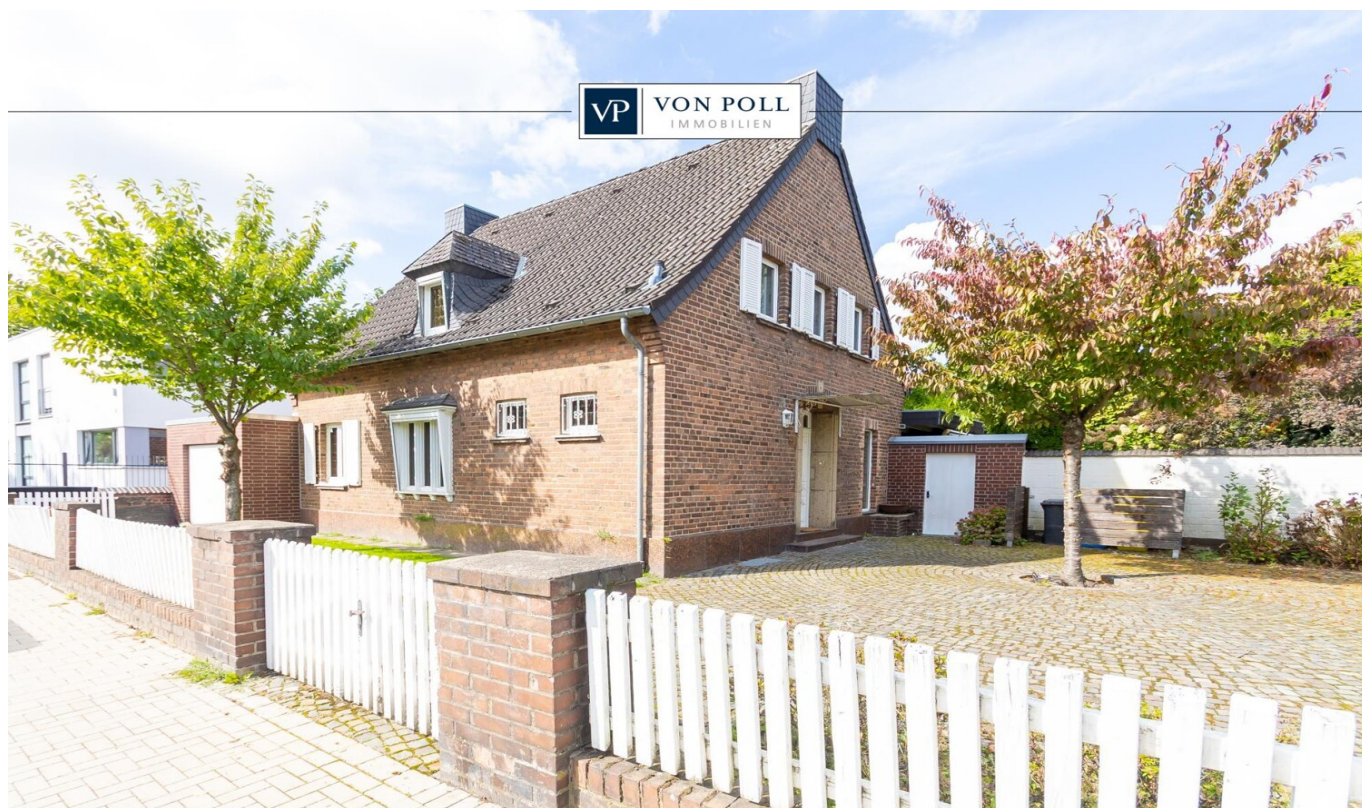


Neuss – Gnadental

¡Encantadora casa unifamiliar con un amplio jardín en una ubicación privilegiada!

Número de propiedad: 25047043



PRECIO DE COMPRA: 875.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 900 m²

Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

De un vistazo

Número de propiedad	25047043
Superficie habitable	ca. 160 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1950
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	875.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 102 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	01.10.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	209.97 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1950

Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propiedad



Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propiedad



Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propiedad



Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propiedad



Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propiedad



Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propiedad



Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propiedad



Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Una primera impresión

Esta elegante casa unifamiliar, construida en 1950, se asienta sobre una amplia parcela de aproximadamente 900 m² y ofrece unos 160 m² de espacio habitable. Con su distribución clásica y un concepto de espacios bien diseñado, la propiedad ofrece versátiles posibilidades de diseño tanto para parejas como para familias. La acogedora entrada transmite inmediatamente una impresión acogedora y luminosa. Desde aquí, se accede al espacioso salón, que goza de una agradable luminosidad gracias a sus grandes ventanales, ofrece amplio espacio para ideas de diseño personalizadas y una chimenea que irradia una calidez adicional. Junto al salón se encuentra la cocina, equipada con electrodomésticos modernos y equipos de alta calidad. El comedor independiente ofrece el entorno perfecto para comidas compartidas y reuniones con familiares y amigos. Un aseo de invitados con ducha completa la planta baja, garantizando una mayor comodidad. En la planta superior, encontrará dos dormitorios, que ofrecen amplio espacio para noches de descanso y un retiro personal. El amplio dormitorio principal ofrece espacio suficiente para un amplio armario y muebles adicionales, mientras que el segundo dormitorio puede utilizarse como habitación infantil, habitación de invitados o despacho. La sala de estar en esta planta se complementa con un cómodo baño con bañera y ducha. La amplia propiedad impresiona por su generoso tamaño y ofrece una gran variedad de posibilidades: desde jardines con un cuidado cuidado, espacio para actividades de ocio al aire libre hasta preferencias de diseño personalizadas; su creatividad no tiene límites. La terraza cubierta invita a relajarse en la vegetación en los días soleados y, al mismo tiempo, ofrece protección contra el viento y las inclemencias del tiempo, el lugar ideal para relajarse con familiares y amigos en cualquier época del año. Un garaje privado y una plaza de aparcamiento adicional garantizan un aparcamiento cómodo y sin estrés junto a la casa. Con la acertada combinación de una amplia parcela, una distribución bien diseñada y cómodas instalaciones, esta casa unifamiliar ofrece las condiciones ideales para una vida armoniosa y moderna. Ya sea como un refugio familiar o como una prestigiosa vivienda con usos versátiles, aquí encontrará el lugar perfecto para hacer realidad la vivienda de sus sueños.

Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com