

Grevenbroich

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

Objektnummer: 2441016A2



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

**KAUFPREIS: 1.980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 620,12 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 957 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Auf einen Blick

Objektnummer	2441016A2	Kaufpreis	1.980.000 EUR
Wohnfläche	ca. 620,12 m <sup>2</sup>	Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Baujahr	1991	Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		Gesamtfläche	ca. 1.023 m <sup>2</sup>
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Gewerbefläche	ca. 403 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 1023 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	25.03.2034	Endenergieverbrauch	200.90 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





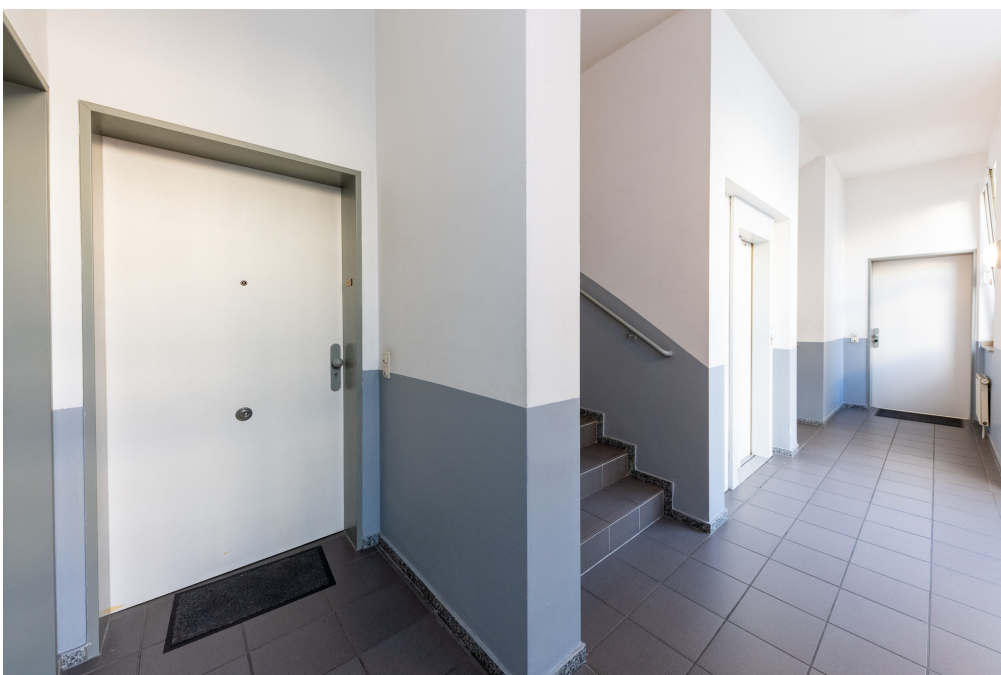
Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie





Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Die Immobilie



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

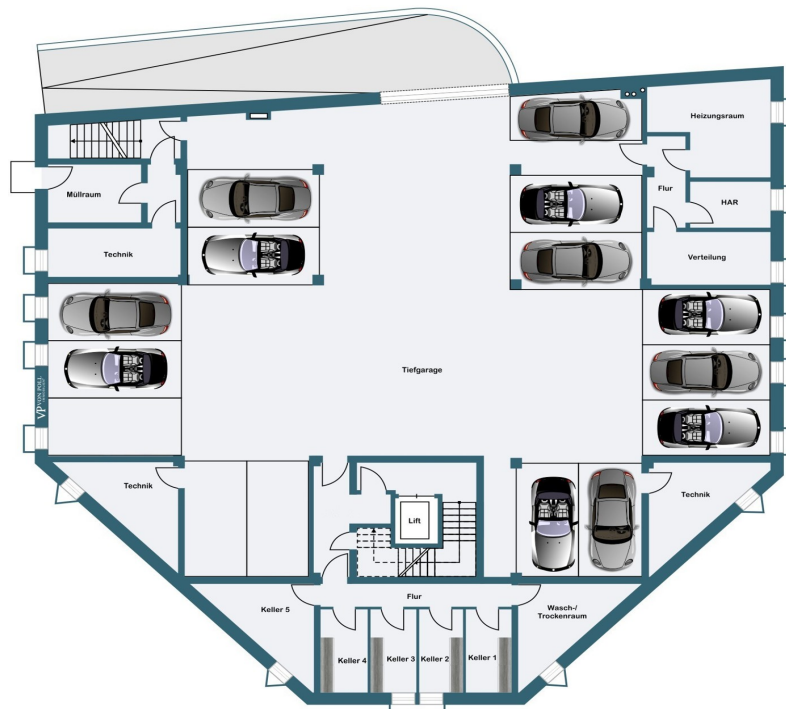
## Die Immobilie

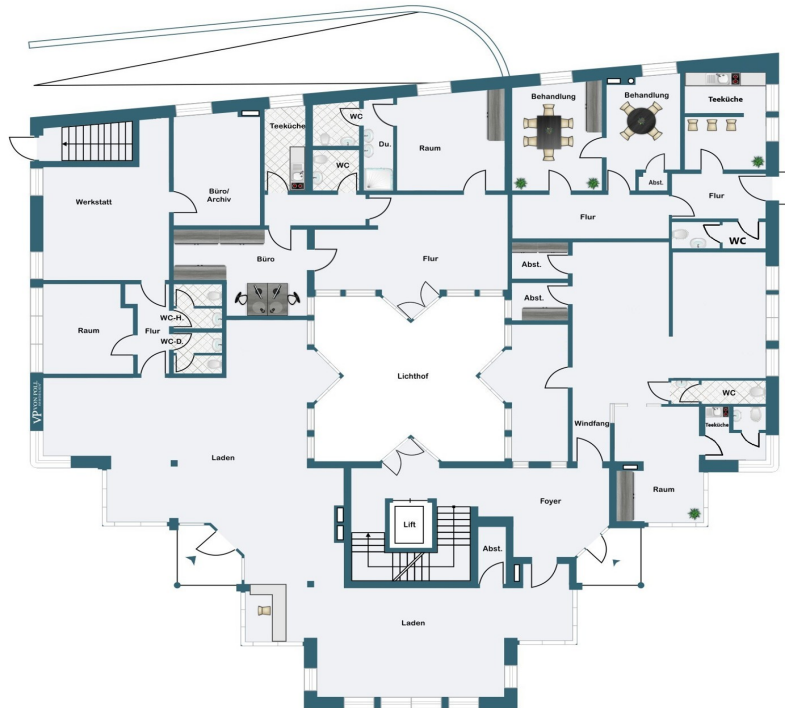




Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Grundrisse



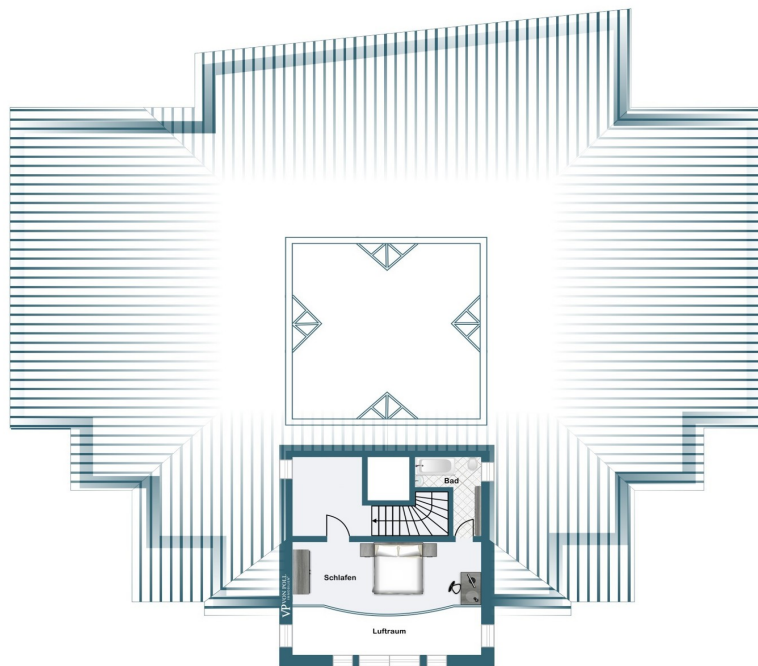












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 2441016A2 - 41515 Grevenbroich

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)