

Grevenbroich

# Architektonisches Highlight mit Charme und Substanz - Ihr Investment in Grevenbroich

CODE DU BIEN: 2441016A2



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

PRIX D'ACHAT: 1.980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 620,12 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 957 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2441016A2
Surface habitable	ca. 620,12 m <sup>2</sup>
Année de construction	1991

Prix d'achat	1.980.000 EUR
Interest/Investment houses	Immeuble à usage d'habitation et professionnel
Commission pour le locataire	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Surface total	ca. 1.023 m <sup>2</sup>
État de la propriété	Bon état
Espace commercial	ca. 403 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 1023 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	25.03.2034	Consommation finale d'énergie	200.90 kWh/m²a
		Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété





CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## La propriété



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

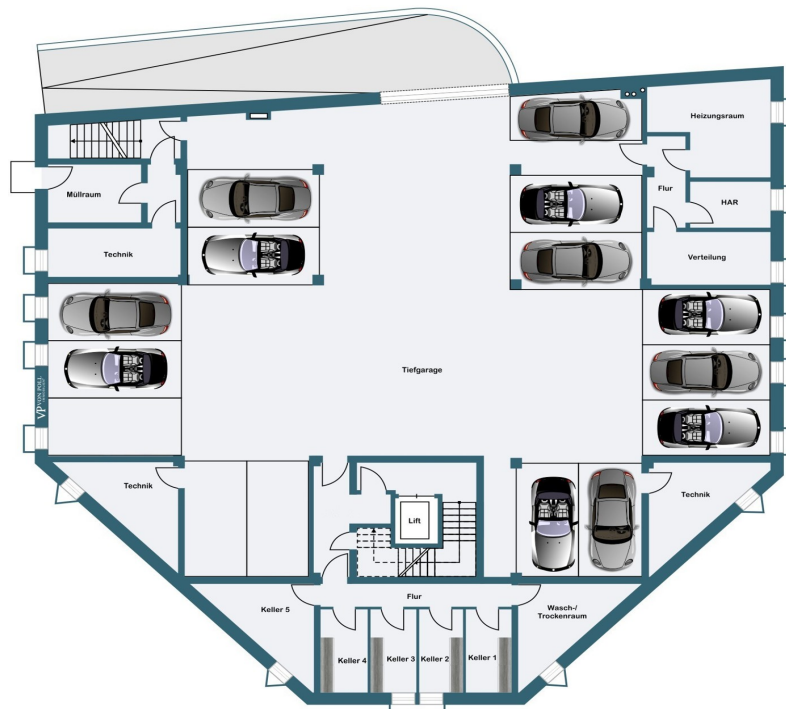
## La propriété

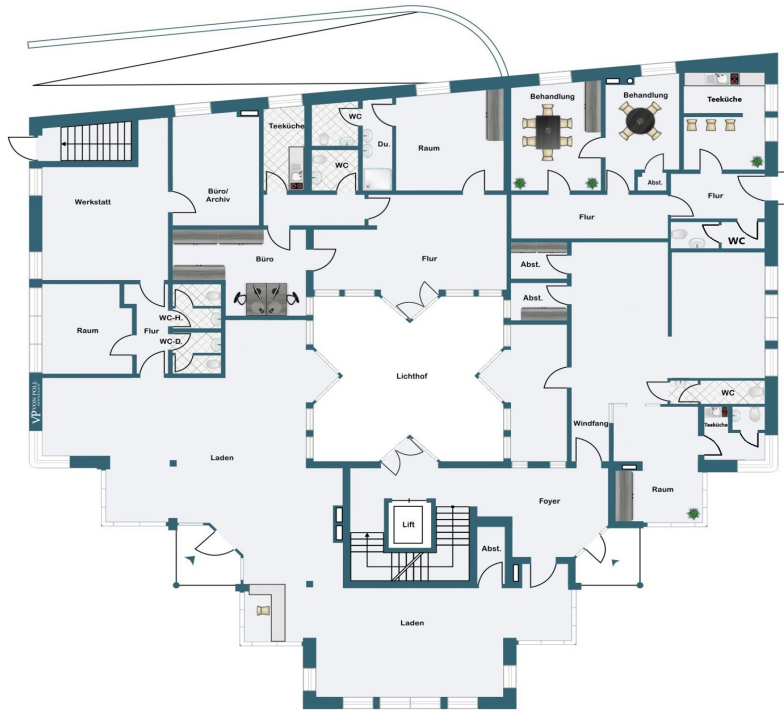




CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Plans d'étage



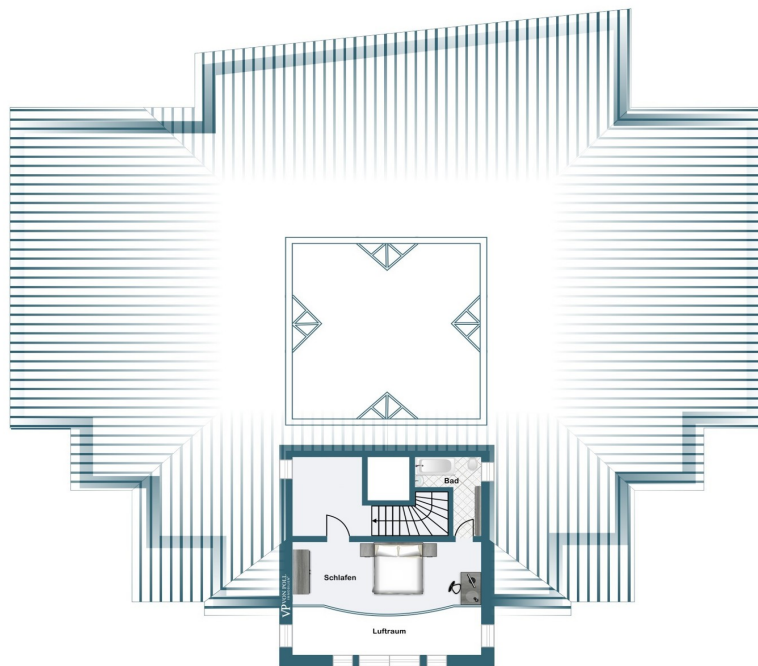












Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich**

## Une première impression

VON POLL COMMERCIAL präsentiert Ihnen dieses besondere Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Grevenbroich. Die Immobilie überzeugt durch ihre moderne, stilvolle Architektur und eine solide Bauweise. Die klassische Fassade aus rotem Klinker verleiht dem Gebäude eine zeitlose Eleganz, die nicht nur ästhetisch beständig ist, sondern auch eine hohe Langlebigkeit und einen geringen Instandhaltungsaufwand garantiert. Die Immobilie ist aufgeteilt und verfügt insgesamt über 11 Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 20 TG- und Außenstellplätze (855.064/1.000.000 MEA). Schon auf den ersten Blick zieht das Gebäude durch seine auffallende Bauweise die volle Aufmerksamkeit auf sich. Auf etwa 620 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich sieben ansprechend gestaltete Wohneinheiten, die durch ihre Ausstattung, die Vielzahl großer Fenster und die durchdachten sowie funktionalen Grundrisse den Mietern eine Wohnqualität auf höchstem Niveau versprechen. Hochwertige Materialien und zeitgemäße Sanitäranlagen unterstreichen den gehobenen Anspruch der Immobilie. Die weitläufigen Zimmer bieten vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten, während die hohen Decken für ein offenes und angenehmes Raumgefühl sorgen, wodurch das Wohnen hier besonders komfortabel ist. Ein auffallendes Highlight sind die beiden Einheiten im zweiten Obergeschoss, die mit einer exklusiven Terrasse punkten. Diese bietet eine ruhige Sicht in den Innenhof und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ergänzt wird das attraktive Angebot mit vier Gewerbeeinheiten. Diese zeichnen sich durch weiträumige Flächen und eine wohlüberlegte