



# Niederrhein Immobilien

Kevelaer · Udem · Wegberg

Das nachstehende Objekt wird angeboten von unserem Kooperationspartner im Kreis Viersen



**Immo Scout24** \*\*\*Wohnung + XXL Garage im Gewerbepark C  
Grefrath\*\*\* Option mit Hallenfläche \*\* provisi

Scout-ID: 125357154    Objekt-Nr.: 2020-Gewe4    <https://www.immobilienscout24.de/expose/>



**Adresse**

47929 Grefrath, Viersen (Kreis)  
Die vollständige Adresse der Immo  
Anbieter.

**Anbieter**

Fabri & Reuter Immobilien  
GmbH  
Fabri & Reuter Immobilien  
GmbH  
Viersener Str. 1  
47929 Grefrath  
Tel.: 02158 800000  
Fax: 02158 917660



**Meine Notiz!**

**Objektdetails**

**392.000 €**    **4**    **139,16 m<sup>2</sup>**  
Kaufpreis    Zi.    Wohnfläche ca.

Balkon/ Terrasse    Provisionsfrei

Wohnungstyp    **Dachgeschoss**

Wohnfläche ca.    **139,16 r**

Etage    **1 von 1**

Nutzfläche ca.    **67,13 m**

Bezugsfrei ab	<b>nach Absprache</b>
---------------	-----------------------

Zimmer	<b>4</b>
--------	----------

Schlafzimmer	<b>2</b>
--------------	----------

Badezimmer	<b>2</b>
------------	----------

Garage/ Stellplatz	<b>Duplex</b>
--------------------	---------------

Anzahl Garage/ Stellplatz	<b>1</b>
------------------------------	----------

## Kosten

Kaufpreis	<b>392.000 €</b>
-----------	------------------

Provision für Käufer	<b>Nein</b>
----------------------	-------------

## Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	<b>2006</b>
---------	-------------

Objektzustand	<b>Gepflegt</b>
---------------	-----------------

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
-------------	-----------------------

Wesentliche Energieträger	<b>Gas</b>
------------------------------	------------

Energieausweis	<b>liegt vor</b>
----------------	------------------

Energieausweistyp	<b>Verbraucher</b>
-------------------	--------------------

Endenergieverbrauch	<b>62 kWh/</b>
---------------------	----------------

Energieeffizienzklasse	<b>B</b>
------------------------	----------

## Objektbeschreibung

Bei diesem Objekt handelt es sich um eine ca. 140 m<sup>2</sup> große Betriebsleiterwohnung im Gewerbegebiet vor der Wohnung mit Loftcharakter befindet sich im 1. OG mitten im Gewerbegebiet.

Zur Wohnung gehört eine große Garage mit kleinem Lagerraum im Erdgeschoss mit einer Größe von ca. 140 m<sup>2</sup> die Möglichkeit weitere Hallenlagerflächen mit einer Größe von 140 m<sup>2</sup> zusätzlich zu erwerben.

Die Aufteilung der Hallen-Flächen wäre somit variabel von ca. 125 m<sup>2</sup> - ca. 265 m<sup>2</sup> gestaltbar. (siehe Anlage) Die Deckenhöhe beträgt ca. 3,77 Meter. Aktuell wird die Halle als Lagerhalle genutzt. Die Andienung erfolgt über die

Die über der Garage und Halle befindliche Wohnung verfügt über ca. 140 m<sup>2</sup> reiner Wohnfläche sowie weitere Nutzflächen, die z.B. als Fitnessraum oder Hobbyraum genutzt werden können.

## Ausstattung

Der ca. 42 m<sup>2</sup> große Wohn- Essbereich mit Kamin und den außergewöhnlich hohen Decken verleihen der Loftcharakter. Auf der ca. 43,5 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse genießen Sie die Sonnenuntergänge zu jeder Zeit

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und verfügt über 2 Bäder, 1 Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum und gelegenen Schlafzimmer mit Ankleidezimmer sowie ein geräumiges Büro.

Das Wellnessbad verfügt über einen großen Waschtisch sowie einer begehbaren Regendusche und Eckt

Im Erdgeschoss befindet sich die große Garage / Halle mit insgesamt ca. 90 m<sup>2</sup>, einem ca. 21 m<sup>2</sup> großen E Büro und einem separaten WC (Variante 1). Hier können sich Autoliebhaber oder Hobbybastler frei entfalten

## Lage

Die hier vakante Liegenschaft befindet sich im Gewerbepark Oedt. Eine Bushaltestelle ist fußläufig in nur Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die umliegenden Städte wie Kempen, Vorswende sind wenige Kilometer entfernt und mit dem Bus oder dem Auto schnell erreicht. Darüber hinaus bietet die Spangenberg mit einem Hallenbad, Freibad, Sportplätzen, dem bekannten Eissportzentrum, Freilichtmuseum und Schwingbodenpark und viele weitere zahlreiche Freizeitangebote an. Die Anbindung an die A57, A52 und A1, ins Ruhrgebiet und die benachbarten Niederlande ist in nur wenigen Minuten, die Düsseldorf International sowie die Düsseldorfer Innenstadt in ca. 30 Autominuten erreicht.

