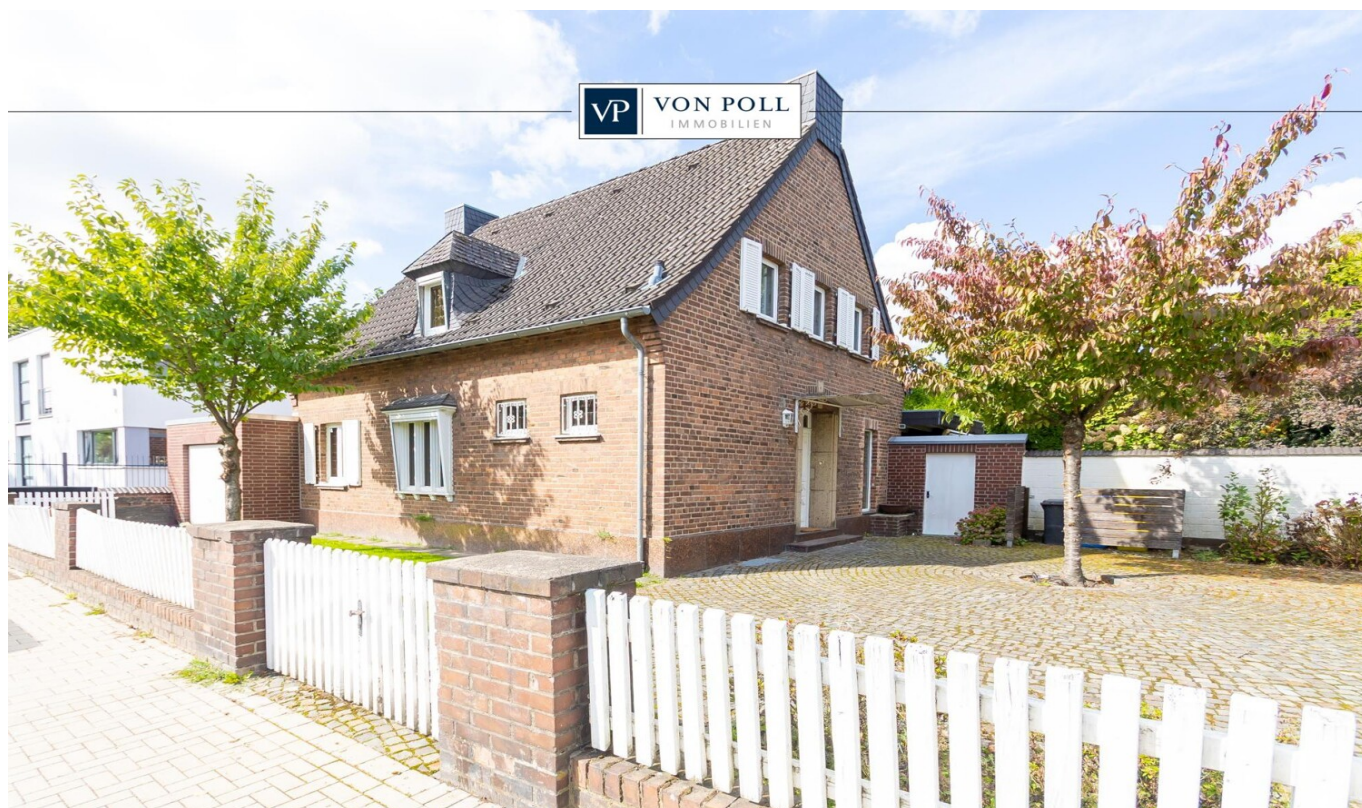


Neuss – Gnadental

Charming detached house with a spacious garden in a prime location!

Property ID: 25047043



PURCHASE PRICE: 875.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 900 m²

Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

At a glance

Property ID	25047043
Living Space	ca. 160 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1950
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	875.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 102 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	209.97 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.10.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

A first impression

This stylish detached house, built in 1950, sits on a generous plot of approximately 900 m² and offers around 160 m² of living space. With its classic layout and well-designed room concept, the property offers versatile design possibilities for both couples and families. The inviting entrance area immediately conveys a friendly, light-filled impression. From here, you enter the spacious living room, which enjoys pleasant brightness thanks to large windows, offers plenty of room for individual design ideas, and exudes additional coziness with its fireplace. Adjacent to the living room is the kitchen, featuring modern appliances and high-quality equipment. The separate dining area provides the perfect setting for shared meals and convivial gatherings with family and friends. A guest WC with shower completes the ground floor, ensuring added convenience. Upstairs, you will find two bedrooms, offering ample space for restful nights and personal retreat. The generously sized master bedroom provides enough room for a large wardrobe and additional furniture, while the second bedroom can be flexibly used as a children's room, guest room, or home office. The living space on this level is complemented by a comfortable bathroom equipped with both a bathtub and a shower. The expansive property impresses with its generous size and offers a wealth of possibilities: whether lovingly landscaped garden areas, space for outdoor leisure activities, or individual design preferences – your creativity knows almost no bounds. The covered terrace invites you to linger amidst the greenery on sunny days and simultaneously provides protection from wind and weather, the ideal place for relaxing hours with family and friends, in every season. A private garage and an additional parking space guarantee convenient and stress-free parking right at the house. With its successful combination of a spacious plot, well-designed floor plan, and comfortable amenities, this detached house offers ideal conditions for harmonious yet modern living. Whether as a retreat for the family or as a prestigious home with versatile uses – here you will find the perfect place to realize your housing dreams.

Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

All about the location

Im Neusser Stadtteil Gnadental gelegen, überzeugt die Immobilie durch ihre erstklassige Wohnlage. Das Umfeld verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. In direkter Nähe laden Grünflächen und gepflegte Parks zu Spaziergängen und Erholung im Freien ein, während Spielplätze und Sportmöglichkeiten ideale Voraussetzungen für ein aktives Familienleben bieten.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar und gewährleisten kurze Wege im Alltag. Auch die medizinische Versorgung ist bestens gesichert: Apotheken und Arztpraxen befinden sich im nahen Umfeld und sorgen für schnelle Hilfe, wenn sie gebraucht wird.

Für die Freizeitgestaltung stehen gemütliche Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis zur Verfügung, die den Alltag abwechslungsreich und komfortabel machen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – mehrere Buslinien sowie die Nähe zur Neusser Innenstadt bieten kurze Wege innerhalb der Stadt.

Besonders attraktiv ist zudem die schnelle Anbindung an die Autobahnen A46, A52 und A57. Dadurch erreichen Sie Düsseldorf in nur wenigen Fahrminuten, ebenso wie das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet. Berufspendler wie auch Kultur- und Freizeitliebhaber profitieren hier gleichermaßen von der schnellen Erreichbarkeit.

Diese Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, exzellenter Infrastruktur, idealer Verkehrsanbindung und Nähe zur Landeshauptstadt machen diese Immobilie zu einer erstklassigen Adresse für alle, die urbanes Leben und familiäre Geborgenheit miteinander verbinden möchten.

Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 209.97 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com