

Grevenbroich-Kapellen

# Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten und Ausbaupotenzial

????????? ??????????: 24047033A

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 135,46 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 701 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

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

???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047033A
????????????	ca. 135,46 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	4
???????????? ???	3
????????????	
???????????	1
????? ??????????????	1976
?????? ??????????????	1 x ???????

????? ????????	420.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	1996
????????? ?????????????????	????????? ??????????
?????????????????????????	ca. 118 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	204.60 kWh/m²a
??????????????	04.04.2033	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	G
????? ????????????	?????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

?? ?????????





???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

?? ?????????



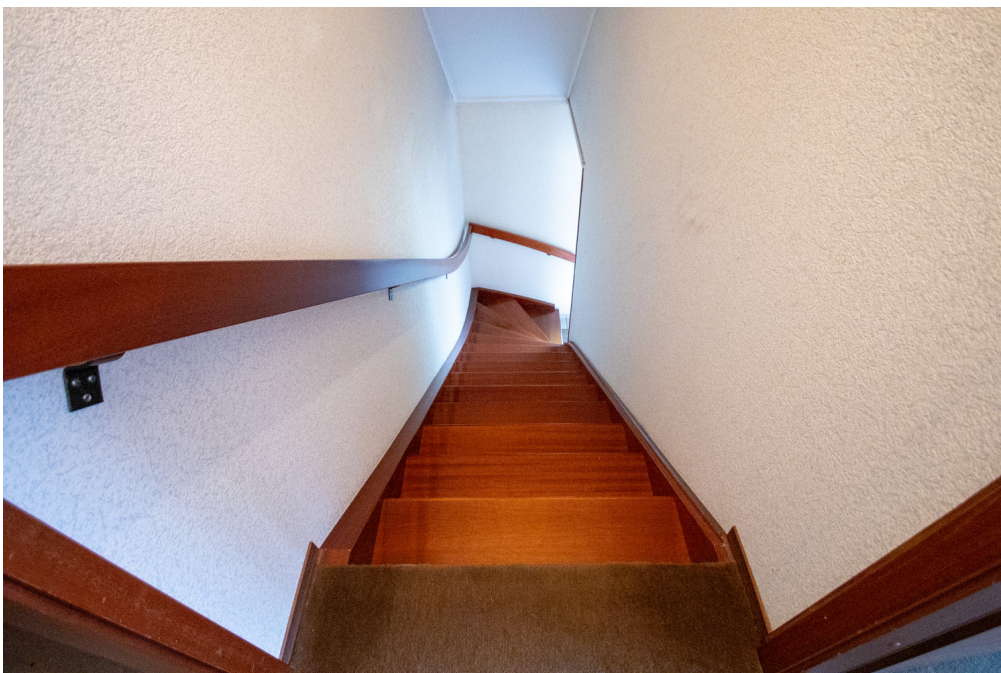
???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

?? ?????????



???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

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



???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

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

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus, das im Jahr 1976 von der Firma Okal in Holzständerbauweise fertiggestellt wurde. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 701 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 135,46 m<sup>2</sup> sowie 118,84 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Gesamtfläche des Grundstücks hat eine großzügige Größe und bietet ausreichend Platz für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Raumaufteilung im Erdgeschoss umfasst drei Zimmer, eine Diele, eine Küche, ein Badezimmer und ein Gäste-WC. Zusätzlich bietet das Obergeschoss einen individuell als Kinderzimmer/Arbeitszimmer/Schlafzimmer nutzbaren Raum von ca. 26,45 m<sup>2</sup> sowie eine Ausbaureserve von etwa 23,50 m<sup>2</sup>, die mit Anschlüssen für eine Küche und/oder ein Duschbad mit WC vorbereitet ist. Die Ausbaureserve ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten. Die Heizungsart der Immobilie ist eine Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung, was für eine zuverlässige und gleichmäßige Wärmeverteilung im Haus sorgt. Die Fenster sind doppelverglaste Aluminiumfenster, die für eine gute Wärmedämmung und Schallschutz sorgen. Besonderes Highlight des Anwesens ist der große Garten, der ausreichend Platz für verschiedenste Aktivitäten bietet. Ein Grundwasserbrunnen steht zur Gartenbewässerung zur Verfügung, was nicht nur die Pflege des Gartens erleichtert, sondern auch langfristig kosteneffizient ist. Eine linksseitig angebaute Garage bietet Platz für einen PKW und zusätzlichen Stauraum. Die überdachte Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet auch bei wechselhaftem Wetter Schutz und Komfort. Drei Gartenhäuser bieten zusätzlichen Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise zur Unterbringung von Gartengeräten oder als kleine Werkstatt. Die letzte umfassende Modernisierung der Immobilie erfolgte im Jahr 1996. Seitdem wurden laufend Instandhaltungsarbeiten durchgeführt, sodass sich das Haus in einem gepflegten Zustand befindet. Zusammengefasst bietet diese Immobilie ein solides Raumangebot sowie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück. Die vorhandene Ausbaureserve im Obergeschoss bietet zusätzlichen Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnideen. Die Ausstattung mit modernen Aluminiumfenstern, einer effizienten Heizungsanlage und nützlichen Annehmlichkeiten wie der Grundwasserbrunnen für die Gartenbewässerung runden das Angebot ab. Diese Immobilie ist eine gute Gelegenheit für alle, die ein geräumiges und gepflegtes Einfamilienhaus suchen. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

??????? ???????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

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

Das 1976 in Holzständerbauweise von der Firma Okal fertig gestellte Objekt wurde laufend instandgehalten. Die 135,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich auf 4 Zimmer, Diele, Küche Bad und Gäste-WC im Erdgeschoss und Obergeschoss auf. Im Obergeschoss befindet sich zudem eine Ausbaureserve von ca. 23,50 m<sup>2</sup> mit Anschlüssen für eine Küche sowie ein Duschbad mit WC. Die Ausbaureserve ist nicht in der Wohnflächenberechnung enthalten.

Die Ausstattung:

Ölzentralheizung mit Warmwasserversorgung

doppelverglaste Aluminiumfenster

Grundwasserbrunnen für Gartenbewässerung

linksseitig angebaute Garage

großer Garten

3 Gartenhäuser

überdachte Terrasse



??????? ???????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

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

Das bevorzugte Wohngebiet in Grevenbroich-Kapellen besteht überwiegend aus individuellen Einfamilienhäusern. Das Objekt liegt in einer sehr ruhigen Seitenstrasse, die nur von Anwohnern genutzt wird. Grevenbroich verfügt über mehrere Kindergärten und alle Schulformen, Ärzte, Geschäfte/Banken etc. und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die Autobahn A46 sowie die L361 erreichen Sie in ca. 3 Minuten. Von hier aus gelangen Sie in alle Richtungen und sind in ca. 10 Minuten in Neuss und Grevenbroich-Zentrum, und in ca. 20 Minuten in Düsseldorf, Krefeld oder Mönchengladbach. 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.

???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 204.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

???????? ??????????: 24047033A - 41516 Grevenbroich-Kapellen

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

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

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)