Neuss – Grimlinghausen

Gemütliche, helle Dachgeschosswohnung mit sonnigem Balkon !

Objektnummer: 26047050



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26047050 - 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: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26047050
Wohnfläche	ca. 109 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	132.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.07.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Ein erster Eindruck

Diese Dachgeschosswohnung ist wirklich einfach schön. Sie ist hell, hat großzügige Zimmer und ist sehr individuell geschnitten. Gemütlichkeit pur! Sie liegt im 3. OG eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses im Zentrum von Grimlinghausen und bietet zwei große Zimmer, rund 109 m² Wohnfläche, große Fenster und einen gut geschnittenen - gut nutzbaren - Balkon mit Blick über die Dächer.

Der zentrale Bereich der Wohnung ist der offene Wohn- und Essbereich. Ein großer Esstisch findet Platz vor der Küche und im Wohnzimmer lässt es sich unter den Dachschrägen ganz hervorragend entspannen. Das Highlight der Wohnung: aus jedem Wohnraum schaut man aus raumhohen Fenstern auf den Balkon und über die Dächer in den Himmel - ein Wohnkonzept, das Innen- und Außenraum beinahe nahtlos miteinander verbindet.

Auch das Schlafzimmer ist großzügig, freundlich und gemütlich. Zwei große Fenster lassen viel Licht ins Zimmer und ausreichend Platz für große Kleiderschränke ist vorhanden. Das Tageslichtbad ist mit großem Waschtisch, Dusche, Badewanne, und Bidet ausgestattet. Vom Flur aus gelangt man in die praktische Abstellkammer – hier wurde an alles gedacht!

Ein weiterer, großer Pluspunkt ist die Waschküche auf der gleichen Etage: Sie befindet sich direkt neben dem Wohnungseingang (die Waschmaschinen hört man in der Wohnung nicht). So ist die Waschmaschine nicht in der Wohnung, und zum Waschen muss man nicht in den Keller laufen. Ein Abstellraum im Keller ist vorhanden.

Überzeugen Sie sich von der Qualität dieser außergewöhnlichen Wohnung und der ansprechenden Lage und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Raumhohe Fenster zum Balkon in jedem Wohnraum
- Wohn-Esszimmer mit Zugang Balkon
- Schlafzimmer mit großem Fenster zum Balkon
- Küche (Einbauküche, verbleibt in der Wohnung)
- Badezimmer mit großem Waschtisch, Dusche, Wanne, WC, Bidet
- Abstellkammer
- Flur
- Gemeinschaftswaschküche auf der gleichen Etage

Objektnummer: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Alles zum Standort

Neuss-Grimlinghausen verbindet die Nähe zu Düsseldorf und dem wirtschaftsstarken Rhein-Ruhr-Raum mit einer angenehm gewachsenen Wohnatmosphäre. Der Stadtteil steht für ein ruhiges, etabliertes Umfeld mit guter Erreichbarkeit per Auto und ÖPNV und solider Alltagsinfrastruktur. Grimlinghausen überzeugt als überwiegend wohngeprägter Stadtteil mit gewachsener Nachbarschaft und einem Umfeld, das auf ein entspanntes Leben ausgerichtet ist. Die gute Versorgung im Alltag und die Nähe zu Neuss und Düsseldorf verleihen dem Stadtteil eine besondere Attraktivität.
Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Straße (30er Zone) nur etwa 180 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: 26047050 - 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: 26047050 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 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