

Exposé

Einfamilienhaus in Grevenbroich

Private Oase - „Ankommen. Wohlfühlen“



Objekt-Nr. OM-463301

Einfamilienhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Kozar

41516 Grevenbroich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	401,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	139,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	69,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses mit Liebe zum Detail ausgestattete Einfamilienhaus in der beliebten Gartenstadt Grevenbroich-Wevelinghoven verbindet hochwertige Bauqualität, moderne Architektur und energieeffizientes Wohnen mit etwas, das heute selten geworden ist: Sonne, Ruhe und Privatsphäre.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der geschützte Südwestgarten mit angrenzender unverbaubarer Ausgleichsfläche. Statt dichter Bebauung und direkter Einblicke eröffnet sich hier ein angenehm offenes Wohnumfeld mit freiem Grünblick – eine Atmosphäre, die jeden Tag ein Stück Erholung nach Hause bringt.

Die sonnige Ausrichtung sorgt vom Frühjahr bis in den Herbst für viele Stunden im Freien. Ob Frühstück auf der Terrasse, entspannte Nachmittage im Garten oder gemeinsame Grillabende mit Familie und Freunden – dieser Außenbereich wird schnell zum Lieblingsplatz des Hauses und schafft ein Wohngefühl, das man jeden Tag aufs Neue genießt.

Das Haus befindet sich in einem modernen und gepflegten Wohnquartier mit verkehrsberuhigten Straßen, hochwertiger Neubauarchitektur und angenehmer Nachbarschaft – ein Umfeld, das zeitgemäßen Wohnkomfort und hohe Lebensqualität auf ideale Weise miteinander verbindet.

Das Haus wurde mit einem klaren Anspruch an Qualität, Langlebigkeit und Zukunftsfähigkeit geplant und realisiert. In nahezu allen Gewerken kamen bewusst ausgewählte Premiumprodukte zum Einsatz – von der Gebäudehülle über Fenster und Türen bis hin zur Sanitär-, Elektro- und Außenausstattung.

Der hohe Qualitätsanspruch zeigt sich dabei nicht nur in den sichtbaren Ausstattungsmerkmalen, sondern auch in zahlreichen Details, die im Alltag oft unbemerkt bleiben, langfristig jedoch den Unterschied ausmachen. Viele Entscheidungen wurden bewusst mit Blick auf Werthaltigkeit, Komfort und zukünftige Anforderungen getroffen und schaffen so ein Zuhause, das weit über den üblichen Neubau-Standard hinausgeht.

Auch im Inneren setzt sich dieser Anspruch konsequent fort. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück des Hauses und schafft einen Ort, an dem Familie, Alltag und gemeinsame Zeit auf natürliche Weise zusammenfinden.

Große Schüco-Fenster sowie drei großzügige Schiebeelemente lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Die offene Gestaltung verleiht dem Haus eine angenehme Großzügigkeit und sorgt gleichzeitig für eine warme und einladende Atmosphäre – ideale Voraussetzungen für das tägliche Familienleben sowie gesellige Abende mit Gästen.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Das großzügige Masterbad wurde mit hochwertigen Markenprodukten ausgestattet und schafft mit seiner modernen Gestaltung einen Ort, der weit über die Funktion eines klassischen Badezimmers hinausgeht und täglich ein Stück Wellness nach Hause bringt.

Zusätzlichen Mehrwert bietet der ausgebaut Spitzboden mit rund 42 m² Nutzfläche. Dank Velux-Fenstern, LAN- und SAT-Anschlüssen eignet sich dieser Bereich ideal als Homeoffice, Hobbyraum oder Spielbereich und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen.

Auch für modernes Arbeiten und die Anforderungen der Zukunft ist die Immobilie bestens vorbereitet. Zwei separate Glasfaseranschlüsse, eine umfangreiche Netzwerkverkabelung sowie die zukunftsorientierte technische Ausstattung schaffen optimale Voraussetzungen für schnelles und zuverlässiges Arbeiten von zuhause sowie moderne Mobilität.

