DIETRICH IMMOBILIEN



Objekt-Nr. 20069-2660

41516 GREVENBROICH

Außergewöhnliche moderne Dachgeschosswohnung mit Südwest-Balkon in bester Lage von GV-Kapellen

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 110 m²	1983	4	290.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**290.000 €**
Hausgeld	**248 €**
Wohnfläche	**ca. 110 m²**
Zimmer	**4**
Nutzfläche	**ca. 10 m²**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 12 m²**
Verfügbar ab	**nach Vereinbarung**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2020**
Baujahr	**1983**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Modernisiert**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**2**
Etagen	**2**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**2**

Balkone	**1**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Parkett**
Klimatisiert	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Käuferprovision	**3,57% inklusive gesetzlicher MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**31.08.2036**
Ausstellungsdatum	**31.08.2026**
Endenergieverbrauch	**124 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Eingangsbereich

Objektbeschreibung

Erleben Sie das Wohnen auf höchstem Niveau in dieser außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt und mit ihrer lichtdurchfluteten Atmosphäre sowie einem großzügigen Balkon zur Südwest-Seite sofort begeistert. Die umfassend modernisierte Wohnung, zuletzt im Jahr 2020, präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand und überzeugt durch ihre gehobene Ausstattung sowie ihren individuellen Charakter.

Auf einer Wohn-Nutzfläche von insgesamt rund 110 m² verteilen sich drei Zimmer, eine offene Küche, ein Dachstudio sowie zwei moderne Bäder und ein separates Gäste-WC über zwei separate Ebenen. Hochwertiger Parkettboden verleiht den Räumen eine warme und edle Atmosphäre, während die Einbauküche und eine Klimaanlage im Studio für modernen Wohnkomfort sorgen. Eine eigener Stellplatz sowie ein Kellerabteil runden das Angebot praktisch ab.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Drei-Parteien-Haus mit einer harmonischen Eigentümergemeinschaft, die sich durch besonders günstige Nebenkosten auszeichnet. Die ruhige und dennoch zentrale Lage in Kapellen bietet Ihnen alles, was der Alltag erfordert:

•Fußläufige Erreichbarkeit des nächsten Discounters
•Gute Infrastruktur direkt vor Ort und in der angrenzenden Gemeinde Wevelinghoven
•Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über den Bahnhof Kapellen
•Schnelle Erreichbarkeit des Autobahnnetzes

Ob zur Selbstnutzung mit idealen Voraussetzungen für ein Home-Office oder als renditestarke Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit, diese Wohnung bietet Ihnen in jeder Hinsicht eine erstklassige Perspektive. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Grevenbroich liegt im Herzen des Rheinischen Reviers, eingebettet zwischen den Metropolen Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach. Der Irtsteil Kapellen bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und hervorragender Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufspendlern ein komfortables Leben ermöglicht.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die Autobahnen A44 und A46 erreichen Sie Düsseldorf in nur etwa 30 Minuten und Köln in rund 45 Minuten. Der Bahnhof Grevenbroich bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Großstädte und macht das tägliche Pendeln angenehm.

Die Stadt selbst punktet mit einer gut ausgebauten Nahversorgung. Supermärkte, Fachgeschäfte, Banken und Apotheken sind fußläufig oder in kurzer Fahrdistanz erreichbar. Die City von Grevenbroich wird durch eine lebendige Innenstadt mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten geprägt.

Für Familien mit Kindern bietet Grevenbroich ein breites Angebot an Betreuungseinrichtungen, Grundschulen und weiterführenden Schulen. Sportvereine, Freizeitanlagen und weitläufige Grünflächen entlang der Erft sorgen für eine hohe Lebensqualität und zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Freien.

Grevenbroich vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Bodenständigkeit einer mittelgroßen Stadt mit der unmittelbaren Nähe zu den Möglichkeiten der Metropolregion Rheinland.



