

## Schöne, sehr zentral gelegene Eigentumswohnung, im 2-Familienhaus mit Stellplatz



Objekt: 1275 | 41515 Grevenbroich / Südstadt

### Details

Objektart	Wohnung	Courtage	3,57 % inkl. MwSt. (Käuferprovision)
Objekttyp	Dachgeschoss	Hausgeld	160,00 €
Nutzungsart	Wohnen	Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	215.000,00 €	Anzahl Zimmer	3

Anzahl Schlafzimmer	2	wesentlicher	Gas
Anzahl Badezimmer	1	Energieträger	
Anzahl sep. WC	1	Befuerung	Gas
Baujahr	1984	Heizungsart	Etagenheizung
Zustand	Gepflegt	Kabel Sat TV	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Stellplätze	1 Freiplatz
Endenergieverbrauch	127,3 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Balkon	Ja
Energieausweis gültig bis	10.12.2032	Verfügbar ab (Text)	sofort
Baujahr lt.	2009		
Energieausweis			

## Beschreibung

Achtung neu! Auch in 2023: Beurkundete Kaufverträge sind durch einen NRW Zuschuss förderfähig, wenn Sie das Objekt selber nutzen. Die Förderung beträgt 2% von der Kaufpreissumme, max. 10.000 €. Alle Informationen finden Sie hier:

<https://www.nrwbank.de/de/foerderung/foerderprodukte/60136/nrwzuschuss-wohneigentum.html>

Die hier angebotene sehr moderne 3-Zimmer-Wohnung ist im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Zweifamilienhauses in Grevenbroich-Südstadt gelegen. Das Zweifamilienhaus liegt in einem Bereich der lediglich mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut wurde, am Ende einer Sackgasse.

Die insgesamt ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich über 3-Zimmer sowie Küche, Diele, einem Bad mit Dusche, Gäste-WC und einem Balkon. Im Hausflur finden Sie noch einen praktischen Abstellraum.

In der Wohnung angekommen, erreichen Sie von der Diele aus gesehen rechts das geräumige Kinderzimmer mit Einbauschränken. Nebenan ist das Gäste-WC und im Anschluss das geräumige Bad mit Dusche zu finden. Beide warten mit Tageslicht auf Sie. Eine Tür weiter gegangen finden Sie das große Schlafzimmer.

Zum Ausgangspunkt unserer Begehung zurückgekehrt gehen Sie rechts in Richtung Esszimmer. Von hier aus kommen Sie mit nur wenigen Schritten in die geräumige Küche. An das Esszimmer schließt sich das großzügige lichtdurchflutete Wohnzimmer an und gibt Ihnen die Möglichkeit direkt auf den angrenzenden Balkon zu gehen, welcher sich aufgrund der Größe sehr gut nutzen lässt.

Zurück in der Diele angekommen, gehen Sie die Raumpartreppe hoch in ein eigenes Reich. Hier finden Sie auf einer Ebene ein großes Zimmer (ca. 28 m<sup>2</sup> zusätzlich, nicht in Wohnfläche enthalten), welches als Wohnraum ausgebaut ist, (keine offizielle Wohnfläche) und die angebotene Wohnung großzügig erweitert.

Alle Räume verfügen über große Fenster, welche Ihnen viel Tageslicht in die Räume lassen. Zudem wird die ganze Wohnung über eine Fußbodenheizung geheizt, welche eine wohltuende Wärme schafft. Im Bad gibt es noch einen zusätzlichen elektrischen Handtuchheizkörper.

Die Wohnung verfügt über eine eigene Heizung, welche im Keller untergebracht ist. Ebenso ist hier ein eigener Kellerraum als auch ein gemeinschaftlicher Waschmaschinen- und Trocknerraum zu finden.

Auch für Ihr Auto ist ein komfortabler Stellplatz direkt am Haus vorhanden.

Im angegebenen Hausgeld in Höhe von 160 € mtl. sind alle Kosten des Hauses bis auf die Stromkosten der Wohnung enthalten.

## Ausstattung

- + Kabel TV
- + Glasfaseranschluss ist vorhanden
- + sehr gepflegtes, ruhiges Haus mit lediglich zwei Wohnungen
- + großer, gut nutzbarer Balkon (ca. 8 m<sup>2</sup> / ein Viertel davon in Wohnfläche eingerechnet)
- + ein Stellplatz direkt am Haus
- + großes Zimmer im Spitzboden (ca. 28 m<sup>2</sup> Nutzfläche)
- + Fußbodenheizung im gesamten Dachgeschoss
- + praktischer Abstellraum im Hausflur
- + Waschmaschine und Trocknerraum
- + eigene Heizung im Keller
- + sehr saubere und gepflegte Wohnung
- + elektrische Rollläden
- + Fahrradbox zum abstellen von zwei Fahrrädern

### Modernisierungen

- + 2009 Heizungserneuerung
- + 2014 Baderneuerung

## Lage

Ihre neue Wohnung befindet sich in familienfreundlicher zentraler Wohnlage. Rundherum finden Sie eine Ein- und Zweifamilienhaus Bebauung.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, der Kindergarten, Grundschule und Gemeinschaftsschule, Apotheke, Ärzte, Restaurants, Sport und Freizeitangebote, der Linienbusverkehr sind größtenteils sogar fußläufig erreichbar.

Die Innenstadt von Grevenbroich ist in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die gute Anbindung zu den Autobahnen A 46 und A 57 werden Sie mögen.

## Sonstige Angaben

Hinweis: "3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt. verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen, § 656 c BGB."

Unsere Bitte an Sie!

Sollte die Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, bitten wir Sie, damit wir schnellstmöglich für Sie tätig werden können, uns eine Anfrage über das jeweilige Portal zu stellen. Bitte tragen Sie hier Ihre persönlichen Daten inkl. einer Rufnummer, unter welcher wir Sie erreichen können, ein. Auf Ihre Anfrage hin erhalten Sie eine Email mit einem Link von uns, wo wir Ihnen einige wichtige Informationen zukommen lassen, welche Sie durchlesen und bitte bestätigen. Dies wird mit der Möglichkeit das Expose runterzuladen belohnt. Sobald dies geschehen ist, dürfen Sie sich gerne bei uns melden. Gerne melden wir uns auch bei Ihnen. Dies kann aber zeitlich verzögert erfolgen.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Vielzahl an Anfragen, unvollständige Anfragen nicht oder nur zeitverzögert bearbeiten können.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Ihre Finanzierung!

Eine geeignete Finanzierung ist eine wichtige Voraussetzung für den Kauf Ihrer Immobilie - nur wenige Käufer können die Kaufsumme komplett aus Eigenkapital aufbringen. Damit das richtige Finanzierungsmodell gefunden werden kann, beziehen die Profis unseres Kooperationspartners Finaviser nicht nur Ihre aktuelle Lebenssituation, sondern außerdem Ihre Zukunftspläne mit ein.

Gerne stehen wir Ihnen als kompetenter Partner, mit einer Auswahl von über 400 Banken, auch bei diesem Schritt zur Seite!

Sprechen Sie uns an!

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.