

Neuss - Grimlinghausen

Luxuriöse Doppelhaushälfte in bester Lage

Property ID: 26047039



www.von-poll.de

RENT PRICE: 2.750 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 325 m²

Property ID: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

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

Property ID: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

At a glance

Property ID	26047039
Living Space	ca. 250 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	3
Year of construction	2006
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Rent price	2.750 EUR
Additional costs	300 EUR
House	Single-family house / Detached house
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	17.08.2036
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	33.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

The property



Property ID: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

The property



Property ID: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

The property



Property ID: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

The property



Property ID: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

A first impression

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.

Property ID: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

All about the location

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.

Property ID: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Other information

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.

Property ID: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com