



**Volksbank Gronau-Ahaus
Immobilien GmbH**

Doppelhaushälfte als Effizienzhaus 40 Günstige Zinsen bei möglicher Wohnbauförderung NRW.Bank + KfW

48599 Gronau (Westfalen), Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 7649



Wohnfläche ca.: 136,27 m² - Zimmer: 4 - Kaufpreis: 399.500 EUR





Doppelhaushälfte als Effizienzhaus 40 Günstige Zinsen bei möglicher Wohnbauförderung NRW.Bank + KfW

Objekt ID	7649
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	48599 Gronau (Westfalen)
Wohnfläche ca.	136,27 m²
Grundstück ca.	281 m²
Nutzfläche ca.	15,47 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2024
Zustand	projektiert
Ausstattung	gehoben
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kein Keller, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	keine
Kaufpreis	399.500 EUR





Objektbeschreibung

Errichtung von sechs Doppelhaushälften mit Abstellraum und Garten.

Die Häuser werden gemäß dem Effizienzhaus-40-Standard in konventioneller Massivbauweise ohne Keller erstellt. Es besteht die Möglichkeit, zinsgünstige Förderdarlehen über die Förderprogramme der KfW und NRW.Bank zu erhalten. Hierzu ist eine individuelle Beratung erforderlich. Der Baubeginn erfolgt in Absprache mit der Verkäuferin.

Im Erdgeschoss jeder Doppelhaushälfte befindet sich ein großzügiges Wohn-/Esszimmer, eine geräumige Küche, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC und die Diele. Dies bietet eine komfortable und funktionale Gestaltung des Wohnbereichs.

Im Obergeschoss stehen insgesamt drei Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche komplettiert diese Etage und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Terrasse mit Garten ist nach Süden ausgerichtet, was Ihnen viel Sonnenschein und Möglichkeiten für Garten-Aktivitäten bietet. Die umliegende Bebauung ist bereits erstellt und die Grundstücke sind vollständig verkehrsberuhigt erschlossen.

Ausstattung

- 2 Vollgeschosse: EG und OG
- Effizienzhaus 40
- Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- erstklassige Ausstattung
- Hochwertige dreifachverglaste Kunststofffenster
- elektrische Rolläden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Moderne Bad-/Sanitärausstattung
- Terrasse mit Garten

Sonstiges

Hat dieses ansprechende Angebot Ihr Interesse geweckt?

Schicken Sie uns eine schriftliche Anfrage oder rufen uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne an!

Georg Hewing - Telefon: 02562/ 914-6419

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	12.09.2033





Volksbank Gronau-Ahaus Immobilien GmbH

Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	25,40 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A+





Lage

Gronau ist eine Stadt, die sich in einer idyllischen Umgebung befindet und ihren Bewohnern eine angenehme Lebens- und Wohnqualität bietet. Für Naturliebhaber gibt es zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge durch Felder und Wälder. Das Wohngebiet grenzt unmittelbar an den Rünenberger Wald.

In Gronau finden Sie eine solide Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Die Stadt ist auch für ihre kulturellen Veranstaltungen und Festivals bekannt. Das jährliche Jazzfest Gronau ist ein besonderes Highlight und zieht Musiker aus verschiedenen Teilen der Welt an. Die niederländische Grenze ist nur etwa 2,5 Kilometer von dieser Immobilie entfernt und das Stadtzentrum ist ebenfalls bequem in ähnlicher Entfernung erreichbar.

Eine der Stärken von Gronau ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Münster und Dortmund sind sowohl mit dem Bus, der Bahn als auch mit dem Auto einfach zu erreichen. Von Bad Bentheim aus können Sie sogar fernere Ziele wie Berlin und Amsterdam bequem per Bahn bereisen. Dank der Bundesstraße B54 und der Autobahn A31 ist Gronau verkehrstechnisch optimal an das Ruhrgebiet sowie an die Nordseeküste angebunden. Die niederländische Grenze liegt nur etwa 2 Kilometer entfernt.





