

**Emmerich**

# Zur Miete: Exklusive Rheinblick-Wohnung im Alten Hafenzollamt mit Concierge-Service

**Objektnummer: ML507**



**MIETPREIS: 1.868 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich**

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

Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich

## Auf einen Blick

Objektnummer	ML507	Mietpreis	1.868 EUR
Wohnfläche	ca. 109 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	239 EUR
Etage	1	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2026
Schlafzimmer	1	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Balkon

**Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>KEIN</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>		

Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich

## Die Immobilie



Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich

## Die Immobilie



Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich

## Die Immobilie



Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich

## Die Immobilie



Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich

## Die Immobilie



Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich

## Die Immobilie



Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich

## Die Immobilie



**Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich**

## Ein erster Eindruck

**Willkommen in Ihrem Zuhause der Extraklasse:**

Das zukunftsorientierte Wohnkonzept im Alten Hafenzollamt bietet ein einzigartiges Servicelevel. Hier ist bis zum Pflegegrad 4 ein autarkes Leben in der eigenen Wohnung möglich. Dank Concierge-Service und vielfältiger Gemeinschaftsangebote genießen Sie ein selbstbestimmtes Leben in Gesellschaft.

Erleben Sie ein Wohnkonzept, das Tradition und Moderne harmonisch vereint. Das denkmalgeschützte "Alte Hafenzollamt" wurde aufwendig saniert und durch einen stilvollen Neubau ergänzt. Das Ergebnis ist ein exklusives Wohnensemble direkt an der malerischen Rheinpromenade in Emmerich.

Bereits beim Betreten dieser besonderen Wohnung eröffnet sich ein beeindruckender erster Eindruck: Durch den langen Flur fällt der Blick direkt in Richtung Rhein und vermittelt sofort ein Gefühl von Weite und Wohnqualität.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und ist offen mit der Küche verbunden. Diese befindet sich in einem charaktvollen Bereich des Gebäudeturms und fügt sich dadurch besonders charmant in den Grundriss ein. Vom Wohnbereich aus betreten Sie den Balkon, der mit seinem traumhaften Rheinblick zum Entspannen, Genießen und Verweilen einlädt.

Angrenzend an die Küche steht Ihnen ein praktischer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung. Vom Flur aus erreichen Sie außerdem das geräumige Schlafzimmer, einen zusätzlichen Abstellraum sowie das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit großer ebenerdiger Dusche und Doppelwaschtisch. Ein separates Gäste-WC rundet das durchdachte Raumangebot ab.

Eine Wohnung, die nicht nur durch ihre Lage und den Blick auf den Rhein überzeugt, sondern auch durch ihren besonderen Grundriss und ein Wohngefühl, das bereits beim Eintreten begeistert.

**Wie möchten Sie im Alter leben?**

Neben Ihrer privaten Wohnung stehen Ihnen ein Wellnessbereich mit Sauna und Salzgrotte sowie ein Fitnessbereich zur Verfügung. Gemeinschaftsräume mit Rheinblick, ein kostenloser Fahrservice innerhalb von Emmerich und Car Sharing für Selbstfahrer bieten zusätzlichen Komfort. Für Gäste gibt es reservierbare Zimmer, und Feiern können im hauseigenen Salon stattfinden.

**Concierge-Service: Komfort wie im Sterne-Hotel.**

**Der Concierge ist das Herzstück des Hauses. Er sorgt für den reibungslosen Betrieb, unterstützt die Gemeinschaft und erfüllt persönliche Wünsche – ob es um die Organisation privater Feiern, die Nutzung von Gemeinschaftsräumen oder kleine Alltagshilfen geht. Darüber hinaus fördert der Concierge das soziale Miteinander mit Veranstaltungen, Lesungen oder Empfängen um Vereinsamung vorzubeugen und er managet das gut durchdachte Mobilitätskonzept.**

**Die Concierge Leistungen werden verpflichtend bereitgestellt, sobald 50% der Wohnungen bezogen sind. Einzelne Leistungen sind nach Absprache vorher möglich.**

**Das Service-Geld fällt für alle zusätzlich zu den Nebenkosten an und beträgt 297,50 Euro inklusive MwSt monatlich, insofern die Wohnung nur durch einen Bewohner bewohnt wird. Für jeden weiteren Bewohner in einer Wohnung fallen zusätzlich monatlich 95,20 Euro inklusive MwSt monatlich an.**

