Neuss – Gnadental

Solides Mehrfamilienhaus in Gnadental

CODE DU BIEN: 23047010

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 339 m^2 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 491 m^2

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23047010
Surface habitable	ca. 339 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Année de construction	1966
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.02.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	130.90 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Une première impression

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 vermieteten Wohneinheiten. Es wurde als zwei-1/2-geschossige Doppelhaushälfte an einer ruhigen Stichstrasse errichtet. Es verfügt über eine Einzelgarage mit vorgelagertem Stellplatz. Es handelt sich um eine konventionelle, massive Bauweise welche baujahrestypisch ist. Das Haus wurde regelmäßig instandgehalten. Der überwiegende Teil der Wohnungen wurde in verschiedenen Etappen saniert. Die Haustechnik befindet sich in einem guten Zustand. Die Heizungsanlage besteht aus einer Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung und Brennwerttechnik aus dem Jahr 2007. Dachschrägen und die Kehlbalkenlage wurden nachträglich durch Glaswolle bzw. Einblaßdämmung gedämmt. Bauphysikalische Berechnung der Dachschrägen im beheizten Bereich: Demzufolge rechnet sich ein sehr guter U-Wert von 0,209. W/qmK. Die Einblasdämmung wurde in 2016 eingebaut und hat sich bestens bewährt. Die Fenster bestehen teilweise aus Holzfenstern bzw. aus Kunststoffenstern mit einer Isolierverglasung. Die Erdgeschosswohnung verfügt über das Recht der Nutzung am sehr schön angelegten Garten.

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Tout sur l'emplacement

Neuss Gnadental - ein Ort zum Wohlfühlen Die idyllische Stadt Neuss Gnadental ist ein echtes Juwel im Rheinkreis Neuss. Mit ihrer Postleitzahl 41468 gehört sie zu den gefragtesten Wohnlagen in der Region. Hier lässt es sich wunderbar leben, denn die wunderschöne Umgebung und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen Neuss Gnadental zu einem perfekten Ort zum Wohlfühlen. Die Menschen in Neuss Gnadental sind sehr freundlich und aufgeschlossen. Hier herrscht eine familiäre Atmosphäre, die jedem Besucher sofort ins Auge sticht. Die Einwohner schätzen die zahlreichen Möglichkeiten, die sich ihnen in ihrer Heimatstadt bieten. Ob Naturerlebnis, Kultur oder Sport – hier ist für jeden etwas dabei. Die traumhafte Umgebung mit den Rheinauen und der Erft, den Wäldern und Seen ist ein Paradies für Naturfreunde. Hier kann man wandern, Rad fahren oder einfach nur die Seele baumeln lassen. Auch für Sportbegeisterte gibt es ein umfangreiches Angebot. Ob Fußball, Tennis oder Schwimmen – in Neuss Gnadental ist für jeden Sportler etwas dabei. Alles in allem ist Neuss Gnadental ein Ort, an dem man gerne lebt und arbeitet. Die hohe Lebensqualität, die wunderbare Natur, die kulturellen Angebote und die freundlichen Menschen machen die Stadt zu einem besonderen Ort von Neuss. Wer einmal hier war, wird gerne wiederkommen.

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 130.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

CODE DU BIEN: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilona Löbig & Frank Löbig

Grabenstraße 2a Willich
E-Mail: willich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com