

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!



47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR

Scout-ID: 160894425



Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Nilkens
Herr Marco Nilkens
E-Mail: nilkens.immo@t-online.de
Tel: +49 2151 700297
Fax: +49 2151 700594
Web: <http://www.nilkens-immo.de>

Haustyp:	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche ca.:	377,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1955
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2013
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergiebedarf:	294,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	H
Baujahr laut Energieausweis:	1952
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 2,38 % Käuferprovision (inkl. MwSt.)

2,38 % Käuferprovision (inkl. MwSt.) des vereinbarten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Immobilien Nilkens hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!



47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Wohnfläche insgesamt: 113 m² (nach DIN 277)
Das ausgebaut Dachgeschoss wurde in der vorliegenden Wohnflächenberechnung mit 92m² noch nicht berücksichtigt!

Auch wurden getätigte Modernisierungen der Immobilie im Energieausweis noch nicht berücksichtigt!

Zeitnah beziehbar! Ideal auch für die junge Familie!

Modernisierte Doppelhaushälfte errichtet in grundsolider 2,5-geschossiger Massivbauweise mit

- Verputz-Fassade
- 2 Vollgeschossen
- Satteldach
- Vollkeller
- separatem Abstellraum
- Garage und 2 Stellplätzen
- ein Anbau ist mit Genehmigung möglich.

Attraktive Immobilie mit großzügigem Gartengrundstück in sonniger Süd-/West-Ausrichtung. Der großzügige Gartenbereich bietet vielfältige Möglichkeiten, ob viel Platz zum Spielen für Kinder (Pool, Hüpfburg, Sandkasten u. a.), gemütliche Grill-Abende im Kreis der Familie oder Freunde oder z. B. auch der Anbau eines eigenen kleinen Obst-/Gemüsegartens mit Treibhaus im hinteren Bereich.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und aufgeteilt in ein großzügiges Zimmer und einem separaten Tageslicht-Bad inklusive Badewanne.

Der Vollkeller bietet weiterhin ausreichend Platz für Stau- und Lagerfläche.

- Folgende Modernisierungen wurden 2013 getätigt:
- kompletter Fassaden-Verputz, Armierung und Farbe sowie Steinputz an Giebel, Fenster und Türen und Sockelerneuerung
 - komplette Innenwände und Decken mit Armierung neu verputzt bis ins Dachgeschoss
 - Holzböden abgeschliffen und neu versiegelt
 - Erneuerung der kompletten Sanitäreinrichtungen inklusive Leitungen (Wasser und Abwasser)
 - Bäder, Küche, Flur und Tageslicht-Gäste-WC neu gefliest
 - Erneuerung der kompletten Elektrik inklusive Garage und Keller, praktikabel wurden sehr viele Steckdosen angebracht
 - Keller-Drainage
 - kompletter Dachgeschoss-Ausbau und Dämmung sowie Einbau von 3 Veluxfenstern
 - Dohlengitter im Kaminschacht
 - Glasfaseranschluss

Fazit:

Die gemütliche Doppelhaushalte verfügt über eine insgesamt moderne sowie helle und freundliche Ausstattung und ist nach eigenem Ermessen renovierungsbedürftig. Das Haus bietet viele Möglichkeiten zur Eigengestaltung - mit Potential zum absoluten

Schmuckstück!

Ausstattung:

