

Neuss - Grimlinghausen

Luxuriöse Doppelhaushälfte in bester Lage

Objektnummer: 26047039



www.von-poll.de

MIETPREIS: 2.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 325 m²

Objektnummer: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

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

Objektnummer: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26047039
Wohnfläche	ca. 250 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	2.750 EUR
Nebenkosten	300 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	33.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.08.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Ein erster Eindruck

Das zur Vermietung stehende Einfamilienhaus vereint moderne Architektur, hohen Wohnkomfort und durchdachte Ausstattung auf großzügigen ca. 250 m² Wohnfläche. Auf einem ca. 325 m² großen Grundstück erwartet Sie eine klare, zeitgemäße Linienführung, die sich harmonisch in die grüne Nachbarschaft einfügt. Die Immobilie wurde 2006 erbaut und überzeugt durch eine hochwertige, gehobene Ausstattungsqualität, die Ansprüchen an modernes, komfortables Wohnen gerecht wird.

Schon von außen präsentiert sich das Haus mit einer ansprechenden Klinkerfassade und modernen Dachformen, großen Fensterflächen und markanten Designelementen. Der gepflegte, sehr liebevoll angelegte Garten bietet genügend Platz zur Erholung im Freien und ist pflegeleicht gestaltet, sodass Sie die Grünflächen entspannt genießen können. Eine großzügige Terrasse mit Zugang zu den Außenanlagen, die direkt an den Wohnbereich anschließt, erweitert den Wohnraum in den Garten und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort die durchdachte Grundbeleuchtung durch zahlreiche Einbauspots auf, die in nahezu allen Bereichen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Im Eingangsbereich sowie in den Fluren, in Küche und den Bädern wurde hochwertiger "White-Cashmere"-Granit verlegt, während in den Wohn- und Schlafräumen geschmackvolles Parkett bzw. Laminat für zeitlose Eleganz sorgt. Die modernen großflächigen Fensteranlagen im Wohnbereich ermöglichen einen ungehinderten Blick ins Grüne und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Im Wohnzimmer bietet sich dank bodentiefer Fenster ein fließender Übergang zum Außenbereich und viel Tageslicht.

Mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 geräumige Schlafzimmer und 3 voll ausgestattete Bäder, bietet das Haus reichlich Platz für Ihre individuellen Ansprüche. Die Raumaufteilung ist großzügig und ermöglicht vielseitige Nutzungsszenarien. Besonders hervorzuheben ist die exklusive Einbauküche, die neben viel Stauraum und einer eleganten Optik über hochwertige Geräte verfügt. Die Küche präsentiert sich in modernem Design mit Granitarbeitsplatten und großen Fensterflächen.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine besonders effiziente Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung, betrieben durch eine moderne Erdwärmepumpe. Diese sorgt sowohl für behagliche Wärme im Winter. Technische Extras wie elektrische Rollläden und eine umfangreiche Elektroinstallation bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Im Dachgeschoss eröffnet sich ein beeindruckender Panoramablick durch ein rundes

Fenster, das nicht nur ein architektonisches Highlight darstellt, sondern auch viel Tageslicht hereinlässt und dem oberen Wohnbereich eine besondere Note verleiht.

Abgerundet wird das Angebot durch die ansprechende Gesamtarchitektur und die naturnahe Umgebung, welche die Immobilie zusätzlich bereichern. Wer eine wertige Ausstattung, moderne Technologie und eine großzügige Raumstruktur in attraktiver Lage sucht, findet hier das passende Zuhause.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um diese Immobilie persönlich kennenzulernen.

Objektnummer: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Alles zum Standort

Der Stadtteil Grimlinghausen in Neuss präsentiert sich als eine der begehrtesten Wohnlagen im südlichen Stadtgebiet, die mit ihrer naturnahen und familienfreundlichen Atmosphäre überzeugt. Die Nähe zum Rhein, kombiniert mit einer hervorragenden Anbindung an Düsseldorf und die gesamte Rhein-Ruhr-Region, schafft ideale Voraussetzungen für ein ausgewogenes Leben zwischen urbanem Komfort und ruhiger Vorstadtidylle. Die Infrastruktur ist exzellent ausgebaut, mit einem umfassenden schulischen Angebot und einer verlässlichen medizinischen Versorgung, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld bietet. Die stabile Nachfrage nach hochwertigen Einfamilienhäusern und Wohnungen unterstreicht die Attraktivität dieses Standortes für qualitätsbewusste Eigennutzer.

Grimlinghausen, als etablierter und ruhiger Stadtteil von Neuss, besticht durch seinen vorstädtischen Charme und eine angenehme Wohnqualität, die besonders Familien anspricht. Die überschaubare Bevölkerungsdichte und die grüne Umgebung schaffen Raum für Erholung und gemeinschaftliches Miteinander. Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz ermöglicht es, alle wichtigen Ziele schnell und bequem zu erreichen, ohne auf die Ruhe und Sicherheit eines familienfreundlichen Wohnumfelds verzichten zu müssen. Hier finden Familien ein harmonisches Zuhause, das Geborgenheit und Lebensqualität in idealer Weise vereint.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein vielfältiges Angebot an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Familienleben bereichern. Zahlreiche Spielplätze, wie der nahegelegene Spielplatz Am Fährweg in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar, laden Kinder zum Spielen und Entdecken ein. Parks und Grünflächen in fußläufiger Entfernung bieten Raum für gemeinsame Ausflüge und sportliche Aktivitäten. Für die jüngsten Familienmitglieder stehen mehrere Kindergärten, darunter der DRK Montessori Kindergarten, in nur 6 Minuten zu Fuß zur Verfügung, während Grundschulen wie die Pestalozzischule in etwa 17 Minuten erreichbar sind. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken, beispielsweise die Cyriakus Apotheke in 14 Minuten zu Fuß, optimal gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten wie der REWE-Markt sind in nur 6 Minuten bequem erreichbar, was den Alltag für Familien zusätzlich erleichtert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien, etwa die Haltestelle Volmerswerther Straße in 3 Minuten Fußweg, sehr gut, sodass auch Pendler und Schulkinder flexibel mobil sind.

Für Familien bietet Grimlinghausen somit ein rundum gelungenes Lebensumfeld, das Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft in naturnaher Lage vereint. Hier

wachsen Kinder in einem behüteten und anregenden Umfeld auf, während Eltern die Vorzüge einer exzellenten Infrastruktur und einer entspannten Wohnatmosphäre genießen können. Diese Lage ist ein idealer Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten und das Familienglück in vollen Zügen zu erleben.

Objektnummer: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Sonstige Angaben

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: 26047039 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com