Einbauküche bereits inklusive



Gäste - WC

Heine & Hecker Immobilien

Tel. +49 2131 959295

anfrage@ihrneueshaus.de



Wonbereich



mit Essplatz

Heine & Hecker Immobilien

Tel. +49 2131 959295

anfrage@ihrneueshaus.de



großer Dachbalkon



Sonne von mittags bis abends

Heine & Hecker Immobilien

Tel. +49 2131 959295

anfrage@ihrneueshaus.de



Blick auf die Terrasse

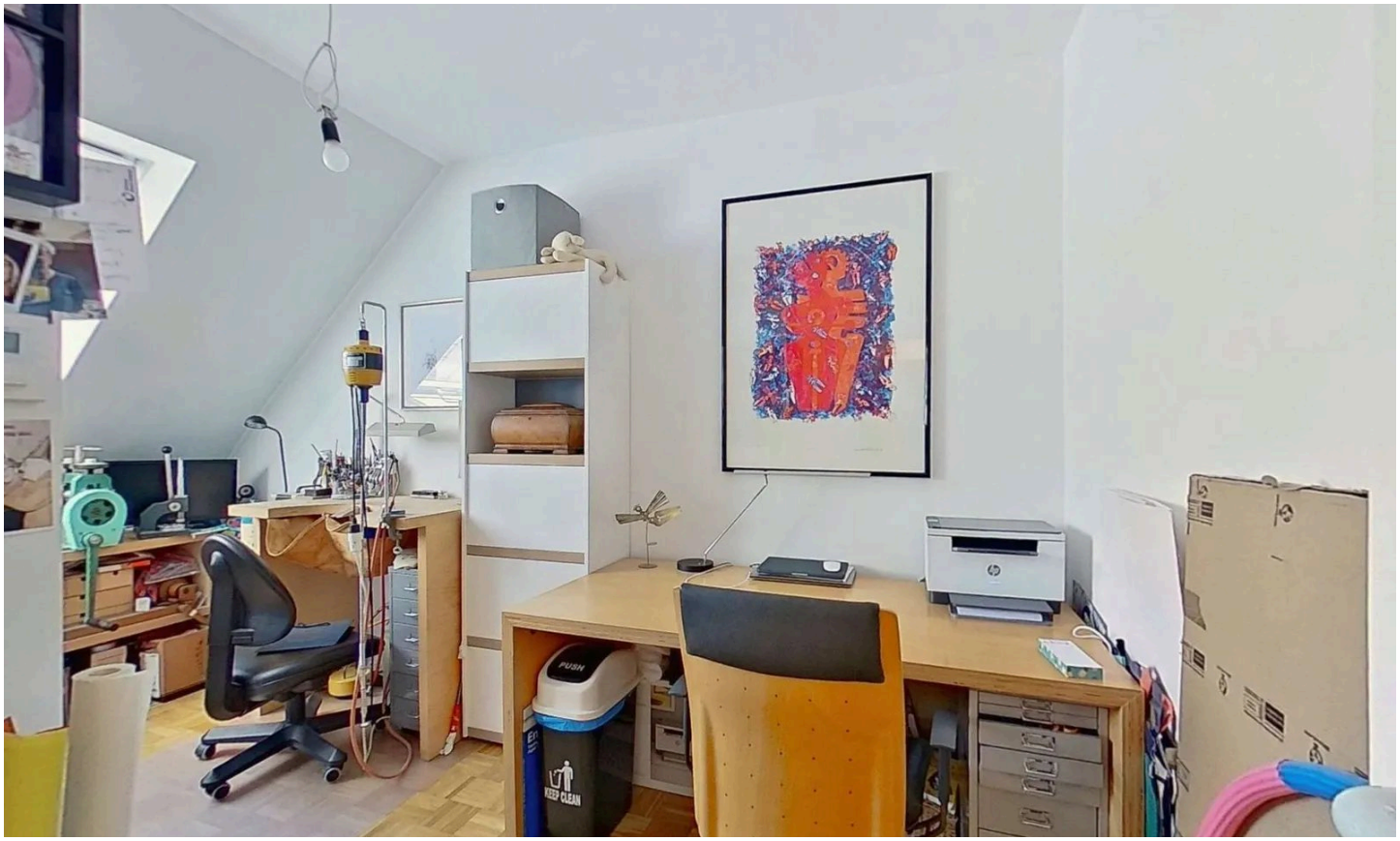


Blick zum Wohnbereich

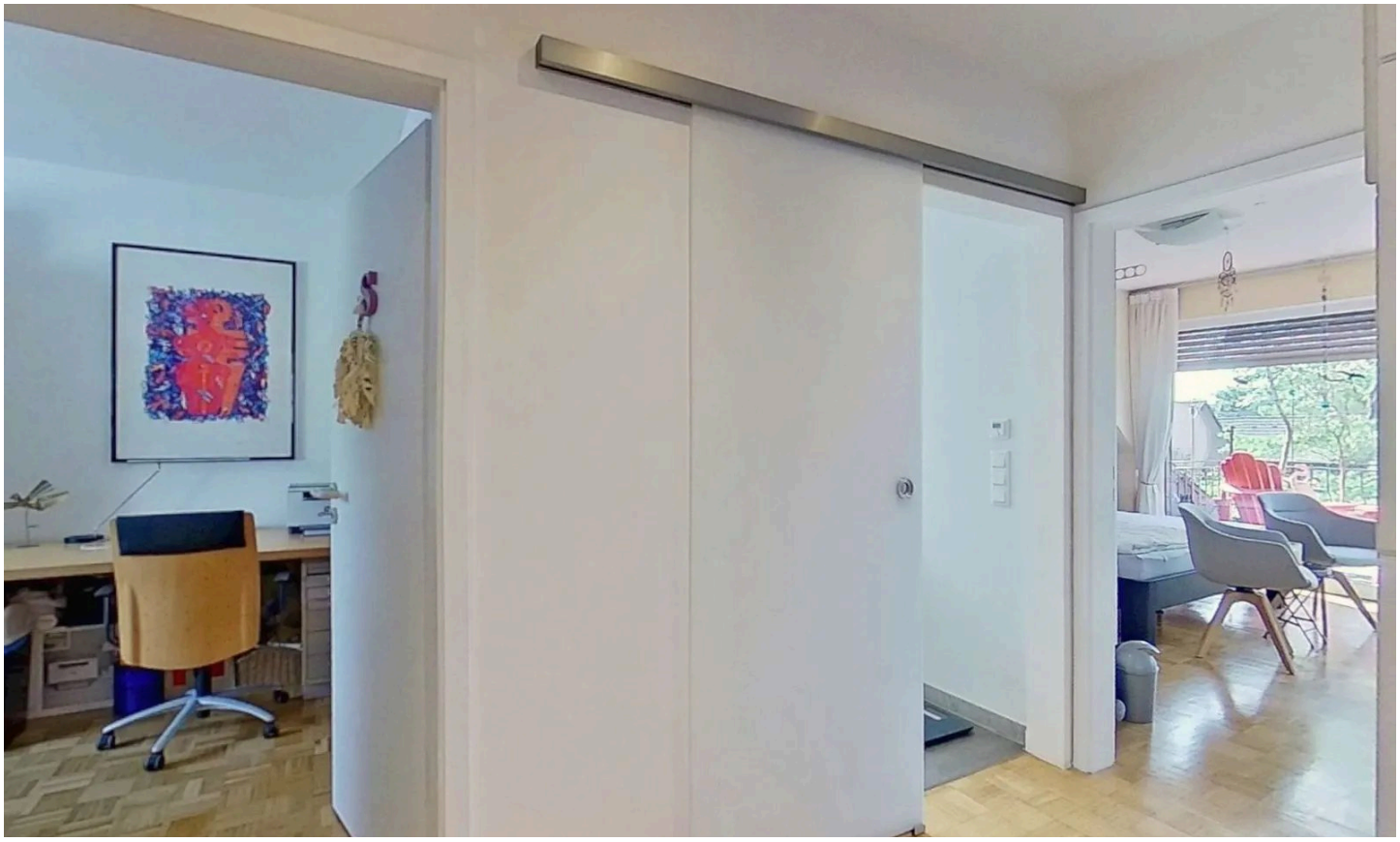
Heine & Hecker Immobilien

Tel. +49 2131 959295

anfrage@ihrneueshaus.de



Arbeitszimmer



Flur

Heine & Hecker Immobilien

Tel. +49 2131 959295

anfrage@ihrneueshaus.de



neues modernes Bad



Schlafzimmer zum Balkon

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Blick vom Balkon ins SZ



Flur

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Treppenhaus



Studio im SB