- großzügige Stellfläche durch 2 Vollgeschosse (keine Schrägen)
- gemütliche Räumlichkeiten mit heller und freundlicher Wohnatmosphäre
- Kunststoff-Fensterelemente (weiß, teils bodentief mit Doppelverglasung und manuellen Rollläden
- Kaminofen im Wohnbereich möglich (Kaminzug vorhanden)
- Böden:
 - EG: Echtholzdielen
 - OG: Echtholzdielen / Fliesen (dunkelbraun meliert)
- Tageslicht-Gäste-WC im Erdgeschoss (Fliesen: beige)
- Tageslicht-Bad im 1. Obergeschoss (Fliesen: weiß / dunkelbraun meliert)
 - mit großzügiger, begehbare Dusche sowie Doppelwaschbecken mit Schranksystem und großem Spiegel
- 2. Tageslicht-Bad im Dachgeschoss
- offene Echtholztreppe (Farbton weiß)
- Innentüren und Zargen in Farbton weiß
- zwei Kinderzimmer im 1. Obergeschoss, ein Zimmer mit Zutritt zum Badezimmer
- großzügiger Ausbau im Dachgeschoss, aufgeteilt in ein Zimmer und einem zweiten Tageslicht-Badezimmer
 - mit Badewanne (Fliesen: weiß / terra)
- Vollkeller
- Gas-Heizungsanlage (Hersteller: Vaillant, ca. BJ 1991)
- Warmwasser-Durchlauferhitzer
- großzügige Kellerräume
- großzügige Terrasse (Betonsteine) in sonniger Süd-West-Ausrichtung
- pflegeleicht angelegtes Gartengrundstück mit Zugang zur Garage (auch für Rasenmäher etc.) u. v. m.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in familienfreundlicher Wohnlage umgeben von viel Grün nahe Ortsrand Grefrath. Es erwartet Sie ein ruhiges, ländliches Wohnen mit familienfreundlichem Umfeld mit reinem Einfamilienhauscharakter und sehr guten Verkehrsanbindungen.

Alle wichtigen Einrichtungen sind in nur wenigen Minuten erreichbar (Ärzte, Physiotherapie, Bank & Sparkasse, Bäcker etc.). Die Stadtmitte mit weiteren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten erreicht man in ca. 5 Gehminuten.

Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Gemeinde Grefrath liegt am linken Niederrhein im Kreis Viersen des Regierungsbezirks Düsseldorf und bietet an Sehenswürdigkeiten und Freizeit- und Sporteinrichtungen das Niederrheinische Freilichtmuseum "Dorenburg", die Benediktinerinnen-Abtei "Mariendonk", die Ruine der Burg Uda, ein Hallen- und Freibad, eine Eislaufhalle mit großzügigem

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!



47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR

Innen- und Außenbereich, Tennisanlagen, Bowlingbahn, einen Sportflugplatz sowie ausgedehnte Rad-/ Wanderwege entlang der schönen Flusslandschaft "Niers- Auen" (Paddeln entlang der Niers gilt als beliebtes Freizeiterlebnis).

Die Anbindungen an die A 40 und A 61 an das Rheinland, Ruhrgebiet und die benachbarten Niederlande sind in nur wenigen Minuten erreicht.

Der ÖPNV bietet weiterhin gute Verkehrsverbindungen, die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Kempen, Viersen und Krefeld.

Ein Highlight ist der Sportfluglandeplatz Grefrath-Niershorst für Segelflugzeuge und kleine Propellermaschinen mit einer Graslandebahn von 575 Metern Länge zwischen den Ortsteilen Grefrath, Mülhausen und Oedt.

Ruhe, Erholung und hohen Freizeitwert mitten im Grünen findet man auf den zahlreichen Rad- und Wanderwegen im Umkreis. Der Radweg Fietsallee am Nordkanal verläuft durch den Ort.

Es gibt in Grefrath neun Kindergärten mit insgesamt rund 500 Plätzen, die von kirchlichen und freien Trägern betrieben werden. Im Ortsteil Oedt befindet sich zudem ein Kindergarten mit Tagesstättenplätzen für geistig Behinderte.

Die katholische Grundschule wurde 2013 mit der Gemeinschaftsgrundschule Grefrath zusammengeführt. Die Gemeinschaftsgrundschule Grefrath unterhält die beiden Schulstandorte Grefrath und Oedt.

Im Bereich der weiterführenden Schulen gibt es vor Ort die Sekundarschule Grefrath „Schule an der Dorenburg“, seit 2013 aus der Gemeinschaftshauptschule umgewandelt, die jetzt auch Realschul- und Gymnasial-Unterrichtsinhalte anbietet sowie das Gymnasium Liebfrauenschule Mülhausen in privater Trägerschaft.

Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Grefrath>
<https://www.grefrath.de>

Sonstiges:

Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt?

