

Gronau (Westfalen)

# Vielseitige Immobilie! Kapitalanlage oder Eigenheim als Mehrgenerationenhaus!

????????? ??????????: 22202016



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



???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 310 m<sup>2</sup> • ?????????: 11 • ??????? ??: 1.254 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ?????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ??? ??????

???????? ??????????	22202016	????? ???????	550.000 EUR
????????????	ca. 310 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	11		
????????????? ???	7		
????????????		????? ???????????????	2013
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1954	????????????????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	???????????????????????? ??????	ca. 500 m <sup>2</sup>
		?????????????????? ??????	ca. 500 m <sup>2</sup>

???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	170.10 kWh/m²a
??????????????	15.05.2034	???????????	
???????????????????		?????????????	F
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????????	1954
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????



???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????



???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????



???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????





???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????



???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????



???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????



???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????



???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????



???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????



???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????



???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????





???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????



???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????



???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

???????????????? ???? ??????????

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.



??????? ???????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 22202016 - 48599 Gronau (Westfalen)

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

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)