



**Volksbank Gronau-Ahaus  
Immobilien GmbH**

# **Neubau-Doppelhaushälfte als Effizienzhaus 40! Schlüsselfertig inkl. Grundstück in Top-Lage**

48599 Gronau (Westfalen), Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 7665



Wohnfläche ca.: **136,27 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **399.500 EUR**





## Neubau-Doppelhaushälfte als Effizienzhaus 40! Schlüsselfertig inkl. Grundstück in Top-Lage

Objekt ID	7665
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	48599 Gronau (Westfalen)
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	136,27 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	281 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	15,47 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2024
Zustand	projektiert
Ausstattung	gehoben
Verfügbar ab	Nach Bezugsfertigste
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Dusche, Fliesenboden, Gäste-WC, Kein Keller, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	keine
Kaufpreis	399.500 EUR





## Objektbeschreibung

Schützen Sie sich vor steigenden Mietkosten!

Neubau-Doppelhaushälften mit Abstellraum und Garten am Grafschafter Ring in Gronau. Das Haus wird gemäß dem Effizienzhaus-40-Standard in konventioneller Massivbauweise ohne Keller erstellt. Der Baubeginn ist bereits erfolgt.

Im Erdgeschoss der 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 <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



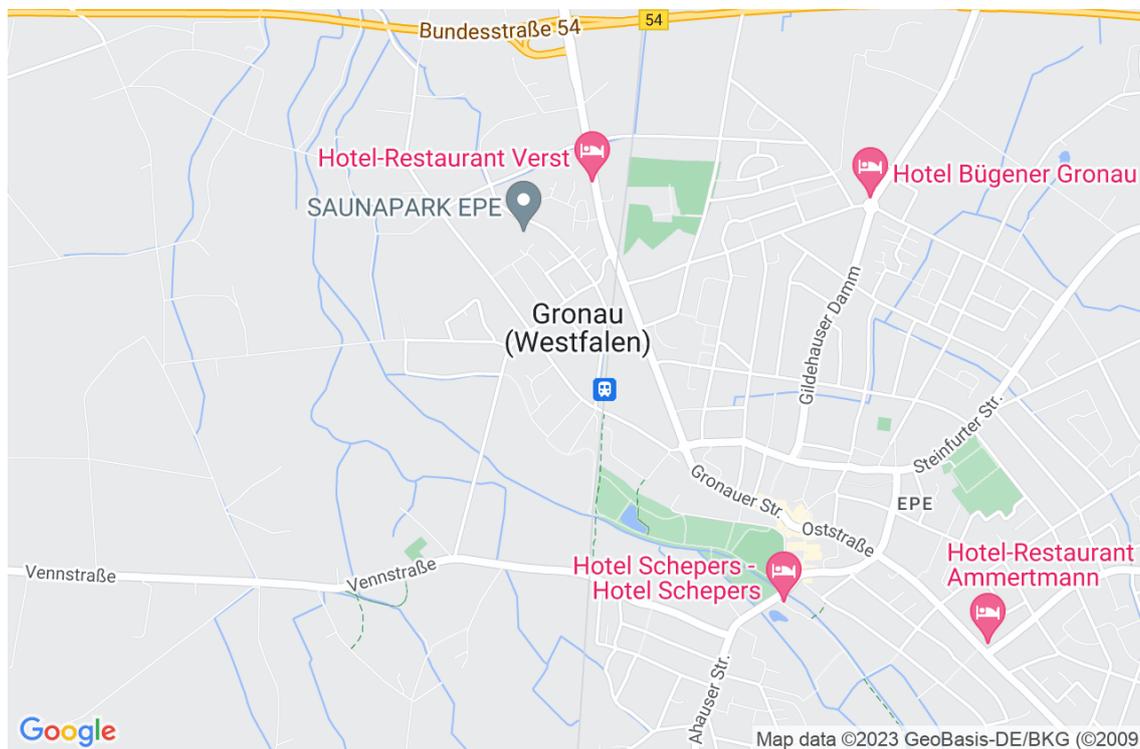


## Lage

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.





Startbild



Außenvisualisierung



Wohn-/Esszimmer



Badezimmer



Grundstück



Spielplatz im Wohngelände





## Grundriss

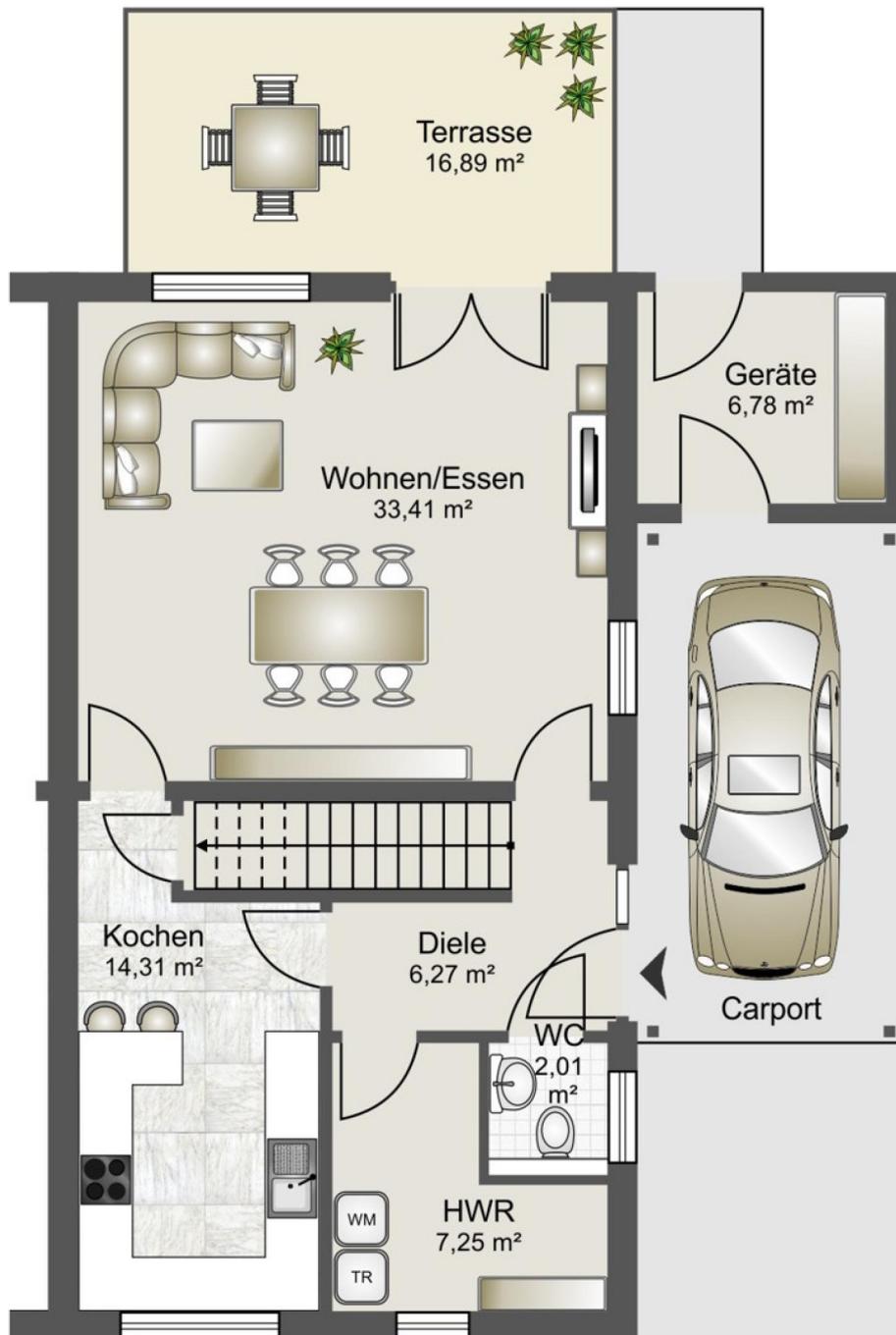
Unverbindliche Visualisierung





## Grundriss

### Grundriss Erdgeschoss





## Grundriss

Grundriss Obergeschoss

