

Neuss

## 2-3 Familienhaus mit großem Grundstück am Rhein

*Número de propiedad: 26047008*



PRECIO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 303 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.649 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 26047008 - 41468 Neuss

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

Número de propiedad: 26047008 - 41468 Neuss

## De un vistazo

|                      |   |
|----------------------|---|
| Número de propiedad  | 26047008  |
| Superficie habitable | ca. 303 m²  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas   |
| Habitaciones         | 10  |
| Dormitorios          | 6   |
| Baños                | 4   |
| Año de construcción  | 1967  |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Precio de compra               | 1.300.000 EUR   |
| Casa                           | Casa bifamiliar   |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024  |
| Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Método de construcción         | Sólido  |
| Espacio utilizable             | ca. 400 m²  |
| Características                | WC para invitados, Jardín / uso compartido                                |

Número de propiedad: 26047008 - 41468 Neuss

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 09.02.2036          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|   |                        |
|---|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 131.31 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1967                   |

Número de propiedad: 26047008 - 41468 Neuss

## La propiedad





Número de propiedad: 26047008 - 41468 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 26047008 - 41468 Neuss

## La propiedad





Número de propiedad: 26047008 - 41468 Neuss

## La propiedad





Número de propiedad: 26047008 - 41468 Neuss

## Una primera impresión

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Sowohl die Erdgeschoss- als auch die Obergeschosswohnung verfügen über einen identischen, funktionalen Grundriss mit jeweils drei Zimmern, einer Küche sowie einem Badezimmer.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine großzügige Schreinerei mit ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche in freitragender Hallenbauweise. Aufgrund der Konstruktion und Größe eröffnet sich hier ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Angrenzend an die Halle erstreckt sich ein weitläufiger Garten mit massiver Holzhütte, der direkt an den Rheindeich grenzt und somit eine besondere Lagequalität bietet.

Die Heizungsanlage der Immobilie wurde kürzlich vollständig erneuert. Die übrigen Gebäudeteile präsentieren sich in einem altersgerechten, gepflegten Zustand.

Die Immobilie wird im Rahmen des Verkaufs vollständig miet- und pachtfrei übergeben, sodass einer sofortigen Nutzung keine bestehenden Vertragsverhältnisse entgegenstehen.

Número de propiedad: 26047008 - 41468 Neuss

## Todo sobre la ubicación

Neuss besticht als lebenswerte Stadt mit einer stetig wachsenden Bevölkerung von etwa 153.000 Einwohnern, die eine harmonische Verbindung aus urbaner Infrastruktur und familienfreundlichem Ambiente bietet. Die Stadt überzeugt durch eine solide wirtschaftliche Basis und eine stabile Gemeinschaft, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld schenkt. Die moderate Nachfrage im Immobilienmarkt unterstreicht die Attraktivität Neuss' als Wohnort, der mit seinem ausgewogenen Angebot an Freizeit- und Bildungsangeboten eine hohe Lebensqualität garantiert.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die zum gemeinsamen Erleben und Entspannen einladen. Sportliche Aktivitäten sind bereits nach wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie liebevoll gestaltete Spielplätze, die Kinder zum Spielen und Entdecken animieren. Die grünen Parkanlagen in fußläufiger Entfernung bieten Raum für erholsame Spaziergänge und sorgen für ein naturnahes Wohngefühl. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die zu genussvollen Momenten in angenehmer Atmosphäre einladen.

Besonders hervorzuheben ist das ausgezeichnete Bildungsangebot, das von mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen in nur fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese Nähe ermöglicht einen stressfreien Alltag und schafft eine vertrauensvolle Umgebung für die jüngsten Familienmitglieder. Ergänzt wird das Angebot durch weiterführende Schulen und renommierte Universitäten, die in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in wenigen Gehminuten gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie komfortabel und flexibel gestaltet. Zudem befinden sich Apotheken und Arztpraxen in angenehmer Nähe, sodass die gesundheitliche Versorgung jederzeit sichergestellt ist.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Neuss als idealer Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich ein behütetes Umfeld, vielfältige Freizeitangebote und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einem harmonischen Ganzen, das den Grundstein für ein glückliches Familienleben legt.

Número de propiedad: 26047008 - 41468 Neuss

## Otros datos

**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: 26047008 - 41468 Neuss

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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