

Grevenbroich

# Stilvoller Bauhaus-Bungalow mit Wellnessbereich in attraktivem Wohnumfeld

*Codice oggetto: 26047021*



**PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 275 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 721 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 26047021               |
| Superficie netta    | ca. 275 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 6                      |
| Camere da letto     | 5                      |
| Bagni               | 3                      |
| Anno di costruzione | 1974                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 895.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 57 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone          |

Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
|-----------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                           | Gas         |
| Certificazione energetica valido fino a | 12.03.2034  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Consumo finale di energia                             | 119.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                                |

**Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## La proprietà



Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La proprietà



**Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## La proprietà



Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La proprietà



Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La proprietà



Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La proprietà



Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La proprietà



Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La proprietà



Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La proprietà



Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich

## La proprietà



**Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus präsentiert sich als freistehender, zweigeschossiger Bungalow auf einem Grundstück von ca. 721 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von rund 275 m<sup>2</sup>.

Das im Jahr 1974 errichtete Eigenheim wurde im charakteristischen Bauhausstil konzipiert und überzeugt durch seine klare, reduzierte Architektursprache. Prägend sind die konsequente Gradlinigkeit, die funktionale Raumaufteilung sowie großflächige Fensterfronten, die ein offenes, lichtdurchflutetes Wohnambiente schaffen und eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum ermöglichen. Die zeitlose Architektur vereint Eleganz mit Funktionalität und unterstreicht den besonderen architektonischen Anspruch dieser Immobilie. Ergänzt wird dies durch eine umfangreiche Modernisierungshistorie, die den heutigen Wohnkomfort mit gehobener Ausstattungsqualität sicherstellt.

Insgesamt verteilen sich 6 Zimmer auf die beiden Etagen, von denen 5 als Schlafzimmer nutzbar sind. Drei modern ausgestattete Badezimmer, jeweils mit ebenerdiger Dusche, bieten ausreichend Platz für die Anforderungen einer Familie oder für Paare mit dem Wunsch nach Freiraum. Der Elternbereich ist räumlich von den übrigen Schlafräumen abgetrennt und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre. Dieser Rückzugsort umfasst das großzügige Elternschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer sowie ein stilvolles Bad en Suite. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Wellnessbereich mit integrierter Sauna und einer Doppelbadewanne – ideale Bedingungen für entspannte Stunden in ruhiger Atmosphäre.

Das Innere des Hauses präsentiert sich offen und von natürlichem Licht geprägt. Im Jahr 2004 und 2005 wurde ein umfassender Umbau beider Etagen inklusive Fenster, Bodenbeläge, Küche und Bäder vorgenommen. Die verwendeten Materialien sind auf Qualität und Langlebigkeit ausgelegt. Sie finden Schiffsbodenparkett und großformatige Fliesen, die den Räumen einen zeitgemäßen und eleganten Charakter verleihen. In den Schlafräumen sorgt Teppichboden für eine angenehme Wohnatmosphäre. Elektrische Rollläden und Einbauschränke sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Für Wohnlichkeit und besondere Momente steht ein offener Kamin im Innenbereich sowie ein Außenkamin zur Verfügung.

Die gehobene Einbauküche verbindet Funktionalität mit modernem Design und stellt einen zentralen Treffpunkt für die Familie dar. Im Untergeschoss ist teilweise Fußbodenheizung installiert, zudem wurden energieeffiziente Heizkörper eingebaut, die in Kombination für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgen.

Das äußere Erscheinungsbild spiegelt den Anspruch an Qualität und Werterhalt dieses Objekts wider. 2024 erfolgte ein kompletter Neuanstrich der Fassade. Das Dach wurde 2011 erneuert und gedämmt und somit energetisch optimiert.

Ein weiteres Highlight ist der aufwendig angelegte, gepflegte Garten, der mit seinem gewachsenen Baumbestand viel Privatsphäre bietet. Der überdachte Balkon mit Außenkamin und die teilüberdachte Terrasse schaffen attraktive Sitzbereiche im Freien und lassen sich vielfältig nutzen – für entspannte Stunden oder gesellige Zusammenkünfte. Eine geräumig Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und rundet das Angebot ab.

