

Grevenbroich

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

Número de propiedad: 2441016A1



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

PRECIO DE COMPRA: 1.980.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 620,12 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 957 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## De un vistazo

Número de propiedad	2441016A1	Precio de compra	1.980.000 EUR
Superficie habitable	ca. 620,12 m <sup>2</sup>	Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Año de construcción	1991	Comisión	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
		Espacio total	ca. 1.023 m <sup>2</sup>
		Estado de la propiedad	cuidado
		Superficie comercial	ca. 403 m <sup>2</sup>
		Superficie alquilable	ca. 1023 m <sup>2</sup>

Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	25.03.2034	Consumo de energía final	200.90 kWh/m²a
		Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad





Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad





Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad





Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad





Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



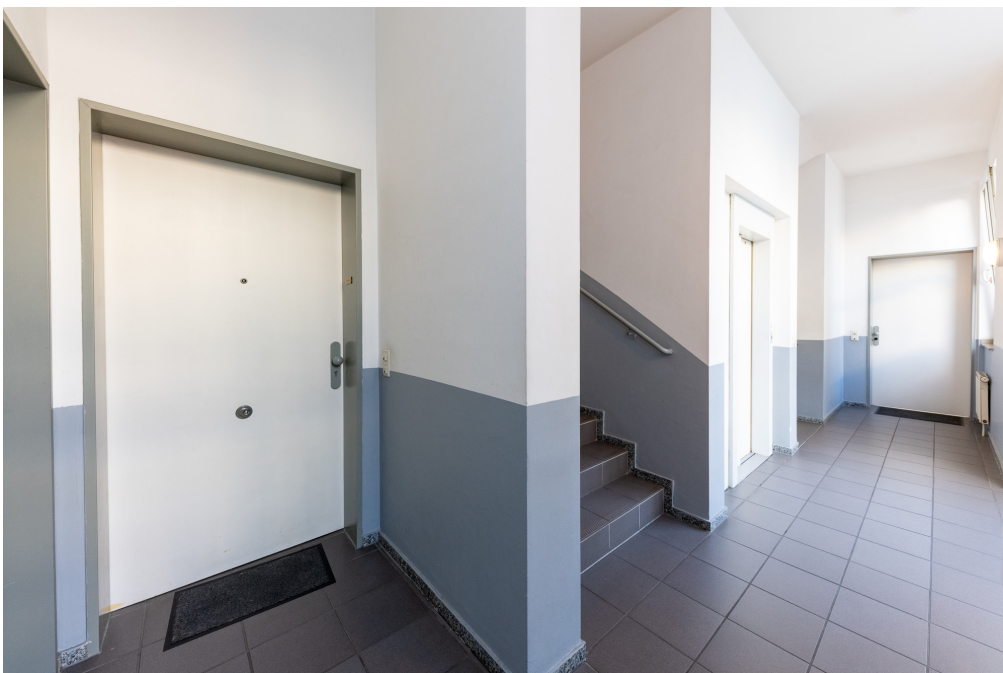
Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad





Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## La propiedad



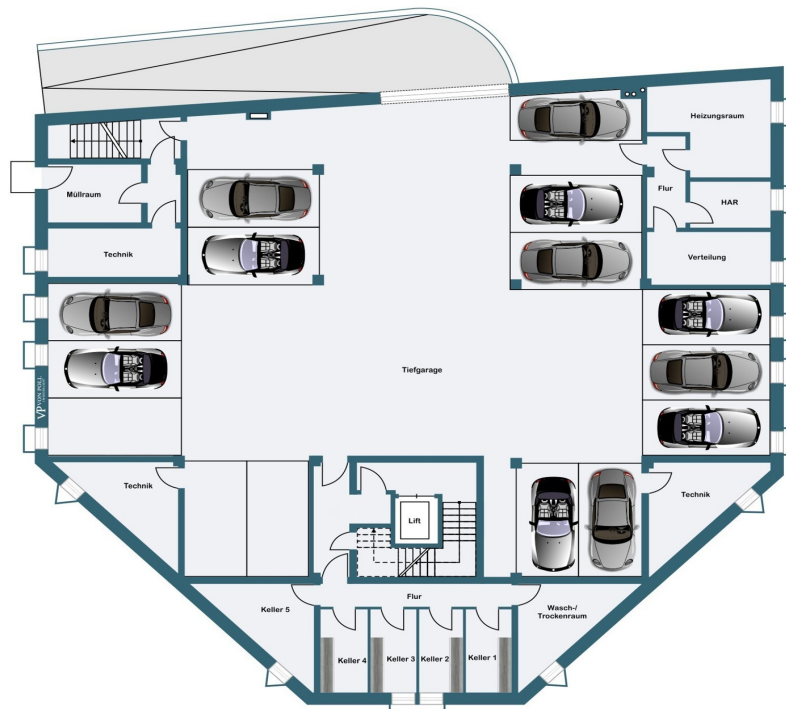
Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