Heine & Hecker Immobilien

Tel. +49 2131 959295

anfrage@ihrneueshaus.de



mit Küchenzeile

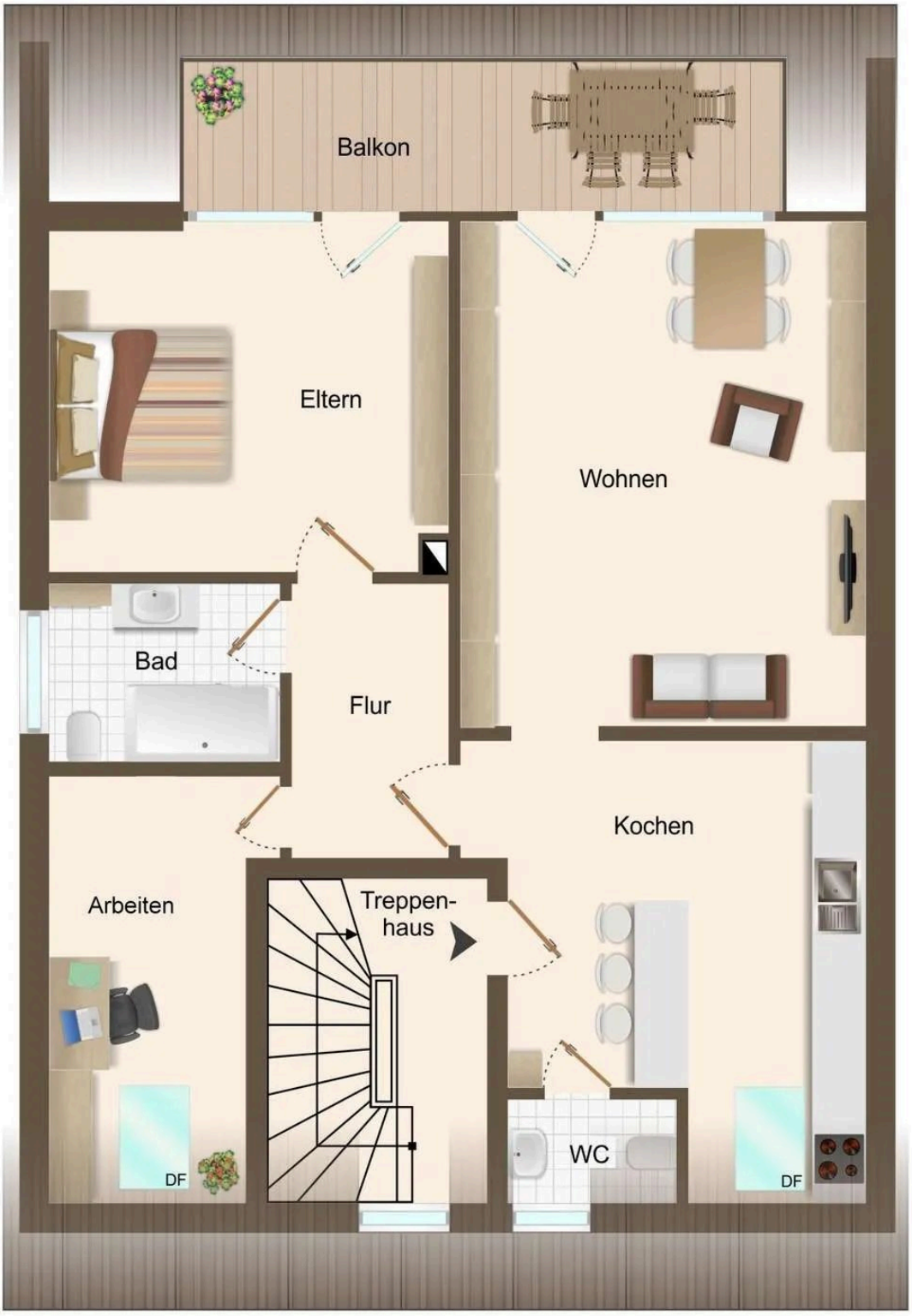


mit neuem Duschbad

Heine & Hecker Immobilien

Tel. +49 2131 959295

anfrage@ihrneueshaus.de



Grundriss Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Grundriss Spitzboden

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de

Ausstattung

— Auf einen Blick:

— Sie suchen die außergewöhnliche Dachgeschosswohnung - lichtdurchflutet mit großem Balkon zur Südwest-Seite - umfassend modernisiert- in bester und ruhiger Lage im Ort - mit Topausstattung - in gepflegter, kleiner Eigentümergemeinschaft - mit günstigen Nebenkosten - gut vermietbar? Dann unbedingt hier besichtigen!

— helle, moderne, neuwertige und individuelle Wohnung im Drei-Parteien-Haus

— in guter und ruhiger Lage von Kapellen und fußläufig zum nächsten Discounter