Wenn Sie ein großzügiges Zuhause suchen, das modernen Wohnansprüchen entspricht und Ihnen gleichzeitig viel Gestaltungsfreiheit im Innen- und Außenbereich bietet, ist dieses Objekt die ideale Wahl. Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## Dettagli dei servizi

- freistehender, zweistöckiger Bungalow im Bauhausstil
- 2004 und 2005 vollständiger Umbau beider Etagen inkl. Fensterscheiben oben und Fenstern teilweise unten, Bodenbelägen, Küche, Bädern, teilweiser Fußbodenheizung im Untergeschoss und neuen energieeffizienten Heizkörpern
- 2011 neues Dach inkl. zusätzlicher Dämmung
- 2024 kompletter Neuanstrich der Außenfassade inkl. Holzverblendung, Balkongeländer, Außendecken und Eingangsbereich
- 3 Badezimmer mit ebenerdigen Duschen
- 1 offener Kamin im Innenbereich
- hochwertige Einbauküche
- Schiffsbodenparkett, großformatige Fliesen, Teppich in den Schlafräumen
- elektrische Rollläden
- Einbauschränke
- Elternschlafzimmer mit Ankleide und angrenzendem Bad en suite
- Wellnessbereich mit Sauna und Doppelbadewanne
- überdachter Balkon mit Außenkamin
- 2010 aufwendig angelegter Garten
- teilüberdachte Außenterrasse
- nicht einsehbarer Garten mit gewachsenem Baumbestand
- Doppelgarage

**Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## Tutto sulla posizione

Grevenbroich besticht als lebenswerte Stadt im Rhein-Kreis Neuss durch ihre ideale Lage zwischen den Metropolregionen Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach. Mit einer Einwohnerzahl von rund 64.000 bietet die Stadt eine harmonische Verbindung aus urbanem Komfort und ländlicher Ruhe. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über mehrere Autobahnen sowie die Nähe zu internationalen Flughäfen ermöglichen eine stressfreie Mobilität für Berufspendler und Familien gleichermaßen. Die stabile wirtschaftliche Basis und das wachsende Interesse an hochwertigen Wohnimmobilien unterstreichen die zukunftsichere Entwicklung dieses charmanten Standorts.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Grevenbroich zeigt sich besonders in der Nähe zahlreicher Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. So laden Grundschulen wie die Erich Kästner-Schule und weiterführende Schulen wie das Wilhelm-von-Humboldt-Gymnasium zu einer umfassenden und qualifizierten Ausbildung ein, die den Bedürfnissen von Kindern und Jugendlichen gerecht wird. Kindergärten und Familienzentren in unmittelbarer Umgebung schaffen zudem ein unterstützendes Umfeld, das junge Familien in ihrer Entwicklung begleitet. Die fußläufige Erreichbarkeit dieser Einrichtungen, beispielsweise in nur 3 bis 8 Minuten, sorgt für eine entspannte Tagesplanung und gibt Eltern Sicherheit und Flexibilität.

Für die Gesundheit der ganzen Familie stehen zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in kurzer Distanz bereit, darunter die Zahngesundheit Grevenbroich und mehrere gut erreichbare Apotheken, die innerhalb von etwa 3 bis 11 Gehminuten erreichbar sind. Auch das Kreiskrankenhaus St. Elisabeth ist in rund 8 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet umfassende medizinische Versorgung. Freizeit und Erholung finden Familien in den nahegelegenen Parks und Spielplätzen, die nur wenige Minuten entfernt sind und Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten. Sporthallen und vielfältige Freizeitangebote runden das Bild eines aktiven und gesunden Lebensstils ab. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen wie „Elsen, Goethestraße“ (ca. 2 Minuten zu Fuß) und der Bahnhof Grevenbroich (etwa 13 Minuten zu Fuß) gewährleisten eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und erleichtern den Alltag zusätzlich.

Diese ausgewogene Kombination aus hervorragender Infrastruktur, sicherer Umgebung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Grevenbroich zu einem idealen Wohnort für Familien. Hier profitieren Sie von guten Bildungsangeboten, einer liebevollen Gemeinschaft und einer gesunden Lebensqualität – beste Voraussetzungen für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

**Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26047021 - 41515 Grevenbroich**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Ilona Löbig & Frank Löbig**

---

**Neustraße15, 41460 Neuss**

**Tel.: +49 2131 - 36 564 0**

**E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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