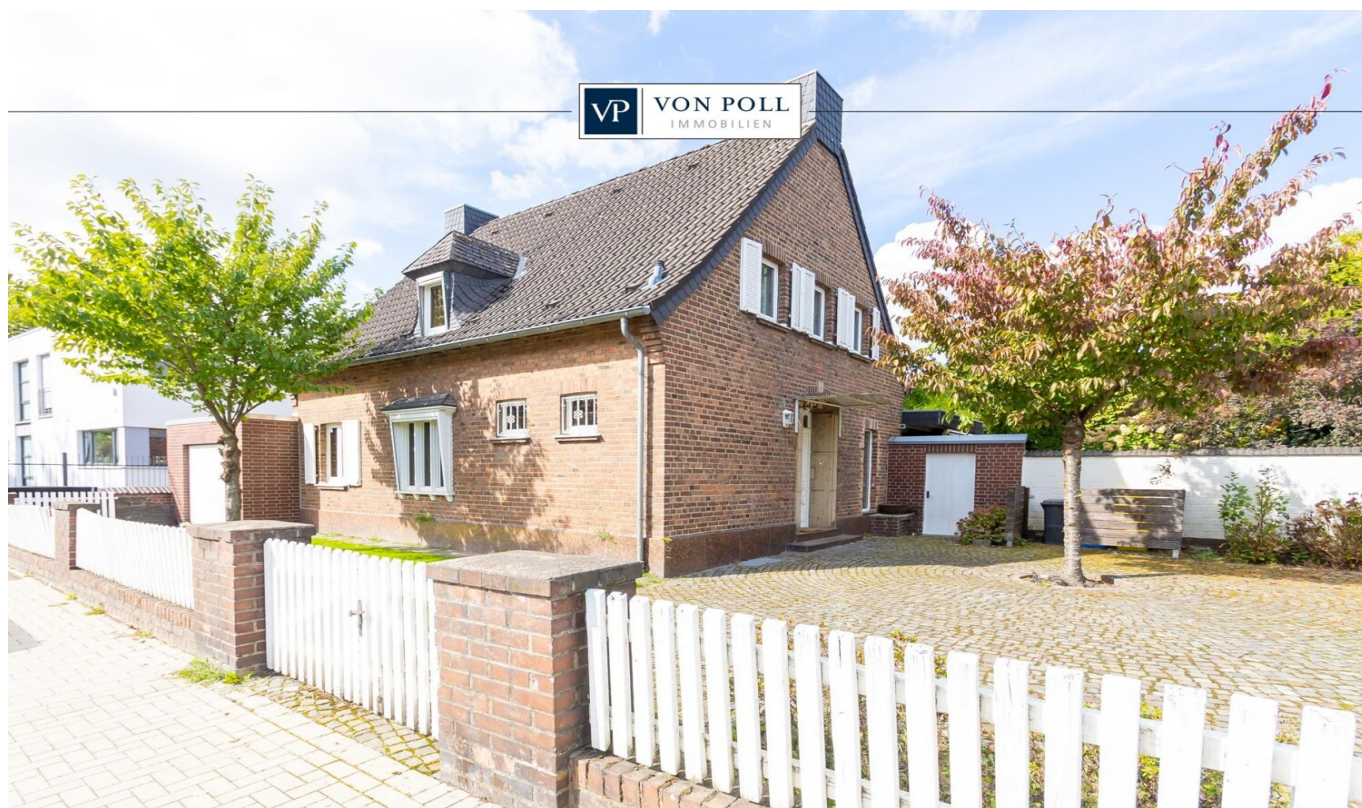


Neuss – Gnadental

Charmante maison individuelle avec un jardin spacieux dans un emplacement de choix !

CODE DU BIEN: 25047043



PRIX D'ACHAT: 875.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 900 m²

CODE DU BIEN: 25047043 - 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: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25047043
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1950
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	875.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 102 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.10.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	209.97 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1950

CODE DU BIEN: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété



CODE DU BIEN: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété



CODE DU BIEN: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété



CODE DU BIEN: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété



CODE DU BIEN: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété



CODE DU BIEN: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété



CODE DU BIEN: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La propriété



CODE DU BIEN: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Une première impression

Cette élégante maison individuelle, construite en 1950, se dresse sur un terrain généreux d'environ 900 m² et offre une surface habitable d'environ 160 m². Son agencement classique et ses pièces bien conçues offrent de nombreuses possibilités d'aménagement, idéales pour les couples comme pour les familles. L'entrée accueillante, baignée de lumière, donne immédiatement une impression chaleureuse. De là, on accède au spacieux séjour, inondé de lumière naturelle grâce à de grandes fenêtres, offrant un espace généreux pour laisser libre cours à sa créativité en matière de décoration et agrémenté d'une cheminée pour une ambiance encore plus conviviale. Attenante au séjour se trouve la cuisine, équipée d'appareils modernes et d'équipements haut de gamme. La salle à manger séparée est parfaite pour partager des repas et des moments conviviaux en famille ou entre amis. Un WC avec douche complète le rez-de-chaussée, pour plus de confort. À l'étage, deux chambres offrent un espace généreux pour des nuits reposantes et des moments de détente. La chambre parentale, de belles dimensions, peut accueillir un grand dressing et des meubles supplémentaires, tandis que la seconde chambre peut être aménagée en chambre d'enfant, chambre d'amis ou bureau. L'espace de vie de ce niveau est complété par une salle de bains confortable équipée d'une baignoire et d'une douche. Cette vaste propriété impressionne par sa taille généreuse et offre une multitude de possibilités : jardins paysagers soignés, espaces de loisirs extérieurs, décoration personnalisée... laissez libre cours à votre imagination ! La terrasse couverte invite à la détente au soleil, à l'abri du vent et des intempéries, un lieu idéal pour se relaxer en famille ou entre amis, en toute saison. Un garage privé et une place de parking supplémentaire garantissent un stationnement pratique et sans souci au pied de la maison. Grâce à l'alliance réussie d'un terrain spacieux, d'un plan bien pensé et d'équipements confortables, cette maison individuelle offre un cadre de vie harmonieux et moderne. Que ce soit comme havre de paix pour la famille ou comme résidence de prestige aux multiples usages, vous trouverez ici le lieu idéal pour réaliser vos rêves d'habitation.

CODE DU BIEN: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Contact

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com