

Neuss – Grimlinghausen

Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit direkt am Rhein

Objektnummer: 25047036



KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	25047036	Kaufpreis	450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 63 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2		
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2023
Baujahr	1972	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	155.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	26.05.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Die Immobilie



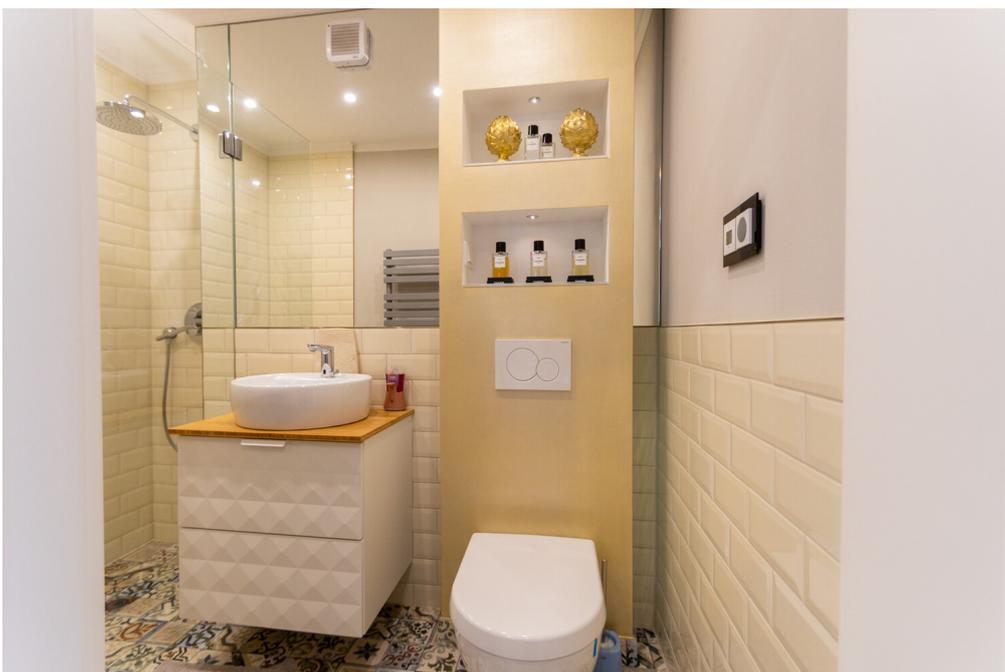
Objektnummer: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte 2-Zimmer-Etagenwohnung beeindruckt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine hervorragende Lage mit direktem Blick auf den Rhein. Mit einer Wohnfläche von ca. 63 m² bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Berufspendler, die Wert auf gehobenen Wohnkomfort, ruhige Umgebung und besonderen Ausblick legen.

Bereits beim Betreten der lichtdurchfluteten Räume fällt das stilvolle Wohnambiente ins Auge. Bodentiefe Fenster erzeugen in sämtlichen Bereichen eine angenehme Helligkeit. Der umlaufende Balkon ist vom Wohn- und Schlafzimmer zugänglich und eröffnet einen beeindruckenden Ausblick auf den Rhein und die Skyline von Düsseldorf – ein Highlight, das zu jeder Tageszeit für besondere Momente sorgt.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Hochwertiges Fischgrätparkett und glatt verputzte, von innen gedämmte Wände vermitteln ein stilvolles Wohngefühl. Die aufwendige Beleuchtung mit Sternenhimmel verleiht dem Wohnraum eine besondere Atmosphäre. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und macht das Kochen zu einem angenehmen Erlebnis. Edle Holz-Kassettenüren runden das Gesamtbild stimmig ab.

Ein kleiner, praktischer Abstellraum befindet sich innerhalb der Wohnung und sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet alle Annehmlichkeiten für einen komfortablen Start in den Tag. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine vorinstallierte Alarmanlage. Vor dem Haus befinden sich Anwohnerparkplätze.

Ein Aufzug bringt Sie bequem auf die richtige Etage. Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Gemeinschaftsraum mit Tischtennisplatte und eine Waschküche zur Verfügung. Zudem gehört ein separater Kellerraum zur Wohnung, der weitere Abstellmöglichkeiten bietet. Die Heizungsanlage des Hauses wurde 2025 erneuert.

Diese Wohnung verbindet komfortables Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einer Lage, die Alltag und Freizeit angenehm verbindet. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Rückfragen sowie Terminvereinbarungen gern zur Verfügung.

Objektnummer: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Ausstattung und Details

Allgemein:

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Aufzug
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradkeller
- Gemeinschaftsraum mit Tischtennisplatte
- Anwohnerparkplätze vor dem Haus

Wohnung:

- 2 Zimmer, 1. Etage
- Traumhafter Ausblick
- Hochwertige Ausstattung
- Einbauküche inkl. Geräte
- Fischgrätparkett
- Bodentiefe Fenster
- Klimaanlage
- Vorinstallierte Alarmanlage
- Aufwendige Beleuchtung mit Sternenhimmel
- Umlaufender Balkon
- Bodentiefe Dusche
- Kleiner Abstellraum
- Kellerabteil

Objektnummer: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Alles zum Standort

Neuss-Grimlinghausen liegt direkt auf der anderen Rheinseite gegenüber von Düsseldorf-Vollmerswerth. Zwischen Rheinaue und dem Mündungsgebiet der Erft, blickt der Ort auf 2000 Jahre Geschichte zurück.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Freizeitaktivitäten wie Tennis und Golf können im Umkreis von wenigen Kilometern ausgeübt werden.

In kurzer Entfernung erreichen Sie die A46, über die Sie in ca. 5 Autominuten die Düsseldorfer Uni erreichen. Ebenfalls ca. 2 Kilometer entfernt liegt die Auffahrt zur A57 mit direkter Anbindung in Richtung Köln.

Die Lage direkt am Rhein ermöglicht es Ihnen, jeden Tag den Ausblick auf das Wasser zu genießen und dennoch von einer guten Infrastruktur zu profitieren.

Objektnummer: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 155.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 8, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com