

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Grevenbroich

### KfW-40-QNG Neubau in ruhiger zweiter Reihe – schlüsselfertig & förderfähig



Objekt-Nr. OM-418945

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **579.000 €**

Ansprechpartner:  
Kevin Funke

Neusser Straße 66  
41516 Grevenbroich  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	264,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	118,90 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	18,50 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In ruhiger zweiter Reihe von Grevenbroich-Kapellen entsteht diese moderne, hochwertig geplante Doppelhaushälfte als Teil des Neubauprojekts „Hofgärten Kapellen“. Das Haus wird schlüsselfertig zum Festpreis errichtet und überzeugt durch eine klare Raumaufteilung, hohe Bauqualität sowie einen zukunftssicheren Energiestandard.

Errichtet im KfW-40-QNG-Effizienzstandard, erfüllt das Haus höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Dadurch eröffnen sich aktuell besonders attraktive Finanzierungsmöglichkeiten, unter anderem über KfW-Förderprogramme (297/298/300 mit QNG-Siegel). In Kombination mit weiteren Förderbausteinen können sich für Eigennutzer sehr günstige Finanzierungskonditionen ergeben.

Unsere Finanzierungsexperten beraten Sie auf Wunsch individuell und unverbindlich. Einige Familien mit Kindern finanzieren dank der Kombination aus NRW.Bank und KfW aktuell unsere Projekte mit Zinssätzen von rund 2,25 % p.a..

Mit ca. 118,9 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zusätzlichem Keller, eigenem Garten sowie zwei Stellplätzen bietet dieses Zuhause ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien, die modernes Wohnen mit langfristiger Planungssicherheit verbinden möchten.

Die geschützte Lage abseits des Straßenverkehrs sorgt für ein hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie die Verkehrsanbindung schnell und bequem erreichbar bleiben.

## Ausstattung

- Energieeffiziente Bauweise gemäß GEG 2024
- KfW-Standard als klimafreundliches Wohngebäude (KFWG-Q) mit QNG-Zertifizierung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnbereichen
- Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen
- Großformatige Fliesen (30 × 60 cm) in Bädern und Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Sanitärausstattung von GROHE, Allia Paris und Kaldewei
- 3-fach Wärmeschutzverglasung und Rollläden
- Private Gärten und Terrassen
- 2 Stellplätze pro Haus (einer optional mit Carport)
- Massive Bauweise aus Kalksandstein und Beton
- Erhöhte Schalldämmung nach DIN 4109-5

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Funke Schmidt Immobilien UG

Speditionstr. 1, 40221 Düsseldorf

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in Grevenbroich-Kapellen in einer ruhigen zweiten Reihe und damit abgeschirmt vom Durchgangsverkehr. Die geschützte Innenlage bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnruhe – ideal für Familien und alle, die entspannt wohnen möchten.

Kapellen überzeugt durch eine gewachsene, familienfreundliche Struktur mit guter Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Nahverkehr, sodass auch die umliegenden Städte komfortabel zu erreichen sind.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv für langfristiges, nachhaltiges Wohnen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	5,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Aerial

# Exposé - Galerie



Grundstück