Nutzen Sie unsere Rundum-Sorglos-Vermarktung:

- ausführliches Beratungsgespräch / Begutachtung Ihrer Immobilie
- Prüfung, Zusammenstellung und ggfs. Einholung aller Verkaufsunterlagen (Grundbuch / Bauaktenarchiv / Baulastenverzeichnis / Ämter)
- kostenfreie Marktwertermittlung / Zielgruppenanalyse
- Digitalisierung der Finanzierungsunterlagen für Banken
- Energieberatung und Erstellung des rechtlich vorgeschriebenen, Ihrer Immobilie entsprechenden Energieausweises
- Erstellung eines auf Sie und Ihre Immobilie abgestimmten Marketingkonzeptes
- Profi-Immobilienfotografie mit hochwertigen Innen- und

Außenaufnahmen

- Erstellung eines hochwertigen Videos Ihrer Immobilie als virtueller
- Besichtigungsrundgang (optional)
- Medienkonforme, aussagekräftige Exposé-Präsentation in verschiedenen Formaten
- Marketing on- und offline (relevante Immobilienportale / umfangreiche Kundendatenbank / regionale und überregionale Insertion)
- Vorabinformation unserer Kunden / Korrespondenz mit Interessenten
- Organisation der Besichtigungstermine nach Ihren Vorstellungen / Vermeidung von "Besichtigungstourismus"
- Bonitätsprüfung / Einholung der Finanzierungsbestätigung
- Professionelle Verkaufsverhandlungen / Klärung rechtlicher Fragen
- Erstellung eines Kaufvertrags-Entwurfs bei Ihrem oder einem unserer lokalen, verlässlichen Notare
- Beratung bzgl. Formulierungen und Klauseln des Kaufvertrags-Entwurfs
- Begleitung zum Notar und Betreuung zu Fragen nach Vertragsabschluss
- Übergabeservice

Natürlich besprechen wir alle Tätigkeiten im Vorfeld mit Ihnen und informieren Sie regelmäßig über den aktuellen Stand und alle weiteren Schritte der Vermittlung!

Für unsere vorgemerkten Kunden suchen wir

- Häuser
- Eigentumswohnungen
- Grundstücke und
- Gewerbeobjekte.

Eine fachgerechte Verkaufs- und Vermietungsabwicklung ist selbstverständlich!

Nähere Informationen erhalten Sie über unser Immobilienoffice. Gerne sind wir für Sie da und stehen Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

Büro KREFELD
Camensstr. 71
47807 Krefeld
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(Hauptstelle)

Büro ST. TÖNIS
Blauweisenweg 37
47918 Tönisvorst
Tel. 0 21 51 / 70 02 97
(unselbständige Zweigstelle)

Innenbesichtigung des angebotenen Objektes bitte nur nach vorheriger Anmeldung und Terminvereinbarung über unser Büro. Unser Angebot wurde nach bestem Wissen, aufgrund der Auftraggeberangaben erstellt. Dennoch können für die Richtigkeit weder Gewähr noch Haftung übernommen werden.

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!



47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR

Richtigkeit weder Gewähr noch Haftung übernommen werden.



Straßenansicht



Straßenansicht



Hausansicht



Rückansicht

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!



47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



Rückansicht



Gartenansicht



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!



47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



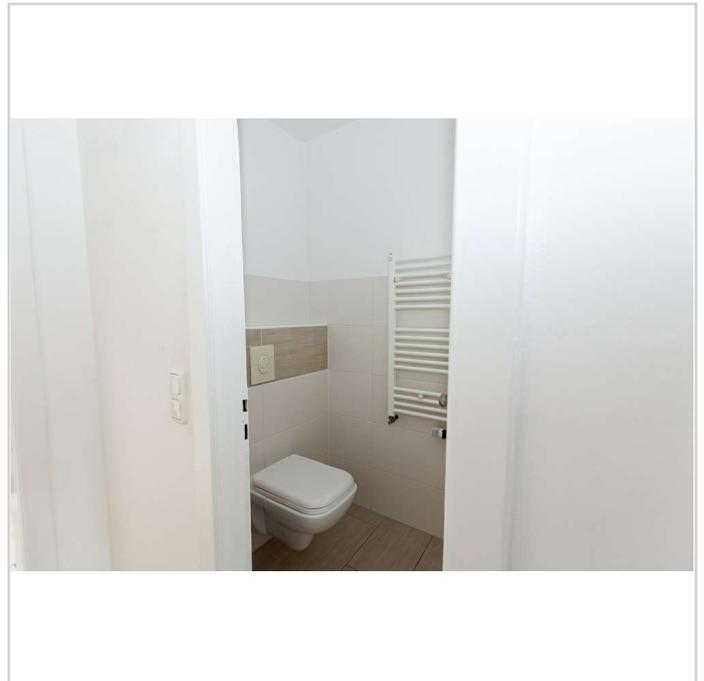
Küchenbereich



Küchenbereich



Küchenbereich



Tageslicht-Gäste-WC

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!



