

Gronau (Westfalen)

# Vielseitige Immobilie! Kapitalanlage oder Eigenheim als Mehrgenerationenhaus!

Property ID: 24202019



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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



PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 310 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.254 m<sup>2</sup>

Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## At a glance

Property ID	24202019
Living Space	ca. 310 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	7
Bathrooms	3
Year of construction	1954
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	550.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 500 m <sup>2</sup>
Rentable space	ca. 500 m <sup>2</sup>

Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	170.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.05.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property



Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property



Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property



Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property





Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property



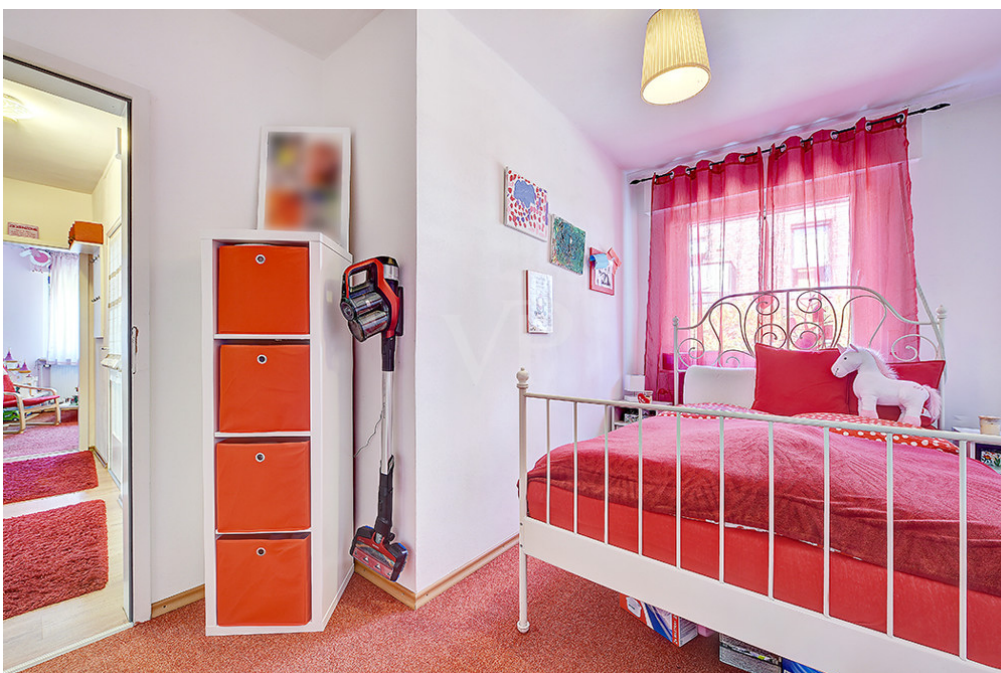
Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property



Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property



Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property



Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property



Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property



Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property



Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property





Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property



Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

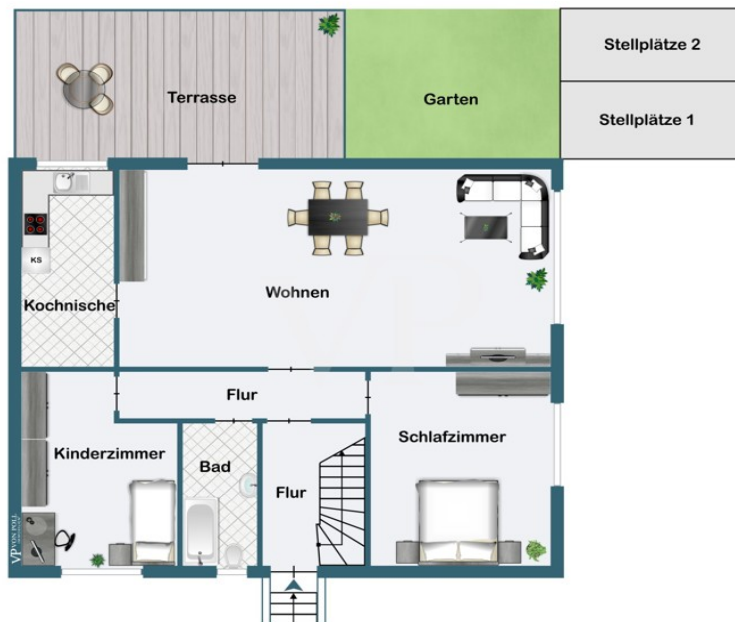
Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