Besonders hervorzuheben ist die rund 9 Meter lange, vollständig gedämmte Garage. Mit Heizung, Warm- und Kaltwasseranschlüssen, einem Fenster sowie zusätzlichem Terrassenzugang bietet sie deutlich mehr als klassischen Stauraum und schafft wertvolle zusätzliche Nutzfläche.

Ausstattung

Bauweise & Energie

- Baujahr 2021
- Energieeffizienzklasse A
- Massive KS-Bauweise
- Mineralwolldämmung für angenehmes Raumklima
- Vaillant-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Haus

Fenster, Türen & Sicherheit

- Hochwertige Schüco-Fenster
- Drei großzügige Schiebeelemente
- Elektrische Smart-Home-Rollläden aus Aluminium
- RC2-Sicherheitsbeschläge an Fenstern und Türen
- Hörmann-Haustür mit 110 cm Breite
- Verisure-Alarmanlage mit Schocksensoren, Kameras und Rauchschutz

Wohnkomfort & Ausstattung

- Premium-Fliesen von Atlas Concorde
- Großformatige Fliesen im Erdgeschoss (60 × 120 cm)
- Hochwertige Fliesen in Dielenoptik im Obergeschoss
- Sanitärausstattung von Villeroy & Boch, Duravit und Grohe
- Prüm-Innentüren mit Jette-Drückergarnituren
- Schneider Electric / Merten Schalterprogramm mit Smart-Home-Steuerung

Netzwerk & Homeoffice

- Zwei separate Glasfaseranschlüsse
- LAN- und SAT-Anschlüsse in allen Wohn- und Schlafräumen
- Zusätzliche Netzwerkanschlüsse im Wohnbereich
- Metzler Video-Türsprechanlage über LAN
- Umfangreiche Elektroplanung mit großzügigen Reserven

Garage & Nutzflächen

- Gedämmte Garage mit ca. 27 m² Nutzfläche und ca. 9 m Länge
- Heizung sowie Warm- und Kaltwasseranschluss in der Garage
- Fenster und zusätzlicher Terrassenzugang
- Hörmann-Funksektionaltor
- Ausgebauter Spitzboden mit ca. 42 m² Nutzfläche

Garten & Außenbereich

- Geschützter Südwestgarten
- Unverbaubare Ausgleichsfläche mit Grünblick
- Hochwertige Terrassenanlage mit 80 × 80 cm Platten
- Vorbereitungen für Outdoor-Küche inklusive Zu- und Abwasser
- Fundamentvorbereitung für spätere Terrassenüberdachung
- Hunter-Bewässerungsanlage mit App-Steuerung
- Biohort Gartenhaus HighLine mit Stromanschluss
- Wallbox vorhanden

Sonstiges

- Kaufpreis: 749.000 €
- Keine Käuferprovision
- Privatverkauf
- Verfügbarkeit: kurzfristig oder nach Absprache
- Mobilnummer 0174/8800602

Lage

Die Gartenstadt Grevenbroich-Wevelinghoven zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Region und verbindet modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Das gepflegte Wohnquartier überzeugt durch verkehrsberuhigte Straßen, hochwertige Neubauarchitektur und eine angenehme Nachbarschaft.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Die Erftaue mit ihren weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen sowie den umliegenden Naturschutzgebieten befindet sich praktisch vor der Haustür und schafft eine besondere Verbindung aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Krankenhaus, Kindergärten und Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof Grevenbroich liegt nur etwa 3,8 km entfernt, während die Autobahnen A46 und A57 eine schnelle Anbindung an die Wirtschaftsregionen Köln, Düsseldorf und Mönchengladbach ermöglichen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	34,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Sonnenparadies

