

Neuss – Grimlinghausen

# Willkommen zu einer seltenen Gelegenheit direkt am Rhein

????????? ??????????: 25047036



???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 63 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ???????: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

?? ??? ??????

|                      |                       |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????  | 25047036              | ????? ???????        | 450.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 63 m <sup>2</sup> | ????????????         | ???????               |
| ???????              | 1                     | ????????????         | Käuferprovision       |
| ?????????            | 2                     |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???     | 1                     |                      | MwSt.) des            |
| ??????????           |                       |                      | beurkundeten          |
| ??????????           | 1                     |                      | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1972                  | ????? ?????????????? | 2023                  |
| ????? ?????????????? |                       | ???????              | ?????????????????     |
|                      |                       |                      | ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

## ????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 155.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 26.05.2028            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | E              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |

???????? ??????????: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

?? ?????????





??????? ???????: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

?? ????????



??????? ???????: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

?? ???????





??????? ???????: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

?? ????????





??????? ???????: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

## ??? ?????? ?????????

Diese modernisierte 2-Zimmer-Etagenwohnung beeindruckt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine hervorragende Lage mit direktem Blick auf den Rhein. Mit einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ein ideales Zuhause für Singles, Paare oder Berufspendler, die Wert auf gehobenen Wohnkomfort, ruhige Umgebung und besonderen Ausblick legen.

Bereits beim Betreten der lichtdurchfluteten Räume fällt das stilvolle Wohnambiente ins Auge. Bodentiefe Fenster erzeugen in sämtlichen Bereichen eine angenehme Helligkeit. Der umlaufende Balkon ist vom Wohn- und Schlafzimmer zugänglich und eröffnet einen beeindruckenden Ausblick auf den Rhein und die Skyline von Düsseldorf – ein Highlight, das zu jeder Tageszeit für besondere Momente sorgt.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen: Hochwertiges Fischgrätparkett und glatt verputzte, von innen gedämmte Wände vermitteln ein stilvolles Wohngefühl. Die aufwendige Beleuchtung mit Sternenhimmel verleiht dem Wohnraum eine besondere Atmosphäre. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und macht das Kochen zu einem angenehmen Erlebnis. Edle Holz-Kassettentüren runden das Gesamtbild stimmig ab.

Ein kleiner, praktischer Abstellraum befindet sich innerhalb der Wohnung und sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist modern ausgestattet und bietet alle Annehmlichkeiten für einen komfortablen Start in den Tag. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine vorinstallierte Alarmanlage. Vor dem Haus befinden sich Anwohnerparkplätze.

Ein Aufzug bringt Sie bequem auf die richtige Etage. Im Untergeschoss stehen Ihnen ein Gemeinschaftsraum mit Tischtennisplatte und eine Waschküche zur Verfügung. Zudem gehört ein separater Kellerraum zur Wohnung, der weitere Abstellmöglichkeiten bietet. Die Heizungsanlage des Hauses wurde 2025 erneuert.

Diese Wohnung verbindet komfortables Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und einer Lage, die Alltag und Freizeit angenehm verbindet. Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung vor Ort – wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Rückfragen sowie Terminvereinbarungen gern zur Verfügung.

??????? ???????: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

??????????????? ??? ?????????

Allgemein:

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Aufzug
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradkeller
- Gemeinschaftsraum mit Tischtennisplatte
- Anwohnerparkplätze vor dem Haus

Wohnung:

- 2 Zimmer, 1. Etage
- Traumhafter Ausblick
- Hochwertige Ausstattung
- Einbauküche inkl. Geräte
- Fischgrätparkett
- Bodentiefe Fenster
- Klimaanlage
- Vorinstallierte Alarmanlage
- Aufwendige Beleuchtung mit Sternenhimmel
- Umlaufender Balkon
- Bodentiefe Dusche
- Kleiner Abstellraum
- Kellerabteil

??????? ???????: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

??? ??? ??? ??????????

Neuss-Grimlinghausen liegt direkt auf der anderen Rheinseite gegenüber von Düsseldorf-Vollmerswerth. Zwischen Rheinaue und dem Mündungsgebiet der Erft, blickt der Ort auf 2000 Jahre Geschichte zurück.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Freizeitaktivitäten wie Tennis und Golf können im Umkreis von wenigen Kilometern ausgeübt werden.

In kurzer Entfernung erreichen Sie die A46, über die Sie in ca. 5 Autominuten die Düsseldorfer Uni erreichen. Ebenfalls ca. 2 Kilometer entfernt liegt die Auffahrt zur A57 mit direkter Anbindung in Richtung Köln.

Die Lage direkt am Rhein ermöglicht es Ihnen, jeden Tag den Ausblick auf das Wasser zu genießen und dennoch von einer guten Infrastruktur zu profitieren.



??????? ???????: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25047036 - 41468 Neuss – Grimlinghausen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8, 41460 Neuss  
Tel.: +49 2131 - 36 564 0  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)