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

Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## A first impression

Das hier angebotene Ein- oder Zweifamilienhaus mit einem Bungalow als Anbau, ist zurzeit vermietet. Es wurde aufwändig modernisiert und in drei Wohneinheiten aufgeteilt. Das Haupthaus ist zweigeschossig aus dem Jahre 1954 und wurde im Jahre 1974 sowie 2013 saniert. Es bietet im Erdgeschoss eine reine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> die wie folgt aufgeteilt ist, ein Wohn- Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, eine Küche, ein Flur und eine Terrasse mit Garten auf der Südseite. Im Dachgeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit mit einer reinen Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> und ist wie folgt aufgeteilt, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Büro, eine Küche, ein Badezimmer und ein Flur. Das Gebäude ist Teilunterkellert und bietet einen Heizungsraum und zwei Vorratsräume. Der Anbau ist ein Bungalow aus dem Jahre 1973 mit einer reinen Wohnfläche von ca. 167 m<sup>2</sup> und einer Teilunterkellerung. Er ist wie folgt aufgeteilt, eine geräumige Diele mit Kamin, ein helles Wohn- Esszimmer mit Zugang zur Terrasse sowie einem Gartenanteil in Süd-Westlicher Lage, ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und eine Gästetoilette. Die Teilunterkellerung bietet einen Heizungsraum und zwei Vorratsräume. Vor dem Haus befinden sich zwei Stellplätze. Auf dem Grundstück befindet sich ebenfalls die Garage mit zwei Stellplätzen und einem Fahrradraum. Der Garten im hinteren Bereich ist in drei unterschiedlichen Größen aufgeteilt. Der Teil hinter der Garage, mit einer überdachten Terrasse wird vom Mieter der Dachgeschosswohnung genutzt. Der mittlere Teil ist angrenzend zur Terrasse des Bungalows und wird von dessen Mieter gepflegt. Der letzte Teil, im hinteren Bereich des Gartens ist ungenutzt und ist teilweise eine Blumenwiese. Eine Teilungserklärung ist nicht vorhanden. Gerne senden wir Ihnen ein aussagekräftiges Exposé mit Bildern zu und stehen Ihnen selbstverständlich auch für einen individuellen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## Details of amenities

Folgende Modernisierungen haben stattgefunden;

1974 Neubau des Bungalows

1974 Umbau und Modernisierung im Haupthaus

1976 Neubau der Garage

2006 Fenster erneuert

2013 Am und im Haupthaus Dach inkl. Dämmung erneuert, Fassade gedämmt und verputzt, Kunststofffenster Doppelverglast erneuert, Stromkästen und Leitungen erneuert, Lehmputz an den Innenwänden, Fußboden im EG mit Laminat versehen

2013 Kunststofffenster beim Bungalow erneuert

2013 Beim Bungalow Stromkasten und Internet/TV Anschlüsse erneuert

2013 In jeder Wohneinheit die Gastherme erneuert

Die monatlichen Mieteinnahmen sind zur Zeit € 2.039,45.

Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## All about the location

Das Grundstück liegt in einem Mischgebiet, im Östlichen-Teil von Gronau, in der Nähe des Wäldchen EILER-MARK. Mehrere Kindergärten, Schulen, Geschäfte für Dinge des täglichen Bedarfs und verschiedene Vereine sind in unmittelbarer Nähe erreichbar. Zur Gronauer Fußgängerzone sind es nur ca. 10 Minuten mit dem Fahrrad.

Lebensmittelgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Banken und weitere Geschäfte sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar. Durch die nahe Anbindung an die B54, erreicht man in nur wenigen Minuten die A31, um z. B. schnell ins Ruhrgebiet zu gelangen oder nach Norden um zur Nordsee zu reisen. Die benachbarten Niederlande, mit der Stadt Enschede sind nur ca. 17km entfernt.



Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 170.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 24202019 - 48599 Gronau (Westfalen)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Mermann

---

Westend 27 Bocholt  
E-Mail: [bocholt@von-poll.com](mailto:bocholt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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