Verkauft



Wohn-/Esszimmer



Badezimmer



Grundstück



Spielplatz im Wohngebiet



Außenvisualisierung





Grundriss

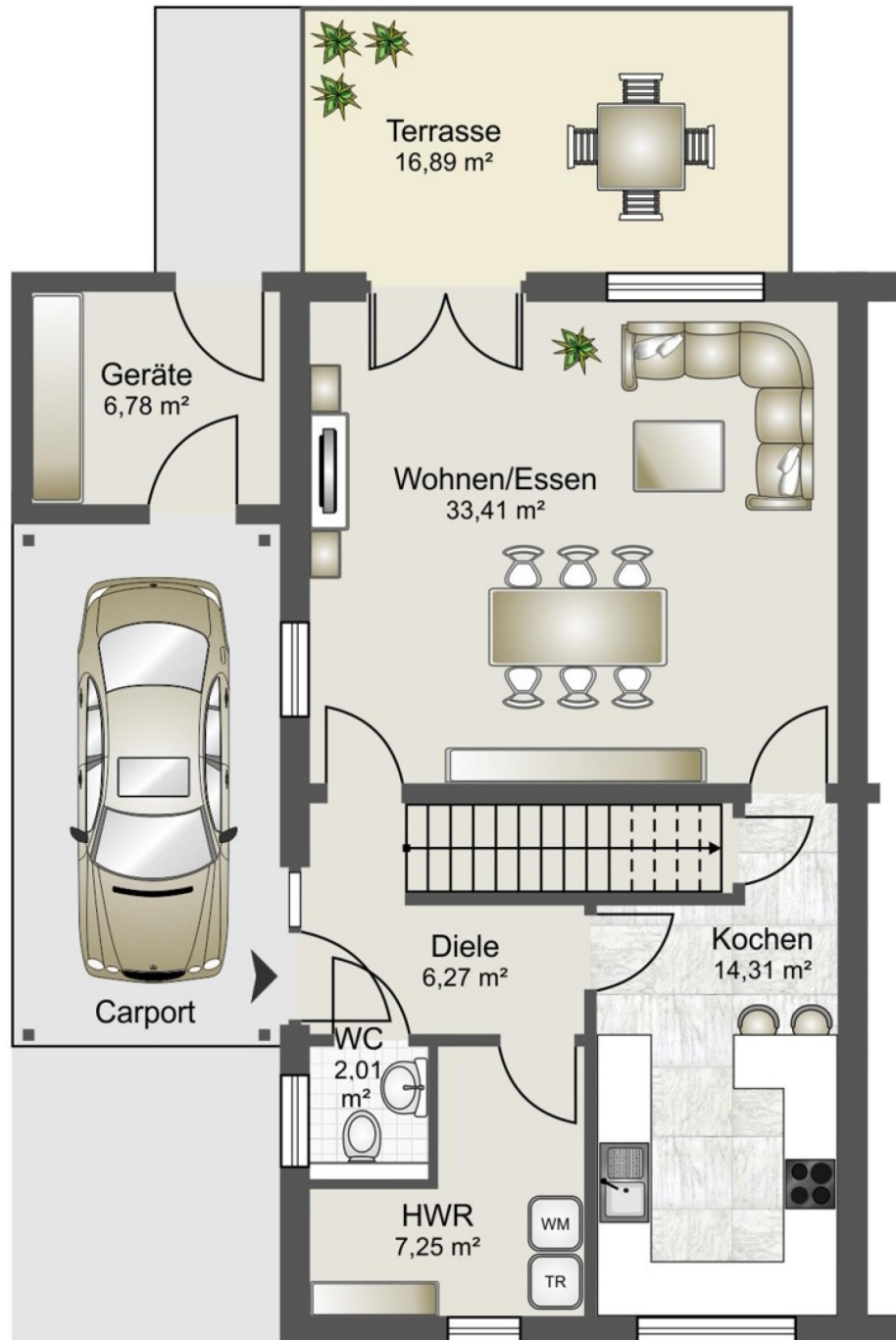
Unverbindliche Visualisierung





Grundriss

Grundriss Erdgeschoss





Grundriss

Grundriss Obergeschoss