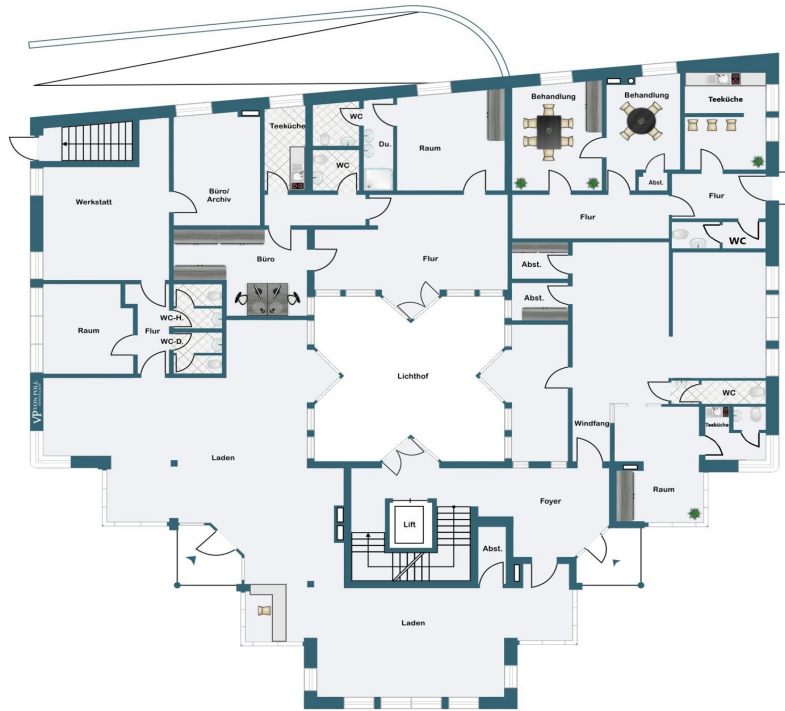
## La propiedad



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

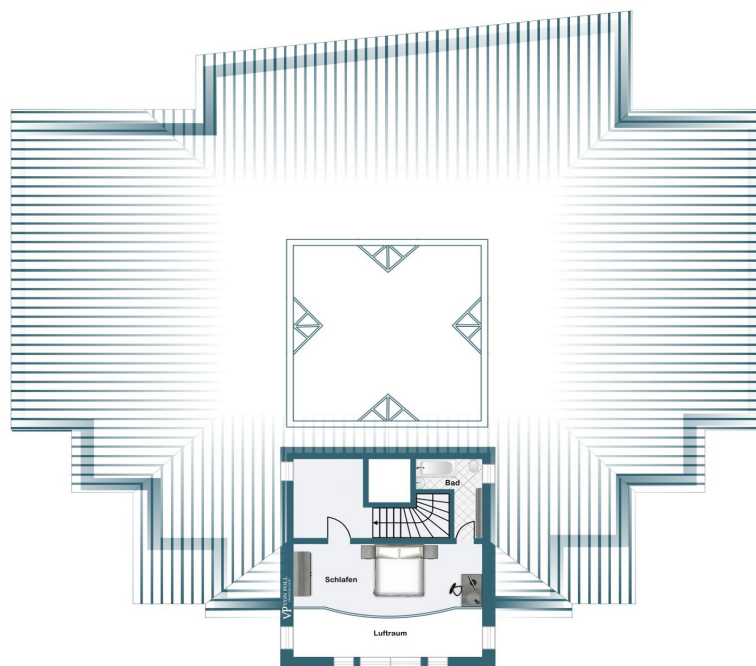
## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## Una primera impresión

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.



Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 2441016A1 - 41515 Grevenbroich

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Sven Walter

---

Hauptstraße 53 Köln - Comercial  
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)