

Exposé

Zweifamilienhaus in Grevenbroich

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung und Garage



Objekt-Nr. OM-418232

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.438.000 €**

41515 Grevenbroich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.448,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	241,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	154,00 m ²	Stellplätze	5
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige und vollständig modernisierte Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung vereint zeitlose Eleganz, hochwertige Materialien und moderne Energietechnik. Mit exklusiver Ausstattung, großzügigem Grundstück und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit ist es perfekt für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Vermieten unter einem Dach. Zu der Ausstattung des Anwesens gehören Travertin-Naturstein- und Echtholzparkett Böden, elektrische Rollläden, ein Kamin im Wohnbereich, eine Sauna mit entsprechender Sanitäreinrichtung, eine große überdachte Terrasse. Großzügige, neu gepflasterte Einfahrt mit einer Toranlage bietet viel Platz zum Parken mehrerer Fahrzeuge. Im großen Garten wachsen Obstbäume, Beeren Sträucher und Blumen.

Dank Photovoltaikanlage und Wärmepumpe erfüllt das Haus höchste Ansprüche an Nachhaltigkeit. Das Anwesen wurde in den letzten Jahren umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem neuwertigen Zustand mit außergewöhnlich gehobenem

Wohnkomfort.

Ausstattung

Modernisierungsmaßnahmen:

- 11.2017 – Wände und Decken im Erdgeschoß gespachtelt, geschliffen, gestrichen
- 11.2017 – Abbau und Entsorgung von Trockenbau und Dämmung in der Einliegerwohnung, Entsorgung der alten Dämmung
- 11.2017 – Einbau der neuen Dachfenster
- 11.2017 – Einbau von Mineralfaserdämmung, GK-Bekleidung der Dachschräge inklusive Lattenunterkonstruktion, Oberflächen in Q2 gespachtelt und angestrichen
- 11.2017 – Dachspitzboden neu belegt, Dachbodentreppe eingebaut
- 11.2017 – Errichtung eines Edelsteinschornsteins
- 11.2017 – Reparatur vom Travertin Bodenbelag
- 11.2017 – Dachreparatur
- 11.2017 – Dämmung der Rollläden Kästen
- 12.2017 – Parkettböden geschliffen und geölt
- 01.2018 – Kamin Installation
- 03.2018 – Neue elektrische Rollläden in der Einliegerwohnung eingebaut
- 09.2018 – Badezimmer in der Einliegerwohnung saniert
- 09.2018 – Neue Türen in der Einliegerwohnung eingebaut
- 10.2018 – Gartenhaus aufgebaut
- 06.2020 – Neue Zäune aufgestellt
- 09.2020 – Überdachung der Außentreppe installiert
- 09.2020 – Eine Toranlage aufgebaut
- 12.2020 – Einbau neuer Sanitäreinrichtungen im Saunabereich
- 02.2021 – Hauselektrik modernisiert
- 05.2021 – Gäste-WC im Erdgeschoß saniert

- 07.2021 – Pflasterarbeiten: Haus und Garageneinfahrten, Gehwege und Abstellflächen gepflastert, gesamt ca. 200 m²
- 10.2021 – Badezimmer im Erdgeschoß saniert
- 07.2021 – Reinigung und Versiegelung der Dachfläche
- 10.2021 – Installation und Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage, 10 kWp, mit Batterie
- 10.2022 – Keller- Lüftungsanlage installiert
- 10.2022 – Kellerraum saniert
- 04.2021 – 03-2023 – Alle Heizkörper ersetzt, Nischen gedämmt
- 10.2023 – Abbau der alten Ölheizung, Öltankentsorgung
- 11.2023 - Neue Rauchmelder installiert
- 11.2023 – Installation und Inbetriebnahme eines redundanten Heizsystems: Luftwasserwärmepumpen, neue Warmwasseraufbereitung, gekoppelt mit Photovoltaikanlage
- 08.2024 – Rohrreinigung, Installation einer neuen Rückstauklappe

