

Neuss - Grimlinghausen

# Stilvoll modernisierter, großzügiger Atriumbungalow in sehr begehrter Lage - 150m bis zum Rhein!

Objektnummer: 26047034



KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 279 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen**

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

**Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26047034                  |
| Wohnfläche   | ca. 171 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Pulldach                  |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1992                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 785.000 EUR                                                        |
| Haustyp                    | Bungalow                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                               |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                             |
| Nutzfläche                 | ca. 30 m <sup>2</sup>                                              |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon            |

**Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 79.40 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 19.07.2036     | Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1992              |

**Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

## Die Immobilie



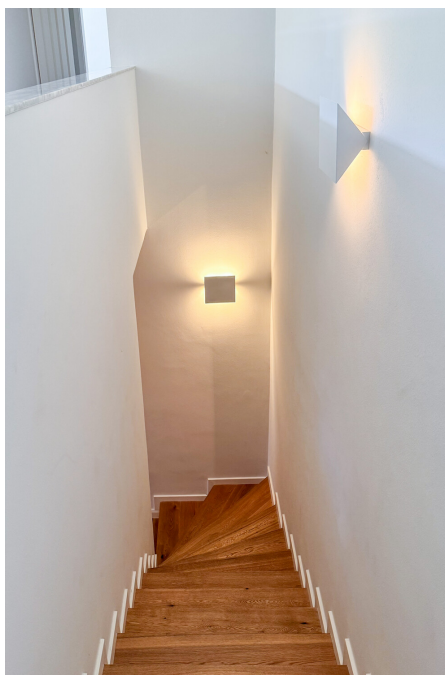
Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

## Die Immobilie



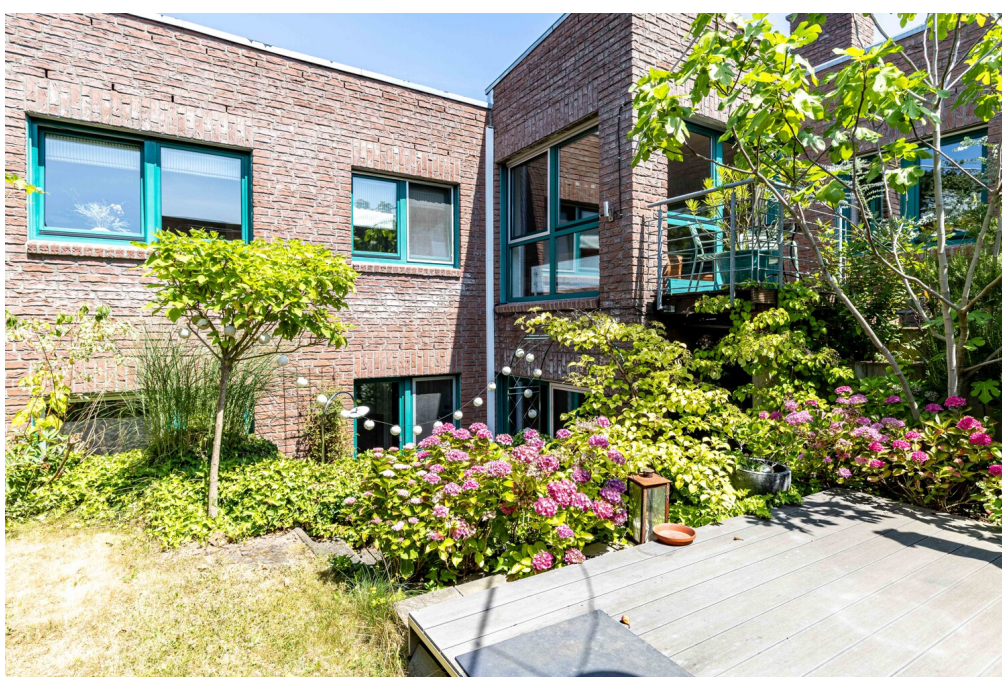
**Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen**

## Ein erster Eindruck

Nur einen Steinwurf entfernt vom schönen Rhein heißt Sie dieser Atrium-Bungalow aus dem Jahre 1992 herzlich willkommen!

Umfassend modernisierte rd. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche in bestem Pflegezustand, 6 Räume und drei Terrassen bieten viel Privatsphäre - und viel Raum für Ihre Wünsche und Bedürfnisse. Seit 2020 wurden nahezu alle wesentlichen Bestandteile des Hauses sehr geschmackvoll und mit viel Liebe modernisiert (siehe Ausstattung und Details).