**Die Mietnebenkosten betragen 197,60 Euro zzgl. Strom.**

**Gerne können Sie Ihren Bedarf an zusätzlichen Pflegeleistungen individuell mit uns absprechen.**

**Fordern Sie sich gerne ausführliche Unterlagen an oder vereinbaren ein Beratungsgespräch. Gerne verkaufen wir auch Ihre Bestandsimmobilie und erstellen Ihnen hierfür vorab eine Marktpreiseinschätzung.**

**Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich**

## **Ausstattung und Details**

**Exklusive Ausstattung:** Erleben Sie höchsten Wohnkomfort der keine Wünsche offen lässt. Dies ist eine der wenigen Wohnungen, die mit Rheinblick zur Miete angeboten werden und die einzige bezugsfertige.

- **Innovative Bauweise mit hochwertigen Materialien**
- **Höchste Bauqualität**
- **Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima**
- **Eigene Wärmepumpe zum Heizen und Kühlen in jeder Wohnung**
- **100 % barrierefrei: Wohnräume mit höchstem Komfort und uneingeschränkter Zugänglichkeit**
- **Energetische Effizienz durch umweltbewusste Bauweise und moderne Architektur**
- **Altersgerechte Planung mit zukunftssicheren Grundrissen und rollstuhlfreundlichem Design**

• **Die Küche wird von Ihnen als Mieter gestellt**

**Ausstattung / Extras:**

- **behindertengerecht, Denkmalschutz, E-Ladestation, Erstbezug, Fußbodenheizung, Gäste-WC, Personenaufzug, Sauna, seniorengerecht**

**Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich**

## **Alles zum Standort**

**Traumhafte Lage: Rheinpromenade 1 in Emmerich am Rhein. Genießen Sie Ihren Alltag mit einem unvergleichlichen Blick auf den Rhein, direkt an der Promenade. Diese besondere Wohnlage vereint Ruhe, Natur und eine ausgezeichnete Infrastruktur – ideal für alle, die Wert auf ein gehobenes und komfortables Lebensumfeld legen.**

**Emmerich am Rhein, eine charmante Hansestadt am unteren Niederrhein, beeindruckt mit ihrer malerischen Lage direkt an der deutsch-niederländischen Grenze. Die rund 1,5 km lange Rheinpromenade lädt zu entspannten Spaziergängen ein, während Sie in den vielfältigen Cafés und Restaurants den Blick auf den majestätischen Rhein und die imposante „Golden Gate vom Niederrhein“ – die größte Hängebrücke Deutschlands – genießen können.**

**Die Stadt bietet ein attraktives Umfeld mit hervorragender medizinischer Versorgung, zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten kulturellen Angebot. Regelmäßige Veranstaltungen, Wochenmärkte und Feste sorgen für ein lebendiges Gemeinschaftsleben und machen Emmerich zu einem Ort mit hoher Lebensqualität.**

**Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind sowohl deutsche als auch niederländische Städte schnell erreichbar. Die nahe gelegene Autobahn A3 und der gut angebundene Bahnhof ermöglichen eine bequeme Anbindung an größere Städte wie Duisburg und Düsseldorf.**

**Erleben Sie das einmalige Flair der Rheinpromenade in Emmerich am Rhein – ein Wohnort, der Erholung, Komfort und eine herausragende Lebensqualität vereint.**

**Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich**

## **Weitere Informationen**

**Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.**

**Sie möchten selbst ein Haus oder eine Wohnung verkaufen? Bitte sprechen Sie uns an. Wir ermitteln den Wert Ihrer Immobilie marktgerecht und kostenlos und stehen Ihnen von Anfang an bis hin zum Notar und darüber hinaus gerne zur Verfügung.**

**Nutzen Sie das Netzwerk, den Kundenstamm und die jahrzehntelange Erfahrung von VON POLL IMMOBILIEN für den bestmöglichen Verkauf Ihrer Immobilie!**

**Besichtigungstermine nach individueller Vereinbarung.**

**Alle Angaben beruhen nach bestem Wissen. Hierfür kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr und Haftung geleistet werden. Die Informationen werden bei Bedarf korrigiert. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposee ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.**

**Objektnummer: ML507 - 46446 Emmerich**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Ramona Wanitzek-Reiter**

---

**Busmannstraße 28, 47623 Kevelaer**

**Tel.: +49 2832 - 97 79 977**

**E-Mail: [geldern@von-poll.com](mailto:geldern@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**