

Neuss - Grefrath

Lichtdurchflutetes, modernisiertes Einfamilienhaus in familienfreundlicher, ruhiger Lage !

Objektnummer: 26047003



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 247 m²

Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Auf einen Blick

Objektnummer	26047003	Kaufpreis	429.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117 m ²	Haus	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1974	Modernisierung / Sanierung	2025
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 42 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	241.60 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	10.02.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Die Immobilie



Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Ein erster Eindruck

Dieses weitgehend modernisierte Reihenendhaus bietet Ihnen Platz für Ihre Familie! 117 m² Wohnfläche, ausgestattet mit einer modernen Küche und Glasfaseranschluss, verteilen sich gut auf die drei Etagen. Das Haus bietet ein helles, freundliches Wohnzimmer, aktuell mit Wintergarten, zwei Tageslichtbäder und drei bis vier gemütliche Schlafräume, einer davon sogar mit Balkon. Die Lage am Ende eines Privatwegs in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr ermöglicht Kindern behütetes Aufwachsen.

Das Erdgeschoss ist hell und freundlich und der Wintergarten bietet einen fantastischen Blick in den Garten. Der Wintergarten ist in der aktuellen Form nicht baugenehmigt und hält die drei Meter Abstand zum Nachbargrundstück nicht ein. Die Stadt hat einen genehmigungsfähigen Um- oder Rückbau des Wintergartens verfügt. Mindestens der auf dem Grundriss markierte Bereich sowie die dahinter befindliche Werkstatt müssen entfernt werden. Der entsprechende Schriftverkehr wird dem Käufer zur Verfügung gestellt, Im Obergeschoss befinden sich zwei bzw. drei Schlafräume (einer mit Balkon). Die beiden aktuell kleinen Zimmer können wieder zu einem großen Raum zusammengelegt werden. Das Duschbad wurde 2025 inklusive der Leitungen renoviert. Im Dachgeschoss befinden sich ein heller Wohnraum und ein weites komplett modernisiertes Duschbad sowie ein kleiner Abstellraum. Der individuell gestaltete, vom Wintergarten und vom Privatweg direkt zugängliche Garten ist eine komplett gepflasterte kleine Oase mit Gartenteich und schönen Beeten. Gartenhäuser bieten Platz für Gartengeräte und Werkzeug.

Die Modernisierungsmaßnahmen ab 2008 waren umfassend. Die Fenster wurden erneuert. Bäder und Gäste-WC wurden inklusive der Leitungen erneuert, dasselbe gilt für die Küche. Die Stromleitungen wurden erneuert. Das Dach des Wohnhauses wurde 2014 gedämmt. Alle Heizkörper wurden ausgetauscht, die Heizungsrohre

teilweise. Die Garage bekam einen neuen Boden und ein neues Tor. In diesem Haus wartet nicht viel Arbeit auf Sie!

Überzeugen Sie sich von der Qualität und den Möglichkeiten mit dieser schönen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Ausstattung und Details

- Heizung (Gas 1994)
- Wasser- & Abwasserleitungen erneuert bis in den Keller 2014
- Stromleitungen und -kasten neu 2014
- Haupt-Heizungsleitungen neu und Heizkörper neu 2014
- Gäste WC neu 2014
- Dach gedämmt 2014
- Badezimmer Dachgeschoss neu 2023
- Garage: neuer Boden 2024, neues Tor 2025
- Badezimmer Obergeschoss neu 2025
- Glasfaser im Haus

Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Alles zum Standort

Der familienfreundliche Stadtteil Neuss Grefrath liegt im westlichen Stadtrand von Neuss. Die ruhige Lage bei guter Autobahnanbindung (ca. 2 km) und die Nähe zum Stadtzentrum (5 km) machen Grefrath sehr beliebt. In Grefrath finden Sie Kitas, eine Grundschule und einige kleine Geschäfte. Sportanlagen und Spielplätze sind nur wenige Gehminuten entfernt. Weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Stadtzentrum verfügbar und dank guter Anbindung sehr gut mit Bus und Bahn erreichbar. Die medizinische Versorgung ist mit Hausärzten, Zahnärzten und Apotheken ebenfalls gewährleistet, Hausärzte in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in den 2 km entfernten Stadtteilen Holzheim und Reuschenberg sowie in Neuss im Gewerbegebiet an der Moselstraße (ca. 3 km entfernt).

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. In ca. 2 km Entfernung befindet sich die Neusser Skihalle mit Kletterpark, Biergarten, Fußball-Park und vielen Veranstaltungen im ganzen Jahr. In Reuschenberg befinden sich ein Wellness-Park und ein großes Schwimmbad mit schönem Freizeitbereich.

Objektnummer: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Weitere Informationen

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 vorbehaltenlich 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: 26047003 - 41472 Neuss - Grefrath

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 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