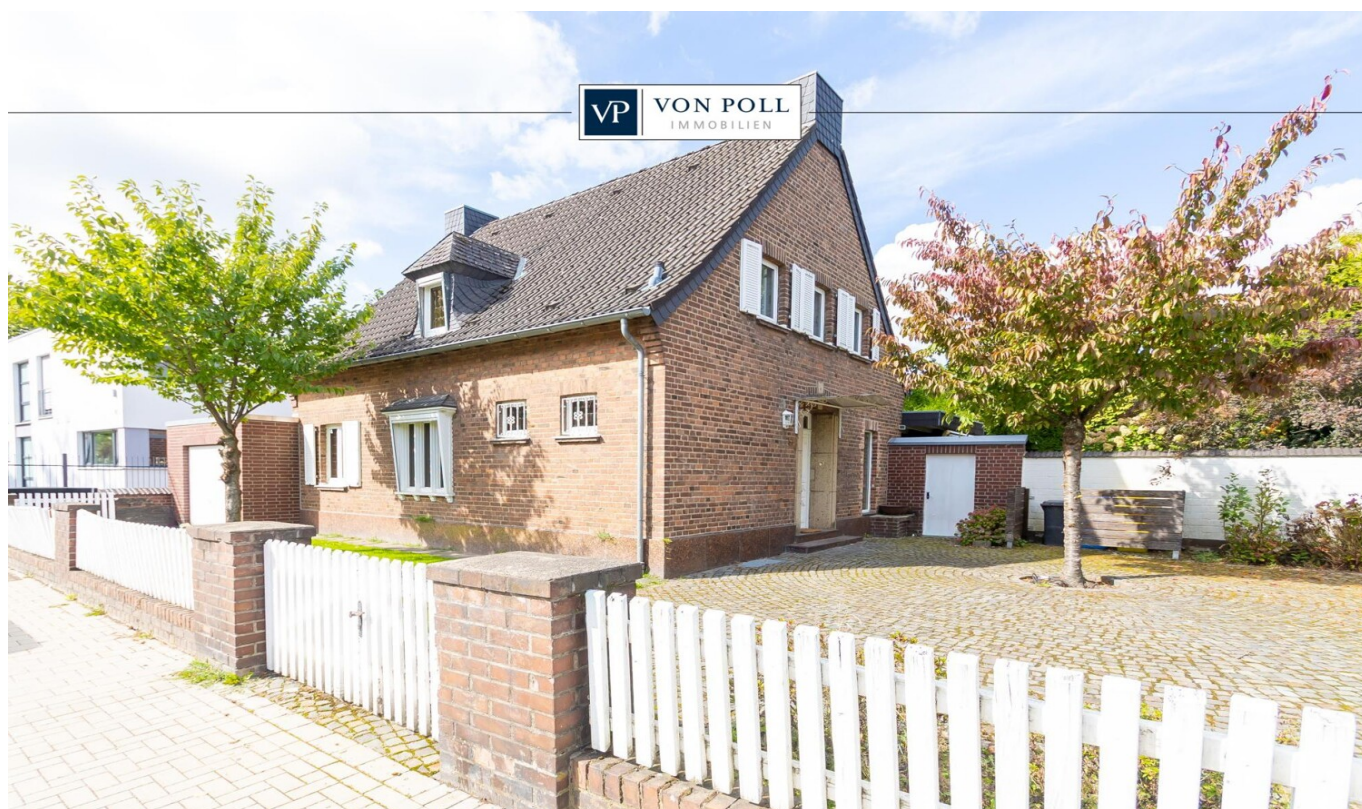


Neuss – Gnadental

Bájos, családi ház tágas kerttel, kiváló helyen!

VP azonosító: 25047043



VÉTELÁR: 875.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m² • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 900 m²

VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Áttekintés

VP azonosító	25047043
Hasznos lakótér	ca. 160 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1950
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	875.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 102 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.10.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	209.97 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1950

VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Az első benyomás

Ez a stílusos, 1950-ben épült családi ház egy nagyjából 900 m²-es, tágas telken fekszik, és körülbelül 160 m² lakóteret kínál. Klasszikus elrendezésével és jól megtervezett helyiségkoncepciójával az ingatlan sokoldalú kialakítási lehetőségeket kínál párok és családok számára egyaránt. A hívogató bejárat azonnal barátságos, világos benyomást kelt. Innen léphetünk be a tágas nappaliba, amely a nagy ablakoknak köszönhetően kellemes világosságú, rengeteg teret kínál az egyéni tervezési ötleteknek, és a kandallója további otthonosságot áraszt. A nappali mellett található a konyha, modern gépekkel és kiváló minőségű berendezésekkel. A különálló étkező tökéletes helyszínt biztosít a közös étkezésekhez és a családi és baráti összejövetelekhez. A földszintet egy zuhanyzós vendég-WC teszi teljessé, biztosítva a további kényelmet. Az emeleten két hálószoba található, amelyek bőséges helyet biztosítanak a pihentető éjszakákhoz és a személyes kikapcsolódáshoz. A nagyméretű fő hálószoba elegendő helyet biztosít egy nagy gardrób és további bútorok számára, míg a második hálószoba rugalmasan használható gyerekszobaként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként. Az ezen a szinten található lakóteret egy kényelmes, káddal és zuhanyzóval felszerelt fürdőszoba egészíti ki. A tágas ingatlan nagylelkű méreteivel lenyűgöző, és rengeteg lehetőséget kínál: legyen szó akár szépen parkosított kertől, szabadtéri szabadidős tevékenységekre alkalmas helyről, vagy egyéni tervezési preferenciákról – a kreativitásod szinte határtalan. A fedett terasz napsütéses napokon a zöld ösvényen való időzésre csábít, ugyanakkor védelmet nyújt a szél és az időjárás ellen, ideális hely a pihentető órákra családdal és barátokkal, minden évszakban. A saját garázs és egy további parkolóhely garantálja a kényelmes és stresszmentes parkolást közvetlenül a ház mellett. A tágas telek, a jól megtervezett alaprajz és a kényelmes felszereltség sikeres kombinációjával ez a családi ház ideális feltételeket kínál a harmonikus, mégis modern élethez. Akár családi nyaralóként, akár sokoldalúan használható, elkelő otthonként – itt megtalálja a tökéletes helyet álmai megvalósításához.

VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com