Aufteilung aus. Insgesamt erstrecken sie sich über etwa 403 m<sup>2</sup> und überzeugen mit moderner Ausstattung und hoher Funktionalität, wodurch sie ideale Voraussetzungen für die unterschiedlichsten Ansprüche gewerblicher Mieter bieten. Ebenfalls enthalten sind insgesamt 12 Tiefgaragen- sowie 8 Außenstellplätze, die den Mietern sicheren und bequemen Parkraum ermöglichen oder den Besuchern zur Verfügung stehen. Das Wohn- und Geschäftshaus ist vollständig vermietet und erwirtschaftet jährliche Mieteinnahmen von ca. 98.580 € (netto). Zusammenfassend ist zu unterstreichen, dass es sich hier um eine wirklich spannende Investitionsmöglichkeit in nachgefragter Lage handelt. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Tout sur l'emplacement

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt zentral in Grevenbroich, einer Stadt im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Die Verkehrsinfrastruktur ist äußerst vorteilhaft: Der Bahnhof Grevenbroich ist in etwa 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen und bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach. Die Autobahn A46 ist rund 8 Autominuten entfernt und gewährleistet einen schnellen Zugang zum überregionalen Straßennetz. In unmittelbarer Nähe des Hauses befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten und Bäckereien bis hin zu kleinen Fachgeschäften – die gesamte Bandbreite des täglichen Bedarfs ist bequem in Gehreichweite gelegen. Das etwa 200 Meter entfernte Einkaufszentrum Montanushof bietet zusätzlich eine Vielzahl von Einzelhandelsgeschäften und Gastronomiebetrieben, die nur einen kurzen Fußweg entfernt sind. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls in der Umgebung ansässig, meist innerhalb von 5 bis 10 Autominuten, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht. Für Freizeitunternehmungen und Erholung verfügt Grevenbroich über zahlreiche Parks und Grünanlagen. Der Stadtpark, welcher nur wenige Minuten entfernt liegt, lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Darüber hinaus gibt es in der Nähe Sporteinrichtungen und Vereine, die ein breites Spektrum an Aktivitäten anbieten. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Arztpraxen und Apotheken in der Umgebung gewährleistet. Das St. Elisabeth-Krankenhaus Grevenbroich ist in etwa 7 Autominuten erreichbar und bietet umfassende medizinische Dienstleistungen. Das Gebäude befindet sich in einem lebendigen Geschäftsviertel, in dem zahlreiche Unternehmen und Dienstleister ansässig sind. Dies sorgt für eine hohe Passantenfrequenz und belebt die Umgebung. Insgesamt besticht die Lage durch ihre Zentralität und gute Erreichbarkeit. Die hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsgebieten machen die Immobilie sowohl für Geschäfts- als auch Wohnzwecke besonders attraktiv.



CODE DU BIEN: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 Köln - Commercial  
E-Mail: [commercial.koeln@von-poll.com](mailto:commercial.koeln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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