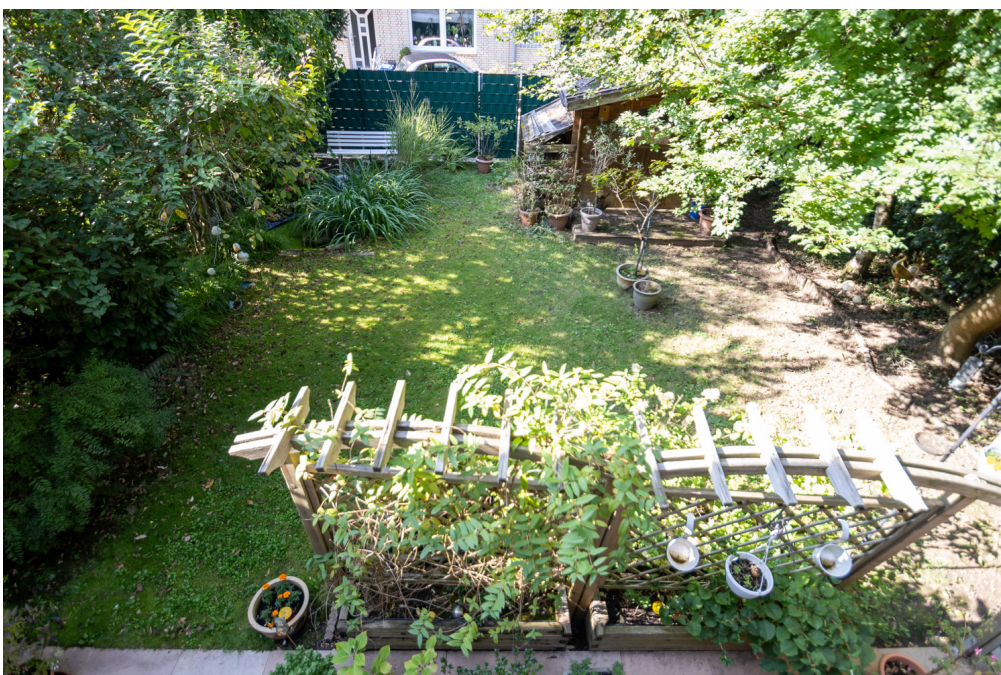
## Die Immobilie





Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Doppelhaushälfte in massiver Bauweise bietet eine attraktive Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 388 m<sup>2</sup>. Ursprünglich im Jahr 1976 errichtet, wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert, die letzten Massnahmen fanden 2022 statt, wobei insbesondere die Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung auf den neuesten Stand der Technik gebracht wurde, was sowohl den Wohnkomfort als auch die Energieeffizienz deutlich erhöht hat. Ferner wurde 2022 das Dach komplett inkl. neuer Dachdämmung saniert. Die Immobilie erstreckt sich über mehrere Etagen und besticht durch eine harmonische Raumaufteilung. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn-Essbereich, der durch einen Kaminofen zusätzlich an Gemütlichkeit gewinnt. Hier kann man entspannte Abende verbringen und die angenehme Wärme genießen. Zudem finden Sie hier die Küche, die genug Platz und Funktionalität für die Zubereitung kulinarischer Kreationen bietet. Besonderes Augenmerk verdient der Ausbau des Studios im Dachgeschoss, der im Zuge der Dacherneuerung samt Dämmung durchgeführt wurde. Das ca. 30 m<sup>2</sup> Große Studio, welches nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten ist, bietet eine vielfältige Nutzungsmöglichkeit, sei es als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum. Das Obergeschoss beherbergt weitere Zimmer, darunter ein zu einem „Appartement“ umgebauter Bereich, der sich ideal als separater Wohnbereich oder Gästebereich eignet. Das Appartement ist mit einer Pantryküche und einem Duschbad en Suite ausgestattet, was es zu einer abgeschlossenen, eigenständigen Wohneinheit macht. Ein Schlafzimmer mit Balkon und ein Kinderzimmer runden das Raumangebot im Obergeschoss ab. Die Immobilie verfügt über eine teilweise Erneuerung der Oberböden, zur Ausstattung gehört auch die teilweise Erneuerung der Fenster, die zur Schaffung eines energieeffizienten Wohnklimas beiträgt und gleichzeitig den Schallschutz verbessert. Der Außenbereich mit der großen, überdachten Terrasse bietet ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung, sei es für Gartenliebhaber oder für das Spielen der Kinder. Auf dem 388 m<sup>2</sup> großen Grundstück können Sie Ihre Wünsche und Vorstellungen verwirklichen. Eine Zentralheizung sorgt nicht nur für angenehme Wärme, sondern auch für die zuverlässige Warmwasserversorgung der gesamten Immobilie. Mit dieser Heizungsart wird der allgemeine Wohnkomfort deutlich gesteigert und die Betriebskosten optimiert. Eine geräumige Garage befindet sich auf einem Garagenhof. Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihren gut durchdachten Grundriss, die laufend durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und die Möglichkeit, sofort einzuziehen ohne weitere Renovierungsarbeiten. Interessenten laden wir herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause in dieser gepflegten Doppelhaushälfte. Diese Immobilie ist sowohl für Familien als auch für

Paare oder Einzelpersonen geeignet, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld legen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer modernisierten Ausstattung nicht missen möchten. Nutzen Sie die Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Haus bietet.



Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Ausstattung und Details

Das ursprünglich 1976 errichtete Objekt wurde im Laufe der Jahre ständig modernisiert, wobei u.a. folgende Massnahmen durchgeführt wurden:

Dacherneuerung inkl. Dämmung und Ausbau des ca. 30 m<sup>2</sup> grossen Studios (nicht in der Wohnfläche enthalten) – 2022

Erneuerung der Gaszentralheizung mit Warmwasserversorgung - 2022

Teilweise Fenstertausch

Umbau von 2 Räumen im Obergeschoss zu einem „Appartement“ mit Pantryküche und Duschbad en Suite

Teilweise Erneuerung der Oberböden

Eine dazu gehörige Garage befindet sich auf dem Garagenhof.

Zu erwähnen ist noch der Kaminofen im Wohn-Essbereich.

**Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen**

## Alles zum Standort

Das bevorzugte Wohngebiet in Grevenbroich-Kapellen besteht überwiegend aus individuellen Einfamilienhäusern. Grevenbroich verfügt über mehrere Kindergärten und alle Schulformen, Ärzte, Geschäfte/Banken etc. und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Autobahn 46 erreichen Sie in wenigen Minuten. Von hier aus sind Sie in ca. 10 Minuten in Neuss und in ca. 20 Minuten in Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach und Köln. Fußläufig erreichen Sie die nächste Bushaltestelle sowie den Bahnhof mit direkten Verbindungen nach Neuss und weitergehend nach Düsseldorf. Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten ist in wenigen Minuten zu erreichen.

**Objektnummer: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 99.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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: 24047037A - 41516 Grevenbroich – Kapellen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Grabenstraße 2a Willich  
E-Mail: [willich@von-poll.com](mailto:willich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)