

Exklusive Bauhaus-Villa mit Garten, Wellnessbereich, Wärmepumpe & PV-Anlage

41516 Grevenbroich, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 9229188



Wohnfläche ca.: **246 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **1.695.000 EUR**



Exklusive Bauhaus-Villa mit Garten, Wellnessbereich, Wärmepumpe & PV-Anlage

Objekt ID	9229188
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	41516 Grevenbroich Nordrhein-Westfalen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	246 m²
Nutzfläche ca.	120 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	30 m²
Grundstück ca.	631 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	2021
Letzte Modernisierung	2021
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Luxus
Stellplätze gesamt	3
Garagen	3 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Einbauküche, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Klimatisiert, Sauna, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. MwSt.





Kaufpreis

1.695.000 EUR



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine absolut hochwertig ausgestattete Villa, die im Raum Rhein-Kreis Neuss seines Gleichen sucht.

Das gesamte Objekt verfügt über eine der modernsten Haussicherheitstechniken und wird über ein Smart-Home-KNX-System des Premiumherstellers „Loxone“ gesteuert. Neben dieser Ausstattung sind die Photovoltaik Anlage mit einem 10KW Speicher und die vorhandene Wallbox für eine nachhaltige Bauweise bezeichnend.

Die zeitlose Architektur des Hauses verspricht dem Betrachter auch im Inneren ein modernes Design und lädt zum Eintreten ein.

Der großzügige und imposante Eingangsbereich mit seiner außergewöhnlichen Raumhöhe gibt einen Vorgeschmack für die Wertigkeit des Objektes und man bekommt sofort das Gefühl, dass hier bei der Ausstattung an Nichts gespart wurde.

Ohne in aller Ausführlichkeit auf die zahllosen Ausstattungsdetails der Villa einzugehen, darf an dieser Stelle zumindest der repräsentative Wohn-Essbereich mit Kamin samt offener und luxuriöser Küche der Marke „SieMatic“ als absolutes Herzstück des Hauses nicht unerwähnt bleiben.

Die hohen Schiebetüren ermöglichen einen besonders weitläufigen Blick in den Garten und bringen die Natur beinahe ins Innere des Hauses. Zusätzlich garantieren die bodentiefen Fenster ein lichtdurchflutetes und helles Raumgefühl im gesamten Objekt.

In der unteren Etage befindet sich ein eigener kleiner, aber exklusiver Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und einem Whirlpool mit integrierten Liegen für 2 Personen. Somit lässt es sich in den eigenen 4 Wänden ausgiebig entspannen.

Da alle Etagen autark ausgestattet sind, bietet sich diese außergewöhnliche Immobilie durchaus als Mehrgenerationenhaus an. Mit geringfügigen Anpassungen kann die Villa sogar als Zweiparteienhaus genutzt werden.

Ein aktuelles Genehmigungsverfahren schafft im Untergeschoss des Hauses noch einmal zusätzliche ca. 75m² an Aufenthaltsfläche.

Bei dieser Immobilie wurde ein hohes Maß an Privatsphäre geschaffen, wodurch Exklusivität und Zentrumsnähe beinahe ideal miteinander verbunden werden.

In unserem Expose finden Sie übrigens weitere 18 Bilder von diesem schönen Haus !!!

Ausstattung

Ausstattung:



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

Allgemeine Ausstattungsmerkmale

- ca. 246 m² Wohnfläche + Keller ca. 120m² (davon ca. 75m² zusätzliche Wohnfläche sind aktuell im Genehmigungsverfahren)
- Smart-Home-System von „Loxone“
- KNX-System und derzeit über Alexa Sprachsteuerung bedienbar für verschiedene Funktionen.
- Zutritt mit Fingerprint möglich
- Alarmanlage mit Kameraüberwachung
- Klimaanlage & Belüftungssystem
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach zur Unterstützung von Warmwasser und Heizung mit zusätzlicher 10KW Stromspeicher
- 1 Garage
- 2 Stellplätze vor dem Haus
- Pflegeleichter Garten mit Rasenfläche
- Vielzahl an Stromanschlüssen im ganzen Haus
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Design-Haustüre
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Schallschutz
- Lichtdurchflutetes Haus mit bodentiefen Fenstern
- Enthärtungsanlage
- Glasfaser
- Bäder mit Abluftsystem & Lautsprecher

EG

- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten
- Hochwertige Inselküche
- WC
- Großzügiges Design-Treppenhaus mit Treppenstufenbeleuchtung
- Glasgeländer

1 OG

- Wohnfläche ca. 118m²
- Master-Schlafzimmer mit Ankleide- und Badezimmer
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Büro 1
- Büro 2
- WC

KG (mit hoher Decke und großen Fenstern)

- Spielzimmer
- Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Kinderzimmer 3
- Wellnessbereich mit Whirlpool, Sauna und Dusche
- 2 Abstellräume



- Hauswirtschaftsraum
- Haustechnikraum

Sonstiges

Provisionshinweis

- a) Die vom Käufer zu zahlende Provision beträgt einschließlich MwSt. 3,57 % bezogen auf den Kaufpreis nebst etwaiger der auftraggebenden Person oder Dritten zugutekommender Nebenleistungen des Käufers. Sie ist am Tage des Kaufvertragsabschlusses zwischen Verkäufer und dessen Käufer fällig. Eine nachträgliche Reduzierung des Kaufpreises hat auf die Provisionshöhe keinen Einfluss.
- b) Die vorgenannte Provision ist auch bei Zustandekommen eines wirtschaftlich gleichwertigen oder gleichartigen Geschäfts über das hier vertragsgegenständliche Objekt des Auftraggebers zu zahlen.
- c) Der Makler ist auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig. In diesem Fall ist der Makler berechtigt, mit dem Verkäufer eine Provision in gleicher Höhe zu vereinbaren. Hierbei verpflichtet sich der Makler auch gegenüber des Käufers, sich vom Verkäufer keine Provision versprechen zu lassen, zu verlangen oder entgegzunehmen, die von der in diesem Vertrag vereinbarten Provisionshöhe abweicht.
- d) Der Käufer ist verpflichtet, dem Makler unverzüglich mitzuteilen, wann, zu welchem Entgelt und mit welchen Beteiligten der Hauptvertrag geschlossen wurde. Die Auskunftsverpflichtung wird nicht dadurch berührt, dass der Hauptvertrag unter einer aufschiebenden Bedingung steht und diese noch nicht eingetreten ist.

Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber, Bauträger und Behörden zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten sind vom Käufer zu tragen. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Nicht das richtige für Sie?

Einige unserer Objekte sind nicht öffentlich in der Vermarktung und werden unseren Kunden nur direkt angeboten. Profitieren auch Sie von diesem Vorteil und lassen Sie uns wissen was Sie genau suchen. Falls wir etwas passendes für Sie im Angebot haben, lassen wir Ihnen die nötigen Informationen gerne zukommen.

Dieses Objekt bieten wir in Kooperation mit der CENTURY 21 Investment an, unserem langjährigen Partner aus dem Kreis Neuss.

Energieausweis



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	28.10.2021
Gültig bis	28.10.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2021
Primärenergieträger	Strom
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Grevenbroich, in der Nähe von Düsseldorf. Dort sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Banken sowie Ärzte anzufinden, sodass hier auf kurzem Wege alle Einrichtungen erreichbar sind.

Über die Autobahn 46, welche ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt ist, sind umliegende Städte wie Neuss, Düsseldorf oder Jüchen schnell erreicht. Eine Bushaltestelle ist nur ca. 250 Meter entfernt und bietet Anschluss an den ÖPNV.



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



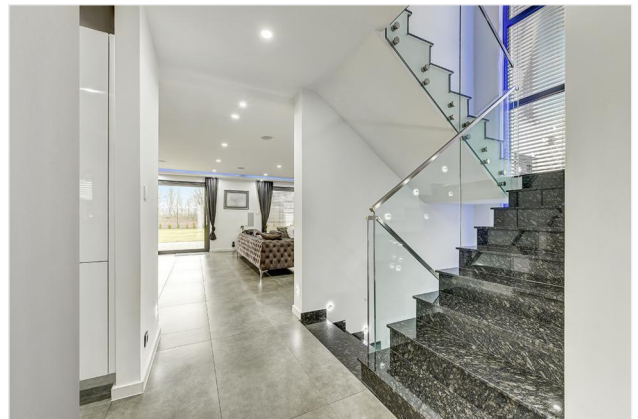
Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 11



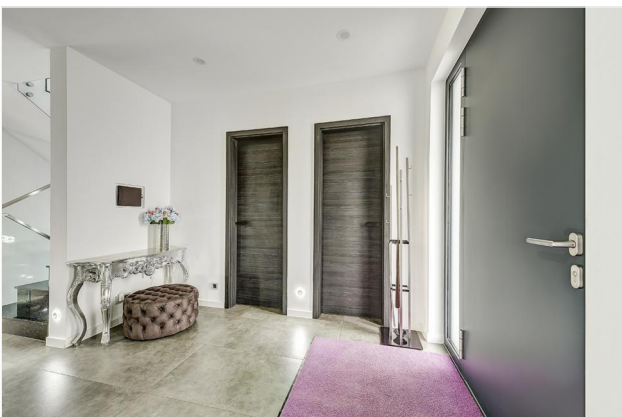
Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 06



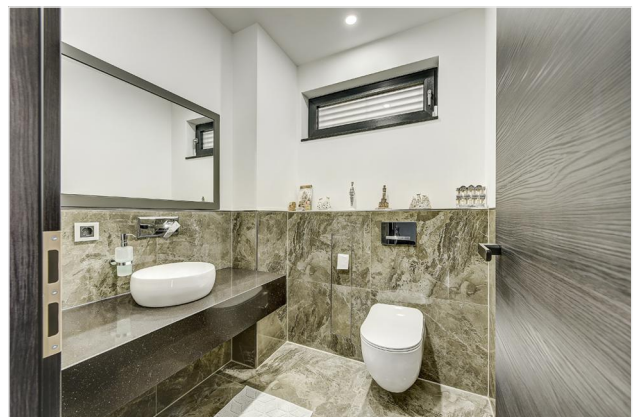
Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 02



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 12



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 03



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 04



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 31



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 30



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 18



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 33



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 29



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 34



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 46



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 49



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 44



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 45



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 59



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 57



MARCUS TRAPP

IMMOBILIEN



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 38



Villa_Grevenbroich_Marcus Trapp Immobilien 36

