



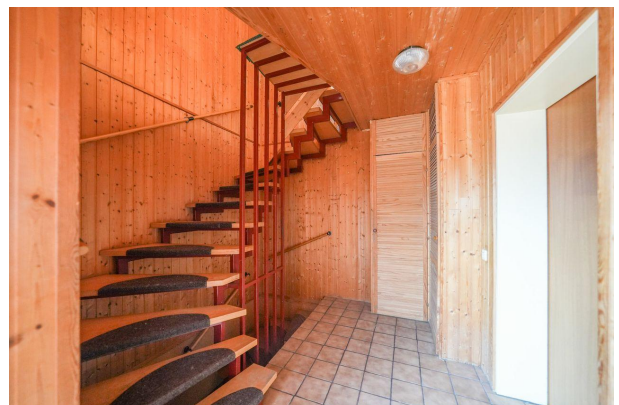
## **Immobilien-Exposé**

# **Charmante Stadtwohnung in Top-Lage – Ruhig und zentral in Grevenbroich, ideal für jede Lebensphase!**

**Objekt-Nr.:**  
**20049-3484**

## Wohnung zum Kauf

in 41516 Grevenbroich



## Details

Kaufpreis

**229.000 €**

Wohnfläche (ca.)

**83 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Nutzfläche (ca.)

**32 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Etage

**1**

Anzahl Schlafzimmer

**3**

Anzahl Badezimmer

**1**

Anzahl Stellplätze

**1**

Anzahl separate WCs

**1**

Anzahl Terrassen

**1**

Baujahr

**1990**

Stellplatzpreis (Garage)

**0 €**

Garagenanzahl

**1**

Zustand

**gepflegt**

Unterkellert

**Ja**

## Beschreibung

Diese elegante Wohnung im ersten Obergeschoss eines Zweifamilienhauses verfügt über eine Wohnfläche von 80 m<sup>2</sup> und ist zusätzlich durch zwei ausgebaute Räume auf dem Dachboden mit einer Nutzfläche von ca. 32 m<sup>2</sup> erweitert. Das geräumige Wohnzimmer, das Herz der Wohnung, führt hinaus auf eine großzügige Dachterrasse, die einen herrlichen Freiraum für Erholung und Unterhaltung unter freiem Himmel bereitstellt.

Das Schlafzimmer ist gemütlich und bietet genügend Platz für eine persönliche Einrichtung. Die Küche ist funktional gestaltet und bereit für die individuelle Ausstattung nach eigenem Geschmack. Das im Jahr 2017 sanierte Bad zeigt sich in einem modernen, ansprechenden Stil und das zusätzliche Gäste-WC erhöht den Komfort für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

Ein eigener Kelleranteil sorgt für zusätzliche Lagermöglichkeiten und trägt zur Organisation des Wohnraums bei. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist die Doppelgarage, die bequemen Platz für Fahrzeuge und weiteren Stauraum bereitstellt. Diese Wohnung vereint praktische Wohnlichkeit mit zusätzlichem Platzangebot und ist ideal für diejenigen, die Wert auf Komfort, Stil und Funktionalität legen.

## **Ausstattung**

- Wohnfläche: ca. 80 m<sup>2</sup> im ersten Obergeschoss eines Zweifamilienhauses
- Zusatzfläche: ca. 32 m<sup>2</sup> auf dem Dachboden, bestehend aus zwei ausgebauten Räumen
- Dachterrasse
- Badezimmer: saniert im Jahr 2017
- Kelleranteil
- Doppelgarage

