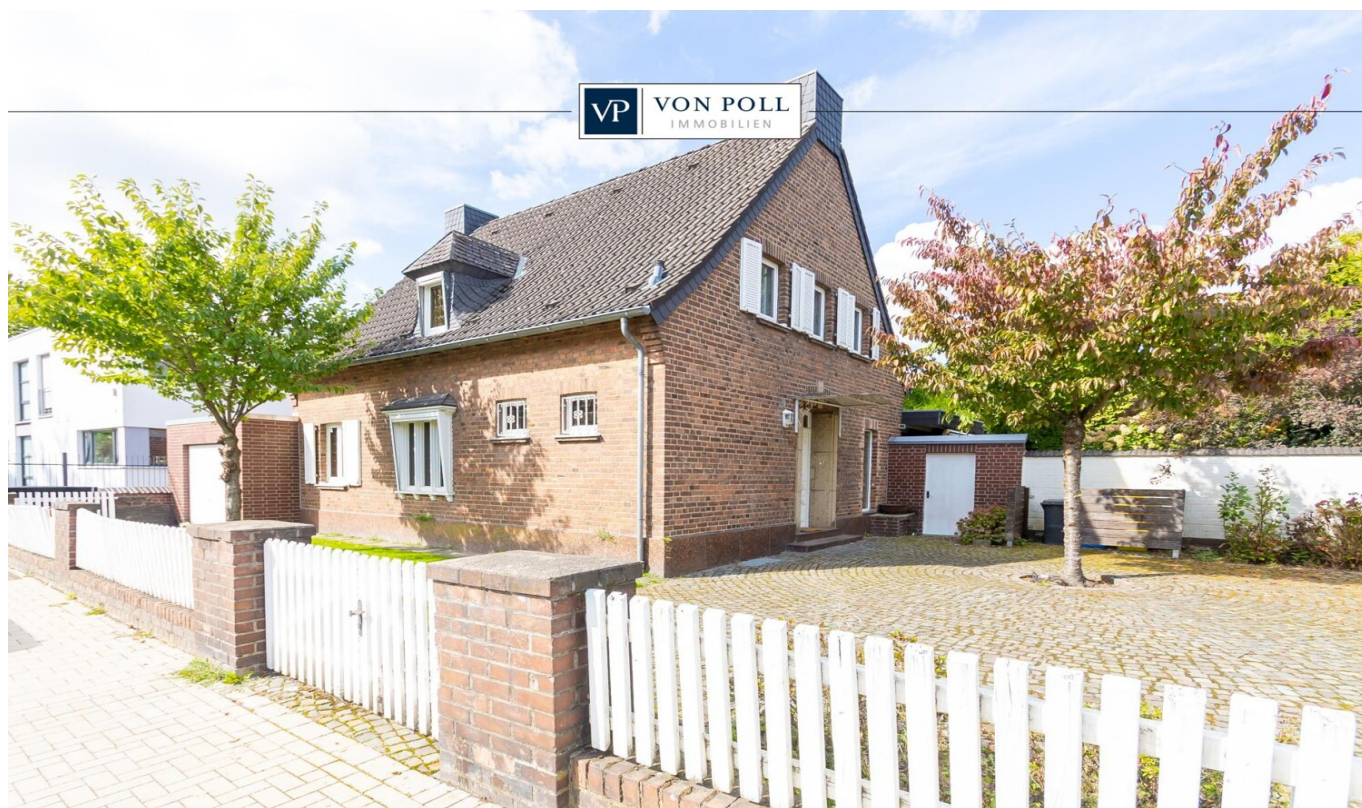


Neuss – Gnadental

## Charmantes Einfamilienhaus mit großzügigem Garten in Toplage!

????????? ??????????: 25047043



???? ??????: 875.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 900 m<sup>2</sup>

???????? ?????????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

?? ??? ??????

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| ???????? ??????????   | 25047043               |
| ???????????           | ca. 160 m²             |
| ????? ??????          | ?????????????? ?????   |
| ?????????             | 4                      |
| ????????????? ???     | 2                      |
| ???????????           |                        |
| ???????????           | 2                      |
| ????? ??????????????  | 1950                   |
| ?????? ?????????????? | 1 x ????????????       |
|                       | ?????? ??????????????, |
|                       | 1 x ????????           |

|                           |                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????            | 875.000 EUR                                                                           |
| ??????                    | ?????????????                                                                         |
|                           | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????????                | ????????                                                                              |
| ???????????????           |                                                                                       |
| ????????????????????????? | ca. 102 m²                                                                            |
| ??????                    |                                                                                       |
| ?????????                 | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>???????????????????             |
|                           | ?????????                                                                             |

???????? ?????????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

????????????? ??????????

|                                                    |                     |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????              | ??????? ???????<br>??????????                                                | 209.97 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 01.10.2035          | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | G              |
| ????? ???????????                                  | ??????              | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1950           |

???????? ??????????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

?? ????????



???????? ??: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

?? ???????



???????? ?????????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

?? ????????



???????? ??????????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

?? ?????????



???????? ??????????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

?? ????????



???????? ??????????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

?? ?????????



???????? ?????????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

?? ????????



??????? ?????????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

## ??? ?????? ???????????

Dieses stilvolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 1950 präsentiert sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 900 m<sup>2</sup> und bietet eine Wohnfläche von rund 160 m<sup>2</sup>. Mit seinem klassischen Grundriss und einem durchdachten Raumkonzept eröffnet die Immobilie sowohl Paaren als auch Familien vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Bereits der einladende Eingangsbereich vermittelt einen freundlichen, lichtdurchfluteten Eindruck. Von hier aus gelangen Sie direkt in das großzügige Wohnzimmer, das dank großer Fenster eine angenehme Helligkeit genießt, viel Raum für individuelle Wohnideen bietet und mit seinem Kamin zusätzliche Gemütlichkeit ausstrahlt.

Direkt anschließend überzeugt die Küche mit moderner Ausstattung und hochwertigen Elektrogeräten. Der separate Essbereich bietet den perfekten Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein Gäste-WC mit Dusche ergänzt das Erdgeschoss und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei Schlafzimmer, die viel Platz für erholsame Nächte und persönlichen Rückzug bieten. Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet genügend Stellfläche für einen großen Kleiderschrank sowie weiteres Mobiliar, während das zweite Zimmer sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Abgerundet wird das Raumangebot auf dieser Ebene durch ein komfortables Badezimmer, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist.

Das weitläufige Grundstück überzeugt mit seiner großzügigen Fläche und eröffnet vielfältige Möglichkeiten: Ob liebevoll angelegte Gartenbereiche, Raum für Freizeitaktivitäten im Freien oder individuelle Gestaltungswünsche – hier sind Ihrer Kreativität kaum Grenzen gesetzt. Die überdachte Terrasse lädt an sonnigen Tagen zum Verweilen im Grünen ein und bietet zugleich Schutz vor Wind und Wetter, der ideale Ort für erholsame Stunden im Kreis von Familie und Freunden, zu jeder Jahreszeit.

Eine eigene Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz garantieren jederzeit komfortables und stressfreies Parken direkt am Haus.

Mit seiner gelungenen Kombination aus großzügigem Grundstück, durchdachtem Grundriss und komfortabler Ausstattung bietet dieses Einfamilienhaus ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und zugleich modernes Wohnen. Ob als Rückzugsort für die Familie oder als repräsentatives Zuhause mit vielseitigen

Nutzungsmöglichkeiten – hier finden Sie den perfekten Ort, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

???????? ?????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 209.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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