47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



Diele 1. OG



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 1

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!



47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



Zimmer 2



Tageslicht-Bad 1. OG



Tageslicht-Bad 1. OG



Tageslicht-Bad 1. OG

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!



47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



Diele DG



Tageslicht-Bad DG



Dachstudio



Dachstudio

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!

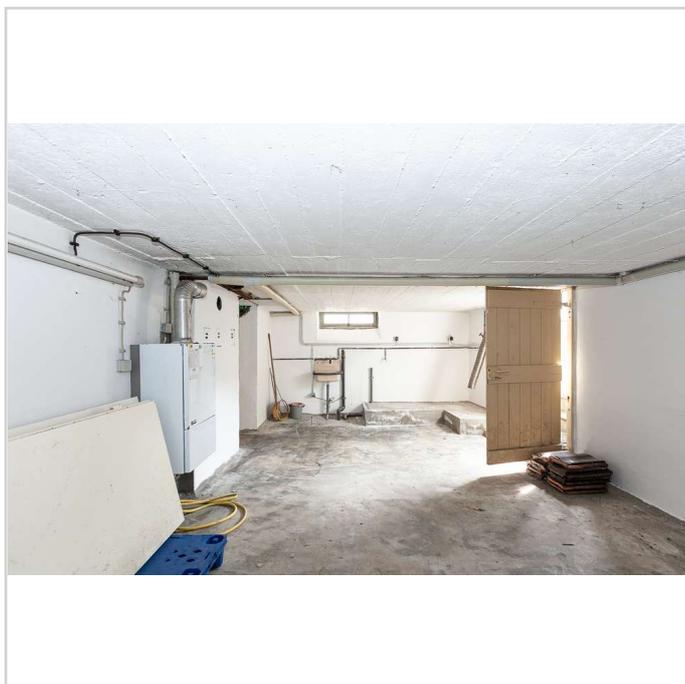


47929 Viersen Grefrath

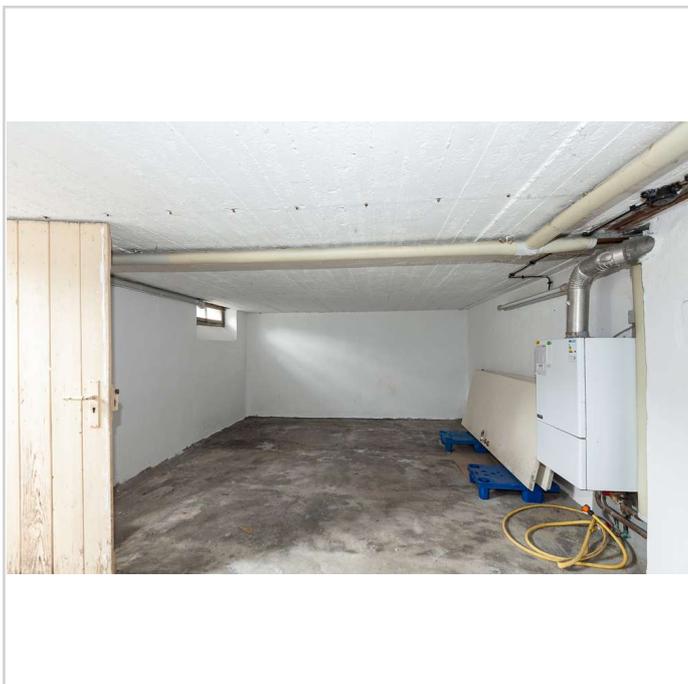
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



