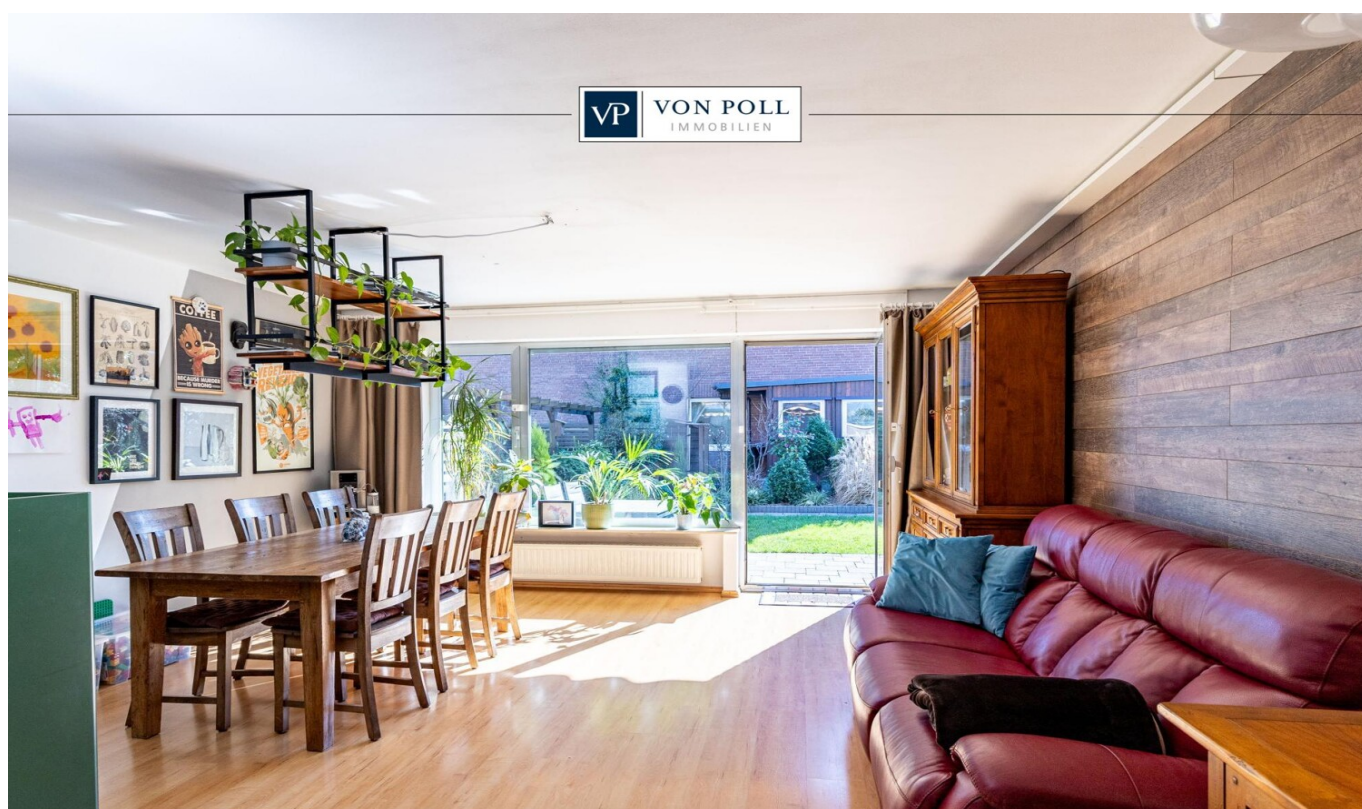


Neuss - Grefrath

# Sehr gepflegtes, modernes Reihenendhaus in familienfreundlicher, ruhiger Lage !

Objektnummer: 26047011



**KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 190 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath**

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

Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |   |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 26047011                  | Kaufpreis                  | 419.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 117 m <sup>2</sup>    | Haustyp                    | Reiheneckhaus   |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 4                         |                            |   |
| Schlafzimmer | 3                         |                            |   |
| Badezimmer   | 2                         |                            |   |
| Baujahr      | 1973                      | Modernisierung / Sanierung | 2025  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage | Zustand der Immobilie      | gepflegt  |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv  |
|              |                           | Nutzfläche                 | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
|              |                           | Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 218.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.02.2036     | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befeuerung                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1978                        |

Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Reiheneckhaus aus dem Jahr 1973 bietet eine Wohnfläche von etwa 117 m<sup>2</sup> und eine optimale Raumaufteilung. Es befindet sich auf einem ca. 190 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, eignet es sich ganz hervorragend für Familien und Paare. Die vier Zimmer sind optimal angeordnet und können flexibel genutzt werden, als Wohnbereich, Schlafzimmer, ein bis zwei Kinderzimmer oder Homeoffice. Mit den zwei Badezimmern bleibt der morgendliche Ablauf auch bei vier Personen entspannt!

Das Haus wurde kontinuierlich instandgehalten. Zwischen 2005 und 2011 wurden die Bäder (inkl. Leitungen) und die Fenster zur Straßenseite erneuert. Das Dach wurde gedämmt und 2008 wurde die Ölheizung erneuert. In der jüngsten Vergangenheit wurden alle Oberböden und das Garagentor modernisiert. Für den Einbau einer Sauna wurde im Keller bereits ein Starkstromanschluss verlegt, auch ist bereits ein Glasfaseranschluss vorhanden. Hier können sie also ohne großen Aufwand einziehen und sich wohlfühlen - und auch dem Home-Office steht nichts im Wege!

Zum Haus gehören eine Garage mit neuem Tor und sonniger Garten mit Gartenhaus.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses gepflegten Reiheneckhauses und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Sie!

**Objektnummer: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath**

## Ausstattung und Details

- Heizung: Öl, 2008
- Fenster: zur Straßenseite ca. 2011 erneuert
- Garage: neues Tor 2025
- Badezimmer: ca. 2005 inkl. Leitungen erneuert
- Dach: ca. 2005 gedämmt
- Starkstromanschluss für Sauna liegt im Keller
- Glasfaser: liegt im Haus

**Objektnummer: 26047011 - 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 sind nur wenige Fußminuten entfernt.

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: 26047011 - 41472 Neuss - Grefrath**

## Sonstige Angaben

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 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.

**Objektnummer: 26047011 - 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](mailto:neuss@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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