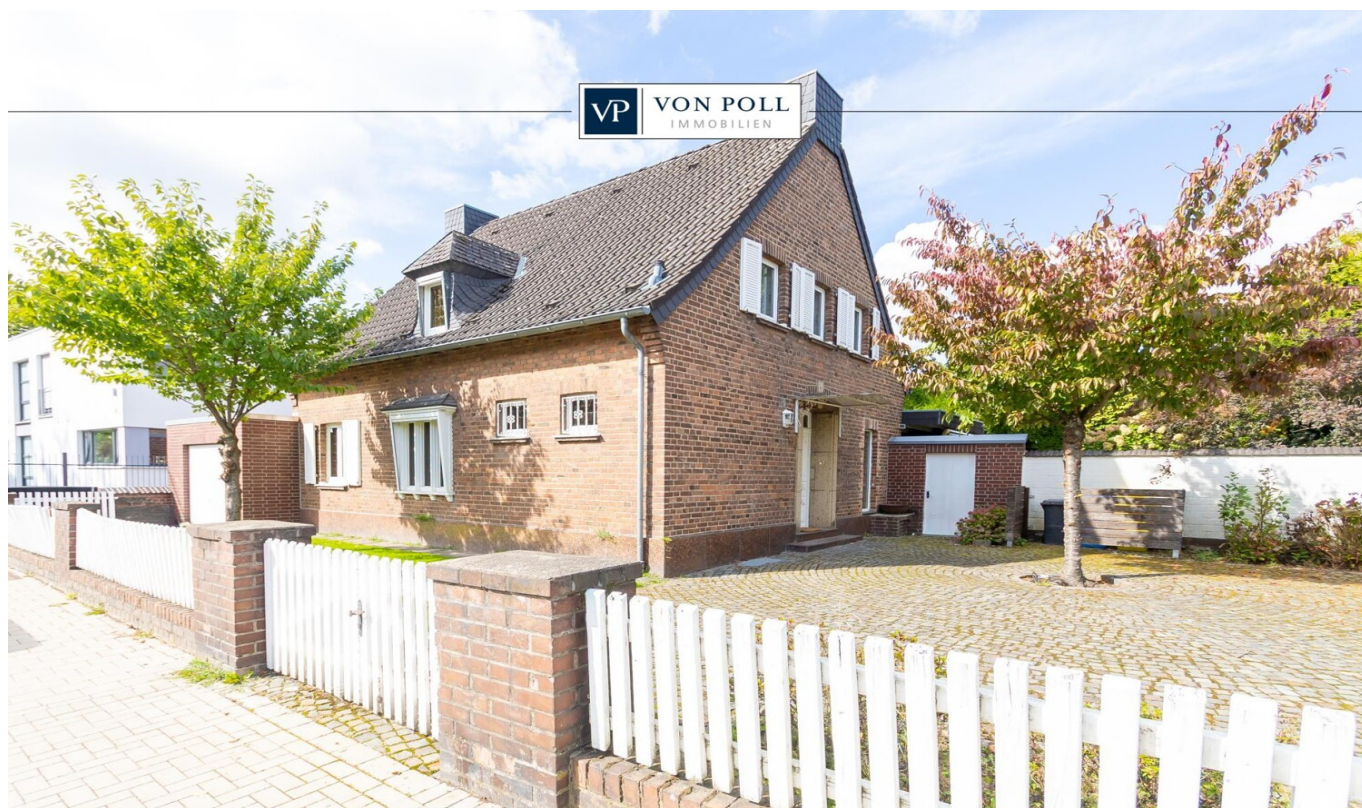


Neuss – Gnadental

Graziosa casa indipendente con ampio giardino in posizione privilegiata!

Codice oggetto: 25047043



PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 900 m²

Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25047043
Superficie netta	ca. 160 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1950
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	875.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 102 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	209.97 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	01.10.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Una prima impressione

Questa elegante casa indipendente, costruita nel 1950, sorge su un ampio terreno di circa 900 m² e offre circa 160 m² di superficie abitabile. Con la sua disposizione classica e l'accurato concetto di spazi, la proprietà offre versatili possibilità di progettazione sia per coppie che per famiglie. L'accogliente ingresso trasmette immediatamente un'impressione di calore e luminosità. Da qui si accede all'ampio soggiorno, che gode di una piacevole luminosità grazie alle ampie finestre, offre ampio spazio per idee di design individuali e diffonde ulteriore intimità grazie al camino. Adiacente al soggiorno si trova la cucina, dotata di elettrodomestici moderni e attrezzature di alta qualità. La zona pranzo separata offre l'ambiente ideale per pasti in comune e incontri conviviali con la famiglia e gli amici. Un bagno per gli ospiti con doccia completa il piano terra, garantendo ulteriore comfort. Al piano superiore si trovano due camere da letto, che offrono ampio spazio per notti tranquille e un rifugio personale. La spaziosa camera da letto principale offre spazio sufficiente per un ampio guardaroba e mobili aggiuntivi, mentre la seconda camera da letto può essere utilizzata in modo flessibile come camera dei bambini, camera degli ospiti o ufficio. La zona giorno su questo piano è completata da un comodo bagno dotato sia di vasca che di doccia. L'ampia proprietà colpisce per le sue dimensioni generose e offre una vasta gamma di possibilità: che si tratti di giardini curati con cura, spazio per attività ricreative all'aperto o preferenze di design individuali, la vostra creatività non conosce quasi limiti. La terrazza coperta invita a soffermarsi nel verde nelle giornate di sole e allo stesso tempo offre protezione dal vento e dalle intemperie, il luogo ideale per ore di relax con la famiglia e gli amici, in ogni stagione. Un garage privato e un posto auto aggiuntivo garantiscono un parcheggio comodo e senza stress proprio vicino a casa. Grazie alla sua riuscita combinazione di un ampio terreno, una planimetria ben progettata e comfort, questa casa indipendente offre le condizioni ideali per una vita armoniosa e moderna. Che si tratti di un rifugio per la famiglia o di una casa di prestigio con usi versatili, qui troverete il luogo perfetto per realizzare i vostri sogni abitativi.

Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25047043 - 41468 Neuss – Gnadental

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com