Hobbyraum mit Gartenzugang



Hobbyraum KG



Hobbyraum KG



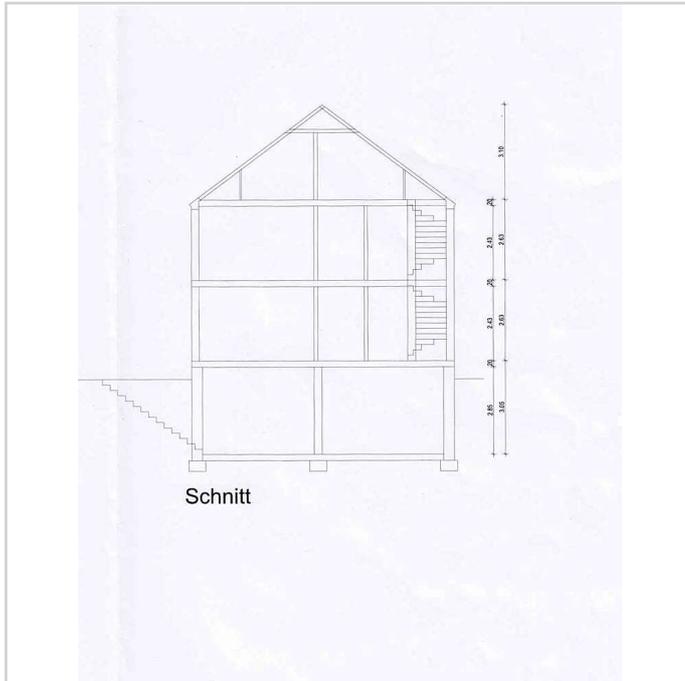
Vorratsraum KG

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!



47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
 Wohnfläche ca.: 92,00 m²
 Kaufpreis: 339.000,00 EUR



Querschnitt

Wohnflächenberechnung nach DIN 277

EG - Küche	3,11 x 3,72	=	11,57 m ²
Esszimmer	3,34 x 3,98	=	13,29 m ²
Wohnzimmer	4,10 x 3,90	=	16,00 m ²
WC	1,12 x 1,50	=	1,68 m ²
Flur	1,12 x 1,50	=	1,68 m ²
OG - Bad	3,11 x 3,72	=	11,57 m ²
Schlafzimmer	3,34 x 3,98	=	13,29 m ²
Kinderzimmer	4,10 x 3,90	=	16,00 m ²
Abstellraum	1,12 x 1,50	=	1,68 m ²
Flur	1,12 x 1,50	=	1,68 m ²
DG - Bad	1,90 x 1,33 / 2	=	1,26 m ²
Abstellraum	1,40 x 1,01	=	1,41 m ²
	1,60 x 1,01	=	1,62 m ²
Kinderzimmer	3,48 x 1,33 / 2	=	2,32 m ²
	3,48 x 1,39	=	4,84 m ²
	4,10 x 1,19	=	4,88 m ²
Flur	4,10 x 1,33 / 2	=	2,72 m ²
	2,35 x 1,45	=	3,41 m ²
	2,35 x 1,33 / 2	=	1,56 m ²
Wohnfläche gesamt			113,20 m²

DIN 277 WFL-Berechnung mit DG

IMMOBILIEN NILKENS - Seit 29 Jahren



www.nilkens-immo.de

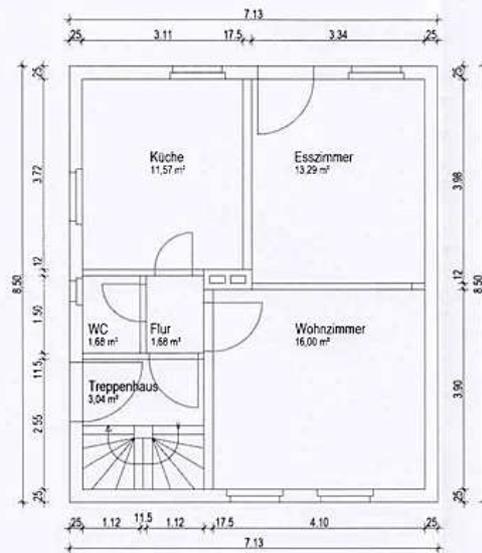
Hausansicht

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!