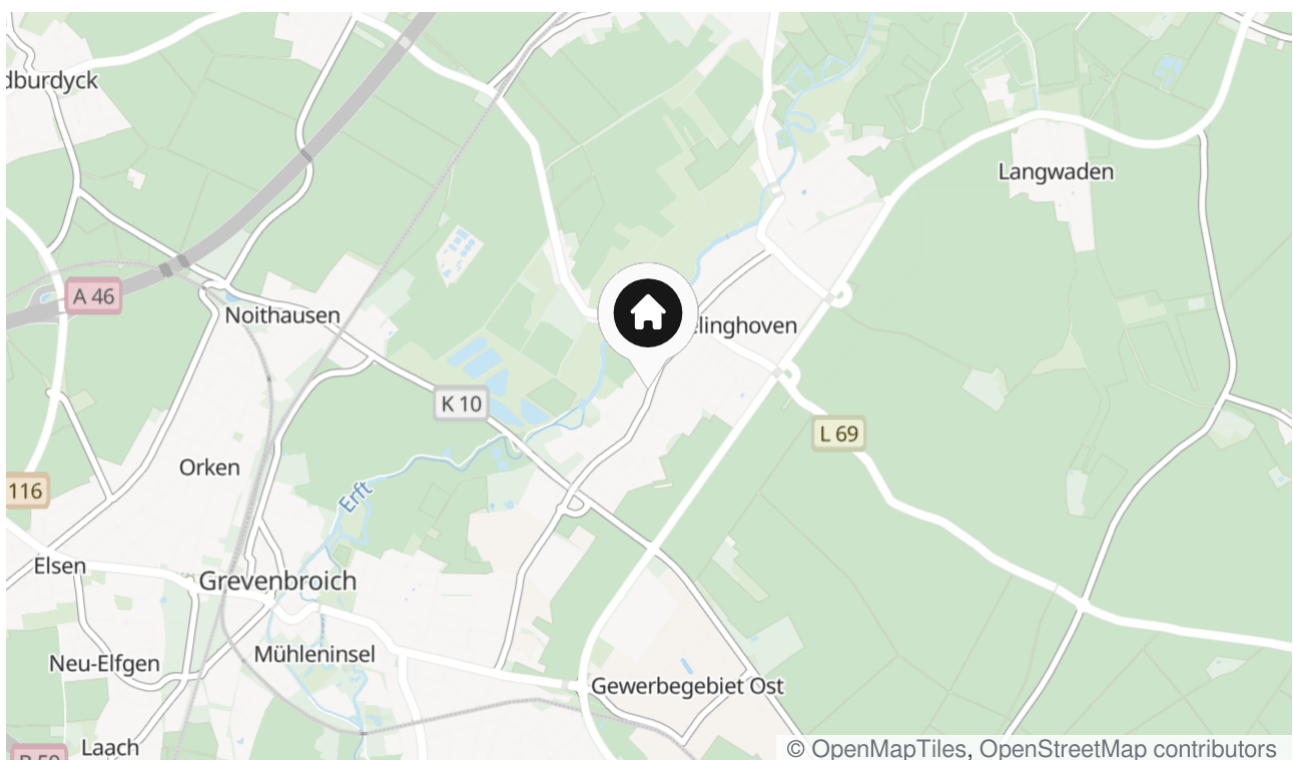
## Lage & Umgebung

41516 Grevenbroich

Ihre künftige Wohnung befindet sich in einer ruhigen und doch zentralen Lage von Grevenbroich, einer Stadt, die eine hohe Lebensqualität und eine hervorragende Infrastruktur bietet. Die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants macht den Alltag besonders komfortabel und bietet eine Vielfalt an kulinarischen und Shopperlebnissen direkt vor der Haustür.

Für Familien ist diese Lage ideal, da mehrere Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten leicht erreichbar sind. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung, einschließlich Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln, erleichtert das Pendeln und stellt sicher, dass andere Stadtteile sowie die umliegende Natur schnell und einfach erreicht werden können.