Über das Entrée mit Windfang, Garderobe und Gäste-WC betreten Sie den hellen, großzügig bemessenen Wohnbereich mit raumhohen Fenstern, Fernsehecke, gemütlichem, neuen Kaminofen und Zugang zum kleinen Balkon. Das geschmackvolle, geölte Eichenparkett wurde in allen Wohnräumen durchverlegt und verleiht dem Haus moderne Gemütlichkeit. Die Helligkeit unterstreicht die offene Raumaufteilung des Erdgeschosses, und die großen Fenster bieten freien Blick in das grüne, liebevoll gestaltete Atrium mit drei terrassierten Ebenen. Im Erdgeschoss finden Sie auch die offene Küche mit neuer, sehr moderner Einbauküche und Zugang zum Garten, einen schönen, hellen Schlafraum und ein Tageslicht-Duschbad. Auf der kleinen Terrasse vor dem Wohnzimmer ist Platz für ein gemütliches Frühstück, auf der großen Terrasse können Sie Ihren Feierabend beim Grillen mit den Freunden genießen! Im Souterrain sind zwei bis drei weitere, sehr helle und gemütliche, vielseitig verwendbare Wohnräume mit raumhohen Fenstern und Terrassenzugängen. Ein schickes Tageslicht-Duschbad, die Hauswirtschafts- und Abstellräume sowie der Heizungs- und Hausanschlussraum runden das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich von der ansprechenden Lage und der Qualität des außergewöhnlichen Hauses, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir freuen uns auf Sie!

**Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen**

## Ausstattung und Details

### Allgemein

- elektrische Rollläden
- Klimaanlage Erdgeschoss
- Dach inkl. Dämmung erneuert (ca. 2005/2006)
- neues Eichenparkett in allen Wohnräumen (2020)
- neue Badezimmer (inkl. Leitungen, 2020)
- neues Gäste-WC (2020)
- alle Wohnraumtüren neu (2020)
- außen alle Fugen abgedichtet (prophylaktisch, ca. 2022)
- neue Hebeanlage (2022)
- neue Heizungsanlage (Anfang 2023)
- neuer Kaminofen (2024)

### Erdgeschoss

- klimatisiertes Wohnzimmer mit großen, raumhohen Fenstern, neuem Eichenparkett und Zugang zum Balkon
- Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Garten
- Küche wurde 2020 modernisiert  
(u.a. Austausch von Fronten, Spülbecken, Arbeitsplatte; Spülmaschine neu 2022)
- klimatisiertes Schlafzimmer/Gästezimmer/Arbeitszimmer
- vollständig modernisiertes Tageslicht-Duschbad mit ebenerdiger großzügiger Dusche
- vollständig modernisiertes Gäste-WC

### Souterrain

- Schlafzimmer (Gästezimmer/Arbeitszimmer) mit raumhohen Fenstern, Zugang zur unteren Terrasse
- sehr großzügiger Multifunktionsraum mit hohen Decken  
(Schlafen/Gäste/Kinde/Hobby/Arbeiten) und raumhohen Fenstern mit Zugang zur Terrasse
- vollständig modernisiertes Tageslicht-Duschbad mit ebenerdiger großzügiger Dusche und Zugang zur unteren Terrasse
- Abstell- und Kellerräume
- Heizungs- und Hausanschlussraum
- Waschküche mit Platz für eine zusätzliche Kühl- und Gefriermöglichkeit

**Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen**

## Alles zum Standort

Grimlinghausen ist einer der beliebtesten Stadtteile von Neuss. Mit der hervorragenden Infrastruktur und der Lage direkt am Rhein bietet er alles, was man zum Leben braucht.

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Straße (30er Zone) nur etwa 150 m vom Rhein entfernt. Es gibt fußläufig erreichbare, sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und eine Apotheke, auch zwei Baumärkte sind in kürzester Zeit mit dem Auto erreichbar (unter 10 Minuten). Ärzte, Tagesmütter, Kindertagesstätten, Grundschule, Frisöre, Heißmangel, Banken, Bäcker, Tierärzte, Restaurants, Schnellimbiss, Pizzerien – alles ist unmittelbar vor Ort und auch fußläufig in kurzer Zeit gut erreichbar. Weiterführende Schulen sind zum Beispiel im etwa 2 km entfernten Stadtteil Norf zu finden.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Sportvereine - und der Rhein direkt nebenan - laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein. Die Neusser Innenstadt und der Hauptbahnhof sind auch mit dem Bus sehr gut erreichbar (12 min).

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 15 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 25 min am Kölner Dom. Die nahegelegene S-Bahnstation befindet sich in Norf.

**Objektnummer: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen**

## Sonstige Angaben

**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: 26047034 - 41468 Neuss - Grimlinghausen**

## **Ansprechpartner**

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

**Ilona Löbig & Frank Löbig**

---

**Neustraße15, 41460 Neuss**

**Tel.: +49 2131 - 36 564 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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