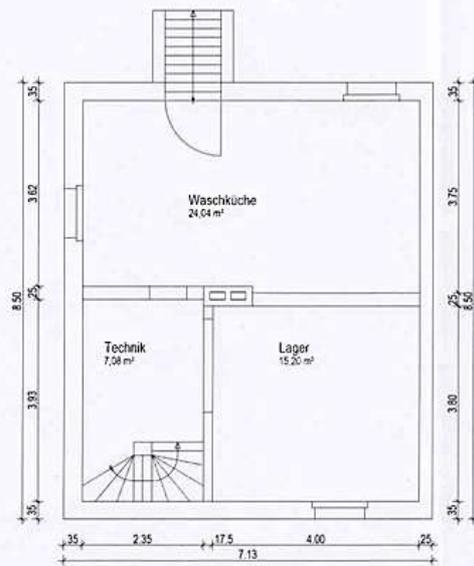


47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



Erdgeschoss



Kellergeschoss

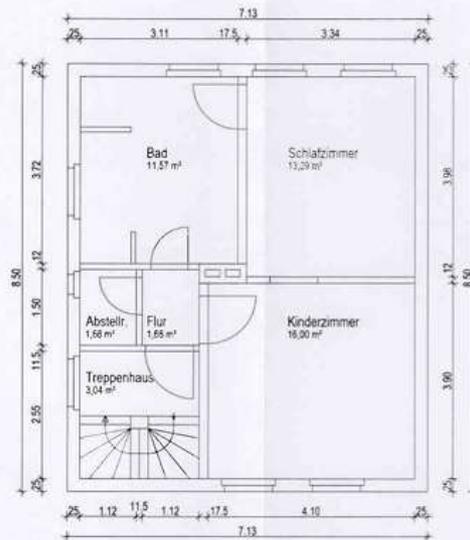
EG und KG

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!

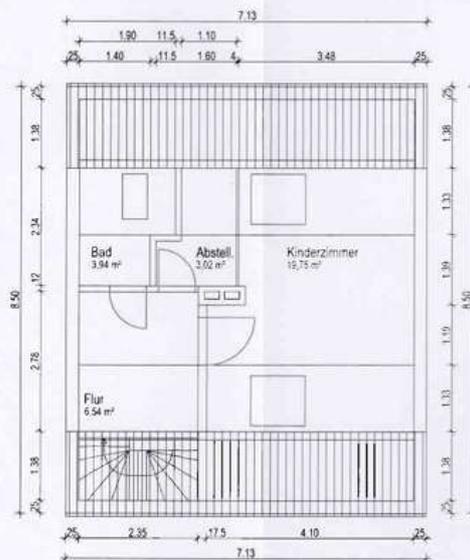


47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR



Obergeschoss



Dachgeschoss

OG und DG

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!



47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
 Wohnfläche ca.: 92,00 m²
 Kaufpreis: 339.000,00 EUR

**Flächenberechnung der 11 Eigenheime in Grefrath
 b. Krefeld, Funkendyk-Wiesenstrasse.
 Träger: Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den
 Landkreis Kempen-Krefeld AG. in Krefeld.**

Bebaute Fläche: $7,125 \cdot 8,50 =$ **60,56 qm**
 =====

Umbauter Raum: $60,56 \cdot 2,05 + 2 \cdot 2,625$
 $+ \frac{3,10}{2 \cdot 3} =$ **473,40 obm**
 =====

Wohnfläche:

Wohnzimmer	4,60	·	3,90	=	17,94	qm
Elternzimmer	3,40	·	3,98	=	13,53	"
Wohnküche	3,30	·	3,72	=	12,28	"
Abort	0,90	·	1,20	=	1,08	"
Kinderz.oben	2,10	·	3,72	=	7,81	"
					<u>52,64</u>	qm
				- 3%	<u>1,58</u>	"

Wohnfläche Siedlerwohnung: **51,06 qm**
 =====

Wohnzimmer	4,60	·	3,90	=	17,94	qm
Schlafzimmer	4,60	·	3,98	=	18,14	"
Bad	2,03	·	1,75	=	3,55	"
Flur oben	2,35	·	1,00	=	2,36	"
					<u>41,99</u>	qm
				- 3%	<u>1,26</u>	"

Wohnfläche Einliegerwohnung **40,73 qm**
 =====

Grefrath, den 27. Mai 1952

Der Bauherr:
 Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
 für den Landkreis Kempen-Krefeld A.G.

Der Architekt:
 Josef Leyendeckers

Sofort frei! Modernisierte DHH mit Garage und Stellplatz in ansprechender Lage. Hell und freundlich!



47929 Viersen Grefrath

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 92,00 m²
Kaufpreis: 339.000,00 EUR