Das Angebot wird durch die Nähe zu Grünflächen und Parks abgerundet, die reichlich Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien bieten. Diese Wohngegend kombiniert urbanes Leben mit der Ruhe einer gut etablierten Gemeinschaft, was sie zu einem begehrten Wohnort macht.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie

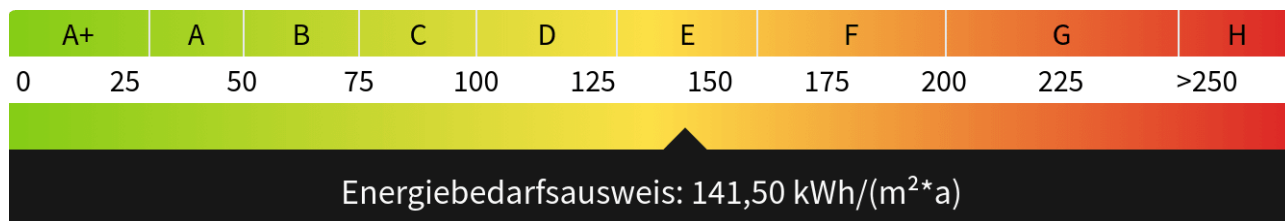
## Energieausweis

Endenergiebedarf  
**141,50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Heizungsart  
**Etagenheizung**

