

Neuss - Grimlinghausen

Luxuriöse Doppelhaushälfte in bester Lage

Codice oggetto: 26047039



www.von-poll.de

PREZZO D'AFFITTO: 2.750 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 325 m²

Codice oggetto: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26047039
Superficie netta	ca. 250 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'affitto	2.750 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	17.08.2036
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	33.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

La proprietà



Codice oggetto: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

La proprietà



Codice oggetto: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

La proprietà



Codice oggetto: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

La proprietà



Codice oggetto: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26047039 - 41468 Neuss - Grimlinghausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com