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Umgebung von Grevenbroich lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein und bietet eine angenehme Wohnqualität. Hier genießen Sie ein gepflegtes Umfeld mit viel Grün, hoher Privatsphäre und dennoch bester Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe. Eine hervorragende Verkehrsanbindung wie naheliegende Bundesstraßen und die Autobahnen (A46, A61 und A540) gelangt man schnell in die umliegenden Städte wie Neuss, Düsseldorf und Köln.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	39,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



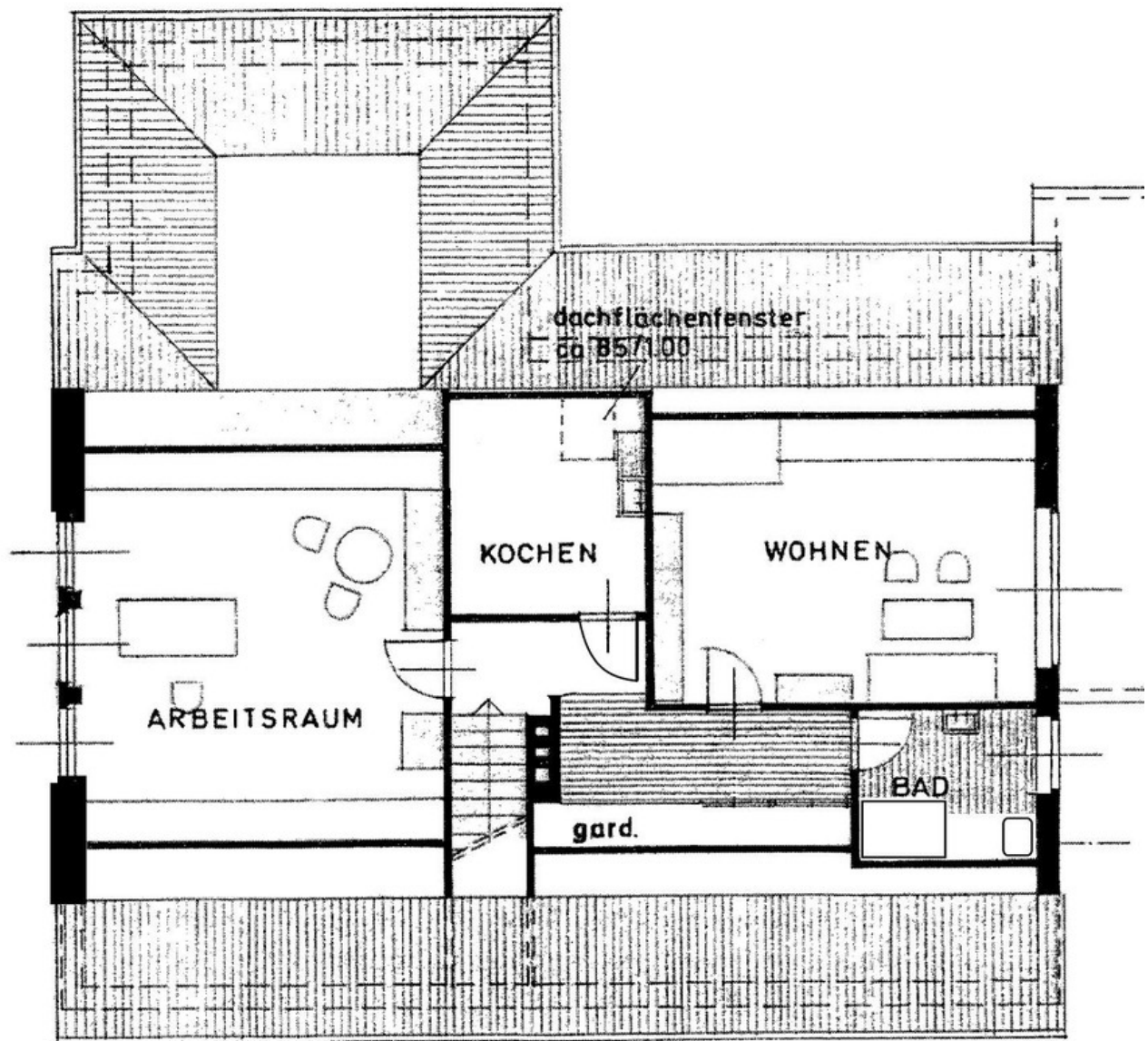
Rückansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht

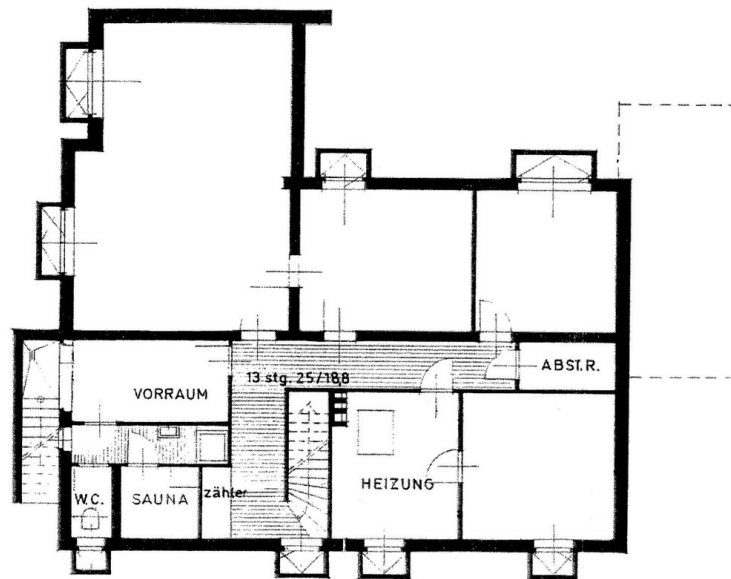
Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

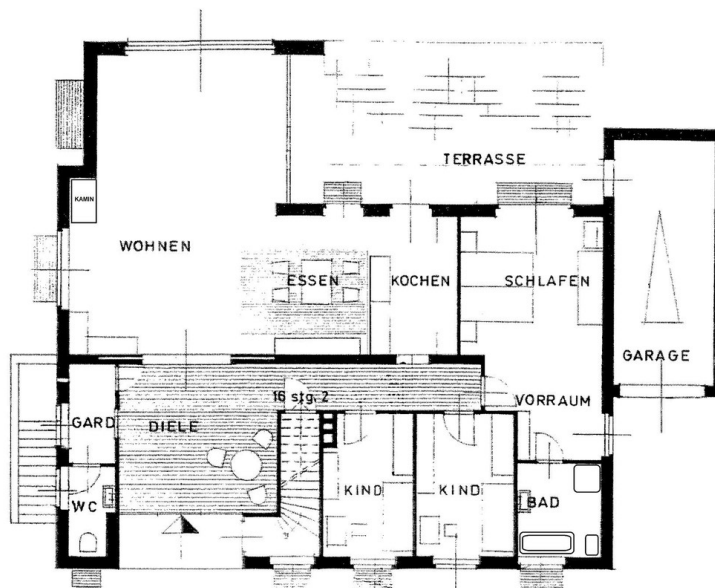
Einliegerwohnung-Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



KELLER

Keller



ERDGESCHOSS

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

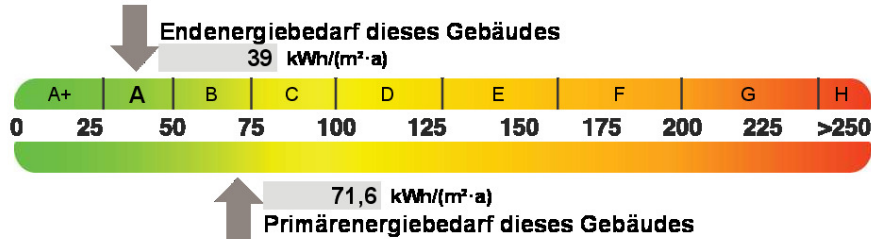
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2026-006145594

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 21,86 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

39 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☒ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ⁴

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☒ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

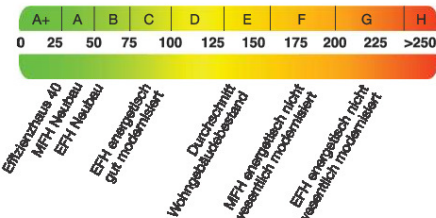
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
Summe ⁸ :	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf