

Neuss – Gnadental

# Baugrundstück für ein Doppelhaus

CODE DU BIEN: 24047007



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

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123,3 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 202 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24047007 - 41468 Neuss – Gnadental

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

CODE DU BIEN: 24047007 - 41468 Neuss – Gnadental

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24047007	Prix d'achat	599.000 EUR
Surface habitable	ca. 123,3 m <sup>2</sup>	Type d'objet	Plot
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	État de la propriété	Première occupation
Pièces	4	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités
Année de construction	2024		

CODE DU BIEN: 24047007 - 41468 Neuss – Gnadental

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24047007 - 41468 Neuss – Gnadental

## La propriété



CODE DU BIEN: 24047007 - 41468 Neuss – Gnadental

## La propriété



CODE DU BIEN: 24047007 - 41468 Neuss – Gnadental

## La propriété



CODE DU BIEN: 24047007 - 41468 Neuss – Gnadental

# La propriété



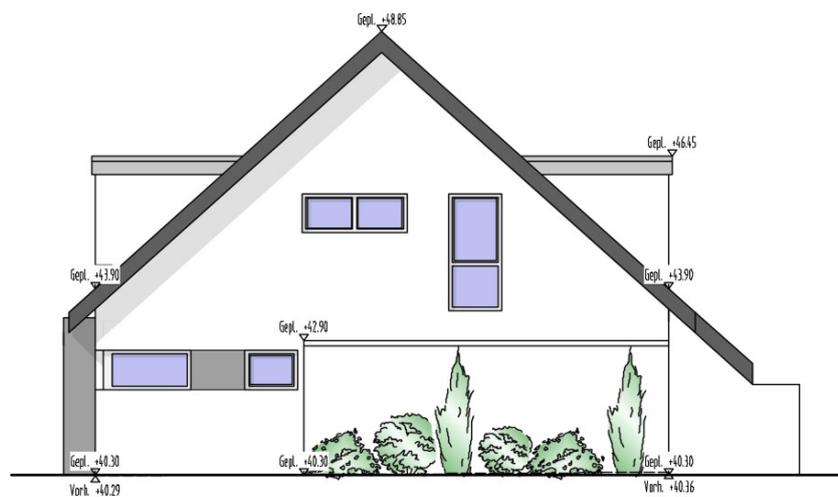
VORDERANSICHT



RÜCKANSICHT

CODE DU BIEN: 24047007 - 41468 Neuss – Gnadental

## La propriété



SEITENANSICHT RECHTS

**CODE DU BIEN: 24047007 - 41468 Neuss – Gnadental**

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine moderne Doppelhaushälfte auf einem ca. 202 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus ist noch in Planung und wird voraussichtlich im Jahr 2024 errichtet. Es bietet 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Die Immobilie befindet sich im Erstbezug und besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität sowie modernste Technik. Das individuelle Architektenhaus wird inklusive Architektur, Statik und Energieausweis angeboten. Eine Bauleitung ist ebenfalls vorhanden, um sicherzustellen, dass das Bauvorhaben reibungslos abläuft. Das Einfamilienhaus wird als Massivhaus mit Porenbetonstein gebaut und mit einem weißen Außenputz versehen. Die Fenster sind in einem anthrazitfarbenen RAL 7016 Ton von außen und innen weiß gehalten. Zusätzlich sind elektrische Rollläden vorhanden. Aufgrund des herrschenden Bodendenkmals in Neuss-Gnadental wird das Haus ohne Keller errichtet. Im Inneren des Hauses sind die Bäder bereits mit hochwertiger Ausstattung und Fliesen versehen. Ein Gäste-WC mit Fenster sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Betontreppe ist bereits eingebaut, jedoch noch ohne Belag. Das Haus verfügt über eine zeitgemäße Heizungsanlage, die sowohl Zentralheizung als auch Fußbodenheizung bietet. Die Wärmeversorgung wird durch eine Luft-Wärmepumpe gewährleistet. Das Dach ist wärmegeklämt. Die Architektur ist zeitgemäß und zeichnet sich durch klare Linien und eine moderne Ästhetik aus. Das Grundstück bietet ausreichend Platz für die ganze Familie. Mit einer Größe von ca. 202 m<sup>2</sup> gibt es genügend Raum für Garten und Terrasse. Die ruhige und dennoch zentrale Lage ermöglicht eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre. Diese Immobilie bietet die perfekte Gelegenheit, das Haus Ihrer Träume zu verwirklichen. Mit seiner gehobenen Ausstattung und dem modernen Design ist es ein außergewöhnliches Angebot auf dem Markt. Die Möglichkeit, den Grundriss noch anzupassen, ermöglicht es Ihnen, Ihre individuellen Vorstellungen in die Planung einzubringen. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in einem persönlichen Beratungsgespräch vorzustellen und Ihnen weitere Informationen zur Verfügung zu stellen, die Ihnen bei der Entscheidungsfindung behilflich sind.

**CODE DU BIEN: 24047007 - 41468 Neuss – Gnadental**

## Détails des commodités

Zum ausgeschriebenen Angebot kommen weitere Kosten auf den Bauherren zu.

Diese sind wie folgt:

Hausanschlüsse, Vermesser, Baugenehmigung , Garten-/ Pflasterarbeiten, Maler,  
Oberböden (in den Wohn- und Schlafräumen), Treppenbelag, Haustürvordach,  
Terrassentrennwand

**CODE DU BIEN: 24047007 - 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: 24047007 - 41468 Neuss – Gnadental

## Plus d'informations

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. 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: 24047007 - 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](mailto:willich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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