— gute Infrastruktur direkt vor Ort und in der Nachbargemeinde Wevelinghoven

— hervorragende Anbindung an den ÖPNV (Bf. Kapellen) und das BAB-Netz

— ideal zur Selbstnutzung mit hervorragender Home-Office-Option

— alternativ sehr gut vermietbar mit langfristig erzielbaren Mieteinnahmen

— Wohnung im Dachgeschoss und Spitzboden des Hauses

— nur drei Parteien und nur eine Partei pro Etage

— Blick vom sonnigen Dachbalkon ins Grüne

— Dachbalkon 12m² in SW-Lage mit Platz für Sonnenliegen, Tisch und Grill

— Drei-Raum-Wohnung im Dachgeschoss mit insgesamt 84m² Wohnfläche

— zzgl. wohnlich ausgebautes Studio mit 26m² Nutzfläche im SB mit Bad und EBK

— in rundum modernisiertem und topgepflegtem Zustand

— Individuelle, großzügige und moderne Aufteilung

— hochwertige Ausstattung wie z.B. Parkett, Fußbodenheizung, Smart-Home etc.

— hochwertige Einbauküche, Klimaanlage im Studio etc. bereits inklusive

— neue moderne und hell geflieste Bäder mit Duschbädern

— sehr gepflegtes Haus und Gemeinschaftsanlagen

— ein Kfz-Stellplatz direkt vor dem Haus inklusive

Sonstiges

Eine gute Gelegenheit zum Erwerb einer außergewöhnlichen Immobilie mit zeitgemäßer Ausstattung in einer kleinen, intakten Hausgemeinschaft. Diese Wohnung ist perfekt für Selbstnutzer mit dem Focus auf eine moderne Ausführung mit Home-Offie-Option. Für Kapitalanleger kann dieses Objekt aber aufgrund seiner ausgezeichneten Vermietbarkeit ohne großen Verwaltungsaufwand aber ebenfalls sehr lukrativ sein.

Heine & Hecker Immobilien
Tel. +49 2131 959295
anfrage@ihrneueshaus.de



Ihr Ansprechpartner

Heine & Hecker Immobilien

Heine & Hecker Immobilien e.K.

Telefon: +49 2131 959295

E-Mail: anfrage@ihrneueshaus.de

Diese Immobilie online