Wesentlicher Energieträger  
**GAS**

Gültig bis  
**03.02.2033**







1



2





3



4





5



6





7

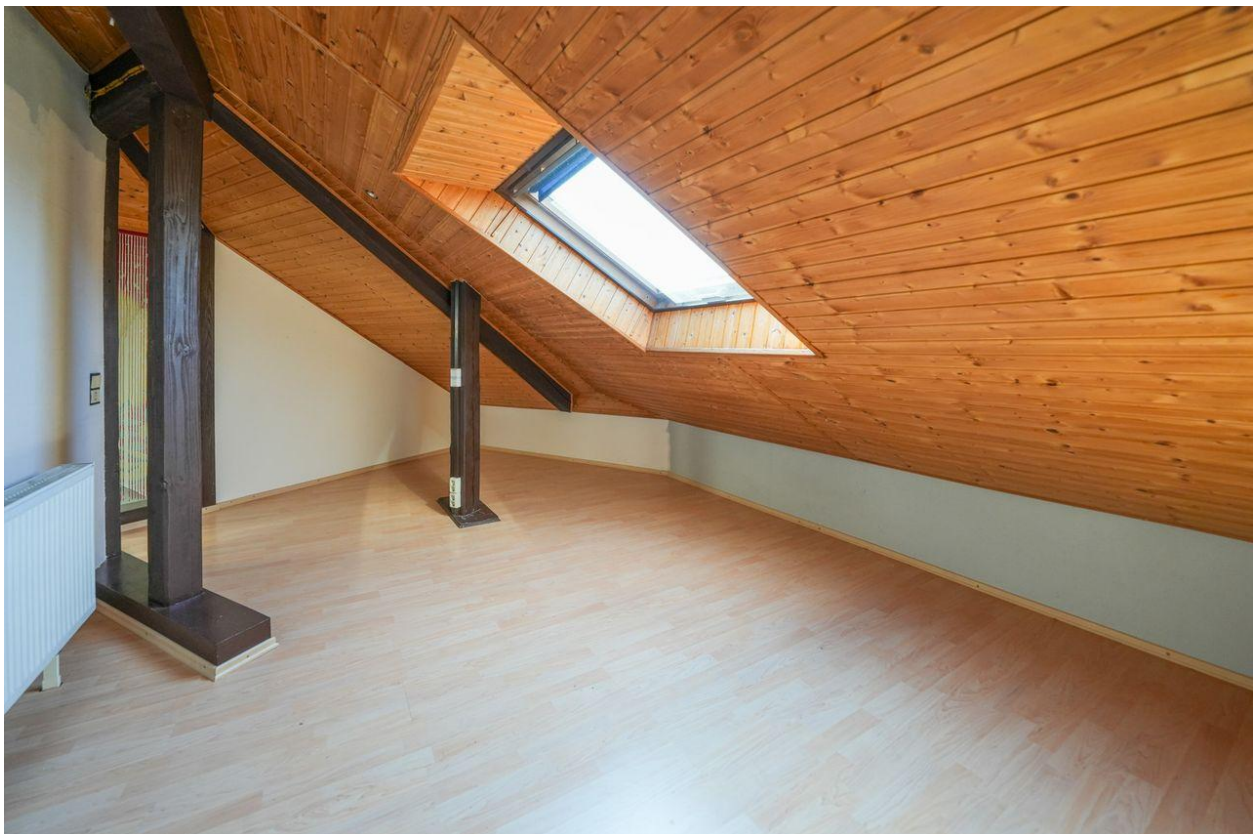


8





9

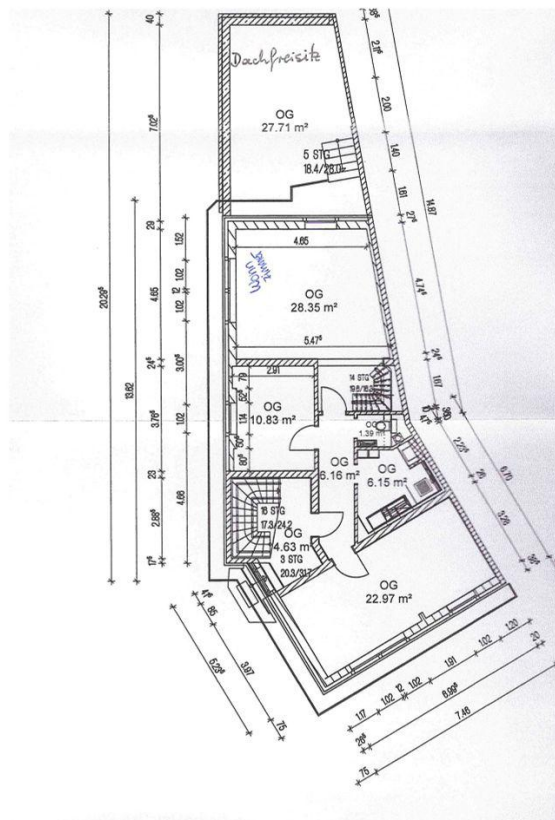


10

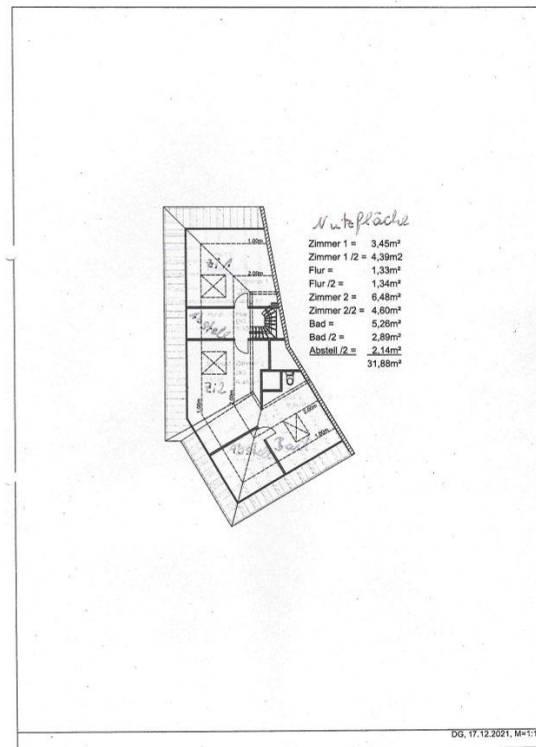




11



12 Grundriss 1 OG



13 Grundriss DG

## Kontakt

Wassenberger Str 85a  
52525 Heinsberg  
Telefon: 015754490071  
E-Mail: n.zaric@immofly.de

### Ihr Ansprechpartner

Herr Nikola Zaric

### Impressum

[www.hoffmann-ivd.de/impressum/](http://www.hoffmann-ivd.de/impressum/)

### Besuchen Sie uns im Internet

[www.hoffmann-ivd.de](http://www.hoffmann-ivd.de)