## Sonstiges

Der Erwerb erfolgt als Teileigentum mit Nutzungsrechten.

Es besteht die Möglichkeit diverse spezielle auf die Wohnung angepasste Einrichtungsgegenstände zu übernehmen

## Bilder

---



Wohnzimmer Bild 2



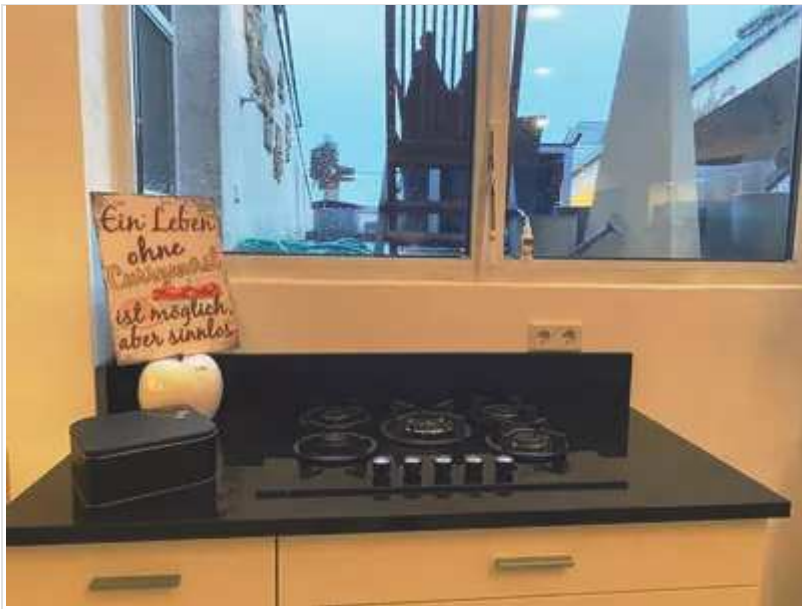
Küche



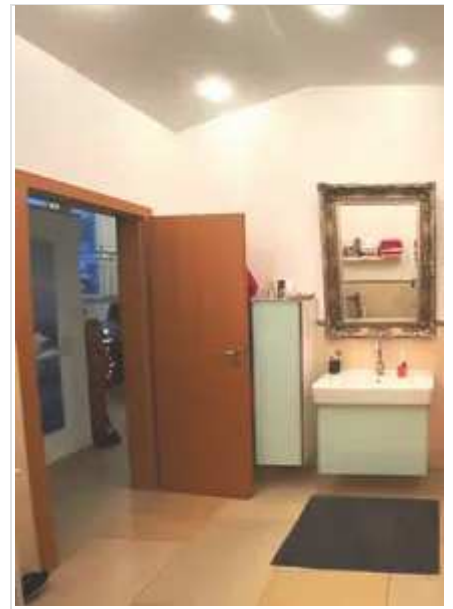
Wohnzimmer Bild 3



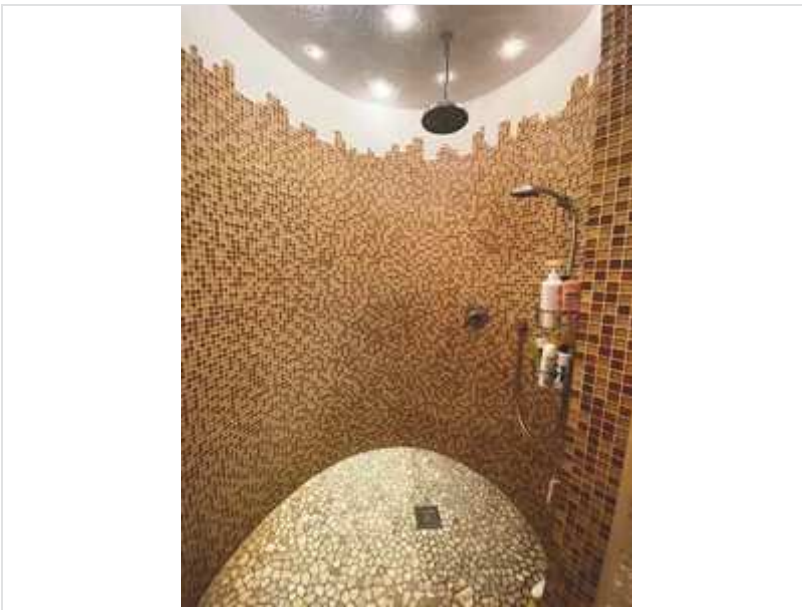
Wohnzimmer Bild 1



Küche Bild 2



Badezimmer Bild 5



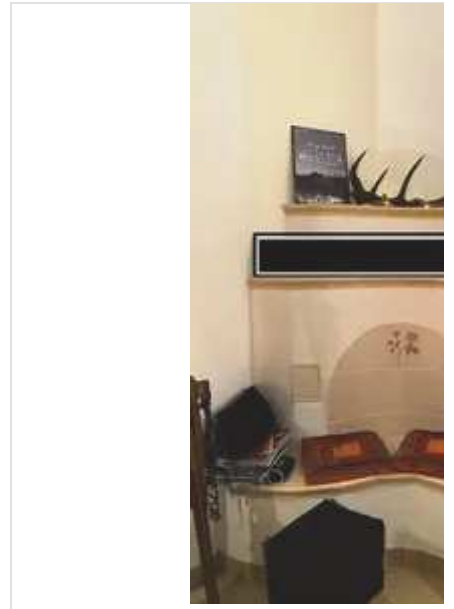
Regendusche 2 Bild 3



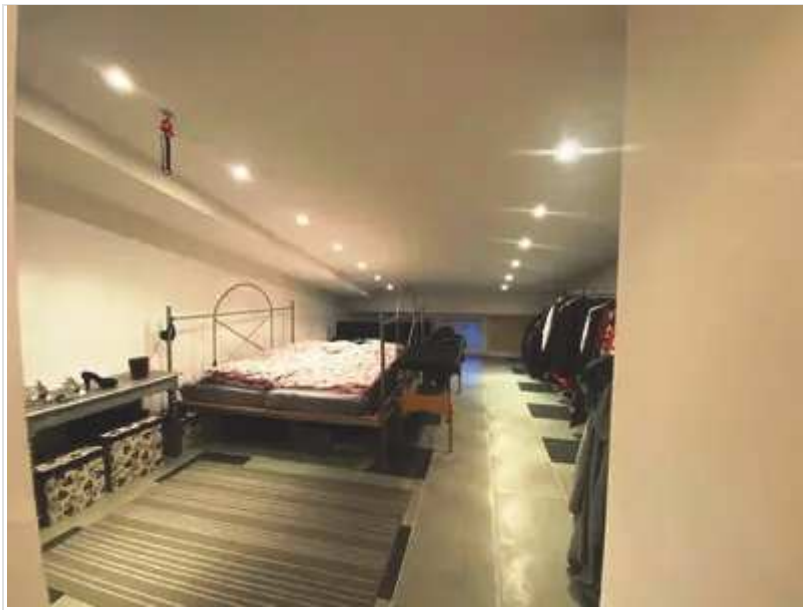
Badezimmer Bild 6



Deko



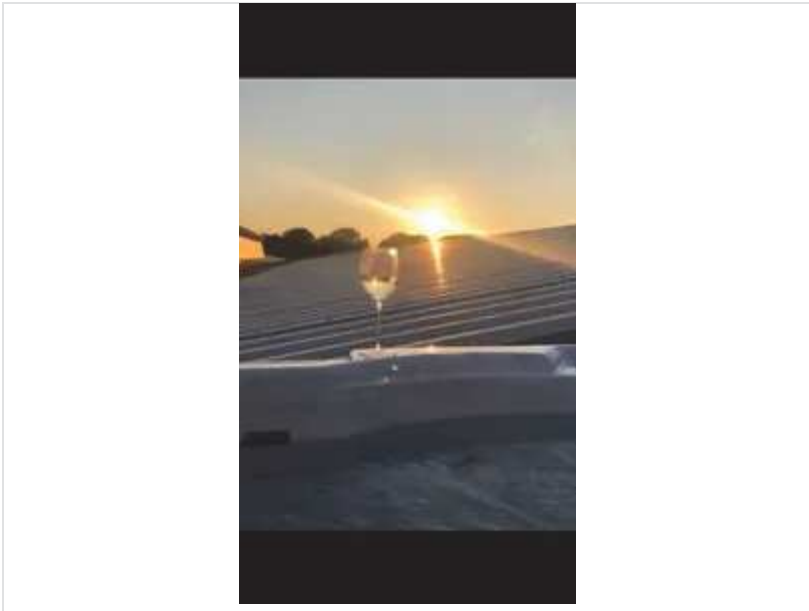
Kamin



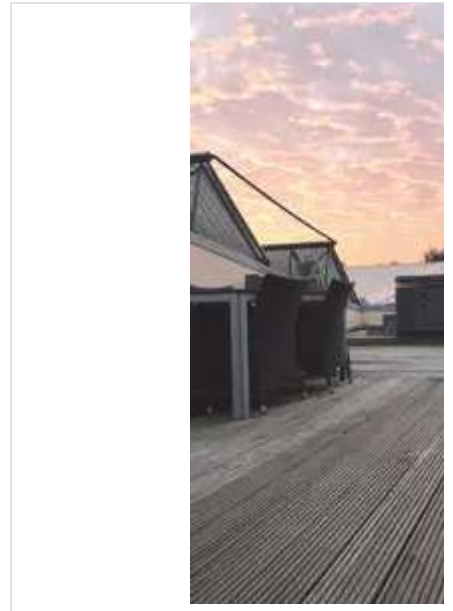
Schlafzimmer 2 Bild 2



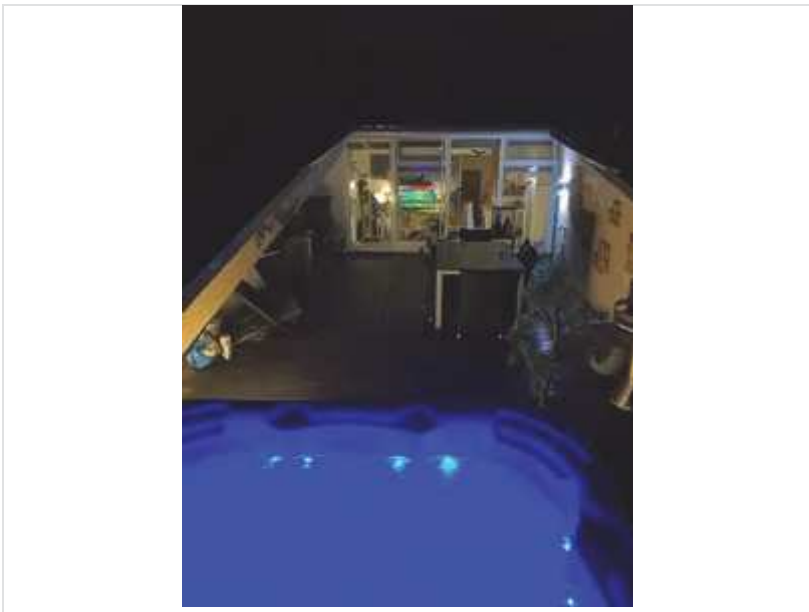
Badezimmer 2



Dachterrasse 1



Dachterrasse

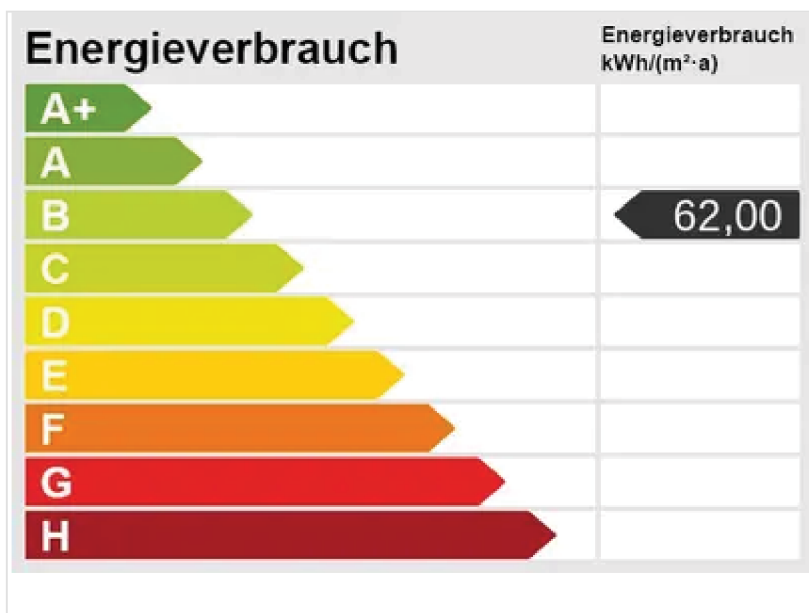


Dachterrasse mit Whirlpool



Außenansicht Bild 1





Energieskala

## Karte

