

Neuss – Grimlinghausen

Zwei Etagen pure Gemütlichkeit: Maisonette Wohnung zum Verlieben

Property ID: 23013084



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 77 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

At a glance

Property ID	23013084
Living Space	ca. 77 m²
Roof Type	Mansard roof
Available from	According to the arrangement
Floor	3
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Underground car park, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 20 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	78.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.06.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

The property



Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

The property



Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

The property



Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

The property



Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

The property



Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

The property



Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

A first impression

Diese großzügige Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine Wohnfläche von ca. 77 m² im 3. und 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das 1996 erbaut wurde und sich harmonisch in die umliegende Nachbarschaft einfügt. Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer und 2 Bäder, jeweils eines pro Etage. Die hochwertige Ausstattung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Das Wohnzimmer erstrahlt in hellem Licht und bildet das Herzstück der Wohnung, von hier aus haben Sie einen direkten Zugang zum Balkon, der nach Süden ausgerichtet ist und somit den ganzen Tag von der Sonne verwöhnt wird. Hier kann man den Feierabend in Ruhe genießen oder Freunde zum Grillen einladen. Über die Holztreppe im Flur gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich neben dem Bad das Schlafzimmer und ein zusätzlicher Abstellraum befinden. Auch hier profitiert man von einer hellen und freundlichen Atmosphäre. Eine Tiefgarage befindet sich direkt am Haus und bietet ausreichend Stellplätze für die Autos der Bewohner. Der Stellplatz ist nicht im Kaufpreis der Wohnung enthalten und wird separat mit 20.000€ berechnet. Die Lage des Hauses ist ein weiterer Pluspunkt. Sie genießen Ruhe und Natur und können dennoch alle Vorteile der Stadt nutzen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. Die Wohnung ist aktuell für 850€ Nettomiete vermietet und kann daher als Kapitalanlage genutzt werden oder aufgrund einer Eigenbedarfskündigung auch selbst bezogen werden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und eine gemeinsame Besichtigung.

Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Details of amenities

Die Wohnung und das Haus präsentieren sich in einem gepflegten Zustand

- helle Räume
- offene und großzügige Aufteilung
- großer Balkon
- zwei Badezimmer, jeweils eines pro Etage
- Tiefgaragenstellplatz
- viel Potential
- separater gemeinschaftlicher Waschkeller, mit zur Einheit gehörigen separaten Stromanschluss (Abschießbar)
- Kellerraum mit Aluminium Verschlag (Trocken, größte Einheit)
- Abschießbarer Gemeinschaftsfahrradkeller

Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

All about the location

Grimlinghausen zählt zu den beliebtesten Stadtteilen der Stadt Neuss. Der Stadtteil wird als "sehr lebenswert" bezeichnet und verfügt über einen zentralen Autobahnanschluss an die A 46 (Neuss-Norf), der im weiteren Verlauf zur A 57 führt. Charakteristisch für Grimlinghausen ist die direkte Nähe zum Rhein, dessen Ufer zu ausgiebigen Spaziergängen einlädt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Supermarkt, Bäcker, Apotheke sowie mehrere Restaurants und Cafés. Verschiedene Kindertagesstätten sind ebenfalls vorhanden. Auch mehrere Gymnasien und eine Grundschule befinden sich im Umkreis von wenigen Kilometern. Darüber hinaus bietet die Neusser Innenstadt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Angebote. Mit dem Auto sind Sie in nur 11 Minuten in der Innenstadt. Dank der Bushaltestelle - die in nur wenigen Schritten zu erreichen ist - können Sie auch bequem mit dem Bus in die Innenstadt fahren. Durch die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Straßennetz sind Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten in der Düsseldorfer Innenstadt. Düsseldorf ist nicht nur die Landeshauptstadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen, sondern auch ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit einer Vielzahl von zukunftsorientierten Firmen und Unternehmen, die sich hier niedergelassen haben. Es gibt eine reiche Auswahl an Gastronomie, Geschäften, Museen, Kinos, Theater und mehr.

Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen. Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig. Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. 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.

Property ID: 23013084 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50 Düsseldorf
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com