Grefrath

Traumhafte Maisonettewohnung! Modern, stilvoll & einladend.

VP azonosító: 25052019

VÉTELÁR: 399.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 100 m^2 • **SZOBÁK:** 3.5

VP azonosító: 25052019 - 47929 Grefrath

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25052019 - 47929 Grefrath

Áttekintés

VP azonosító	25052019
Hasznos lakótér	ca. 100 m²
EMELET	2
Szobák	3.5
Hálószobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2021
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	399.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 6 m²
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25052019 - 47929 Grefrath

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	ELECTRICITY
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.03.2035
Energiaforrás	H?szivattyú

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	45.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2020

VP azonosító: 25052019 - 47929 Grefrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25052019 - 47929 Grefrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25052019 - 47929 Grefrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25052019 - 47929 Grefrath

Az ingatlan

VP azonosító: 25052019 - 47929 Grefrath

Alaprajzok

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 25052019 - 47929 Grefrath

Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese moderne Maisonettewohnung in Grefrath, Baujahr 2021, bietet auf großzügigen ca. 100 m² ein durchdachtes Raumkonzept mit einer hochwertigen Ausstattung – ein echtes Wohnparadies für Paare, Familien oder Berufstätige. Dem Bauordnungsamt Kreis Viersen, sowie dem Eigentümer liegt keine Wohnflächenberechnung vor. Somit wird für die angegebene Wohnfläche keine Gewährleistung übernommen. Bemaßte Grundrisse sind vorhanden. Die Maisonettewohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Um die Privatsphäre der aktuellen Mieter zu schützen, wurden KI-generierte Gestaltungsvorschläge verwendet, die die Raumaufteilung und Atmosphäre realistisch widerspiegeln. Schon beim Betreten empfängt Sie ein heller, einladender Eingangsbereich. Linkerhand öffnet sich das Herzstück der Wohnung: ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Große Fenster durchfluten den Raum mit Licht und schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Der vorgesehene Küchenbereich bietet Platz für Ihre individuelle Küchengestaltung – hier können Sie Ihre Traumküche nach eigenen Vorstellungen realisieren. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt dabei in allen Räumen für angenehme, wohlige Wärme. Der angrenzende Balkon lädt dazu ein, entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen. Rechterhand erwartet Sie ein stilvolles Tageslichtbad mit moderner Dusche, Glaskabine und Handtuchheizkörper – ideal für einen frischen Start in den Tag. Geradeaus gelangen Sie in ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Über eine geschmackvolle Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein geräumiges Schlafzimmer mit ausreichend Platz für eine Ankleide. Ein angrenzender Hauswirtschaftsraum bietet praktischen Stauraum. Das zweite, großzügige Tageslichtbad überzeugt mit Badewanne, Dusche mit Glaskabine und Handtuchheizkörper – perfekt für Ihre persönlichen Wohlfühlmomente. Im Kellergeschoss stehen Ihnen ein privater Kellerraum und ein separater Waschmaschinenplatz zur Verfügung. Ein eigener Stellplatz direkt am Haus rundet das Angebot ab und sorgt für bequemes Parken. Diese stilvolle Maisonettewohnung verbindet modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattung zu einem stimmigen Gesamtpaket. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause persönlich zu zeigen. Haben Sie weitere Fragen, einen Besichtigungswunsch oder können wir Ihnen bei der Finanzierung behilflich sein, melden Sie sich sehr gerne.

VP azonosító: 25052019 - 47929 Grefrath

Minden a helyszínr?l

Die moderne Maisonettewohnung besticht durch ihre attraktive und gut angebundene Lage. Trotz der ruhigen Wohngegend sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie Schulen und Kindergärten. Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen sind nicht weit entfernt und garantieren eine komfortable Versorgung im Alltag. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine nahegelegene Bushaltestelle sorgt für eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Kempen, Krefeld oder Mönchengladbach. Der Bahnhof in Kempen ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen, die Pendler zügig an ihre Ziele bringen. Auch die Autobahnen A40 und A61 sind schnell erreichbar, sodass man flexibel in die umliegenden Ballungszentren gelangt — ideal für Berufstätige, die in der Stadt arbeiten, aber im Grünen leben möchten. Freizeit- und Naturliebhaber kommen hier ebenfalls auf ihre Kosten. Das nahegelegene Niederrheinische Freilichtmuseum bietet spannende Einblicke in die regionale Geschichte, während die Eissporthalle Grefrath zu sportlichen Aktivitäten einlädt. Zahlreiche Rad- und Wanderwege führen durch die idyllische Natur des Niederrheins und bieten erholsame Ausflüge ins Grüne. Im Sommer lockt das Freibad mit Abkühlung und Badespaß für die ganze Familie. Für Golfliebhaber bietet der Golfclub Haus Bey in der Nähe eine gepflegte Anlage in herrlicher Umgebung. Auch kulturell hat die Region einiges zu bieten. Regelmäßige Veranstaltungen, Stadtfeste und Märkte sorgen für eine lebendige Gemeinschaft und laden zum Entdecken und Verweilen ein. Zudem ist die Nähe zu den Städten Krefeld und Mönchengladbach ein großer Pluspunkt — hier finden sich weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kinos, Theater und andere kulturelle Angebote. Die Kombination aus naturnaher Ruhe und exzellenter Infrastruktur macht diese Lage zu einem idealen Wohnort für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen urbaner Nähe und ländlicher Erholung. Egal ob für Berufspendler, Familien mit Kindern oder Ruhesuchende — diese traumhafte Maisonettewohnung bietet Lebensqualität auf höchstem Niveau.

VP azonosító: 25052019 - 47929 Grefrath

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 45.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

VP azonosító: 25052019 - 47929 Grefrath

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nadin Ostendorf

Marktstraße 8, 47798 Krefeld
Tel.: +49 2151 - 93 188 0
E-Mail: krefeld@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com