Exposé - Galerie



Lieblingsplatz



Privates Grün

Exposé - Galerie



Willkommen zuhause



Modernes Wohnen

Exposé - Galerie



Mehr als vier Wände



Gemeinsam genießen

Exposé - Galerie



Licht & Raum



Raum für Genuss

Exposé - Galerie



Kulinarischer Mittelpunkt



Modernes Gäste-WC

Exposé - Galerie



Offen und einladend



Luxus im Alltag

Exposé - Galerie



Entspannt in den Tag



Wellness zuhause

Exposé - Galerie



Ort der Erholung



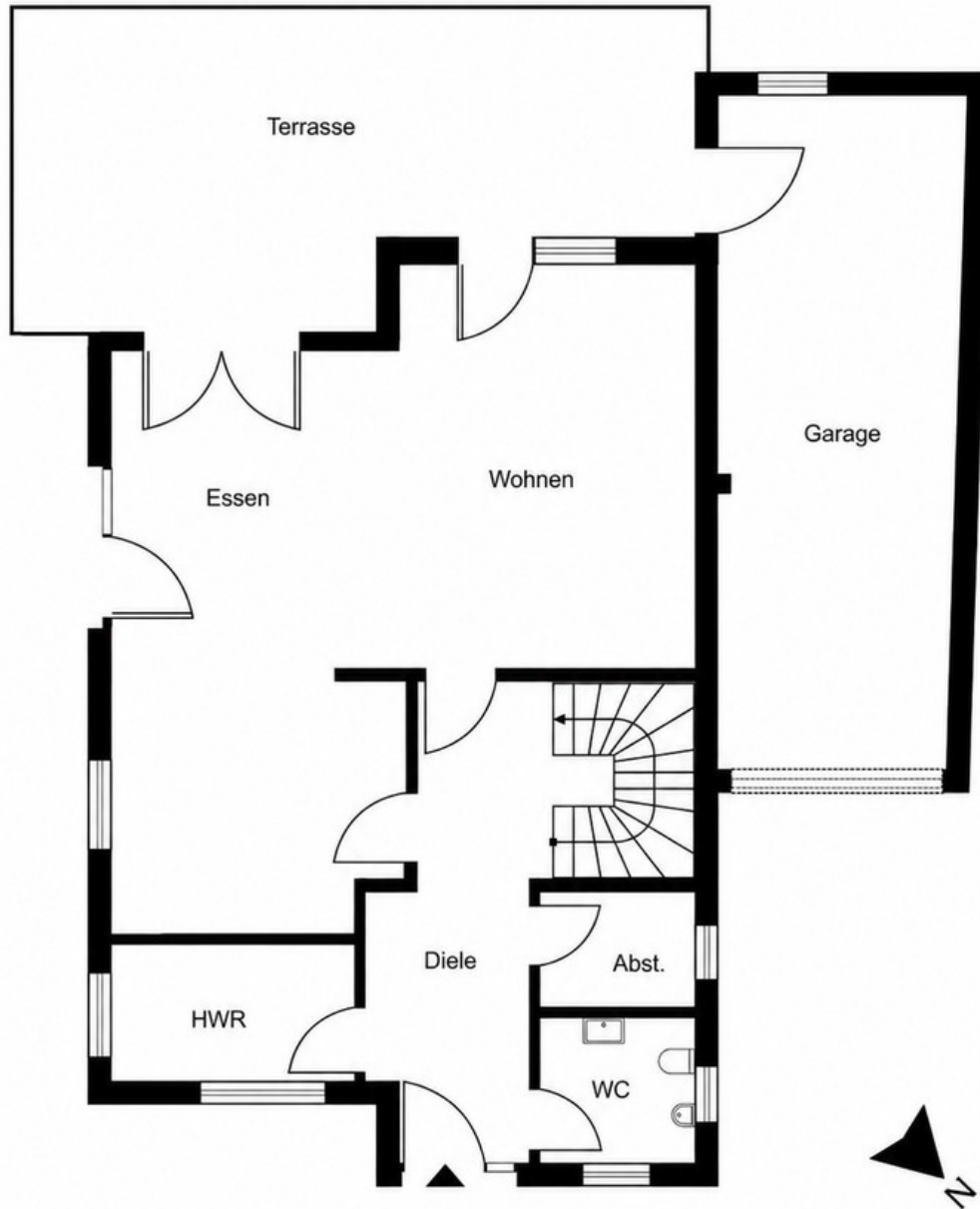
Raum zum Wachsen

Exposé - Galerie



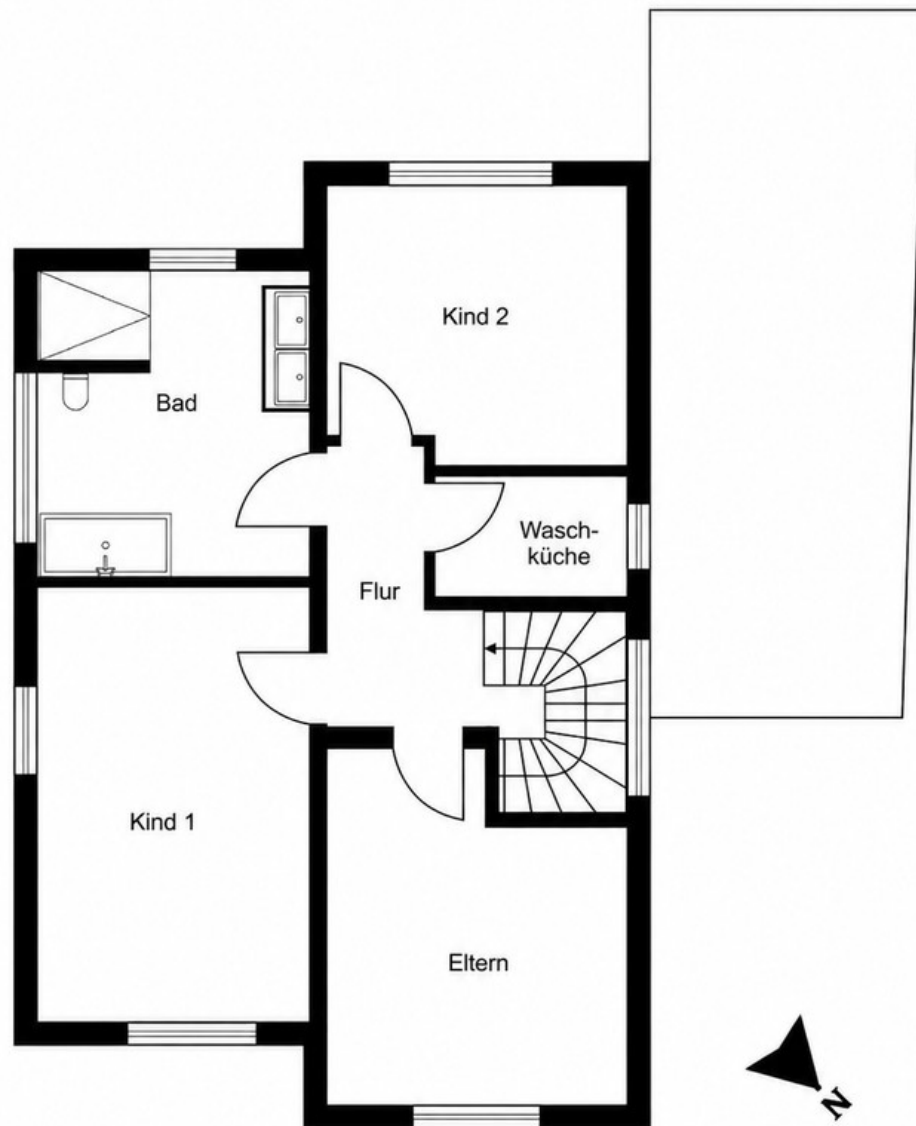
Platz für Ideen

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss