

Neuss

# 2-3 Familienhaus mit großem Grundstück am Rhein

*Codice oggetto: 26047008*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 303 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.649 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26047008 - 41468 Neuss

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

Codice oggetto: 26047008 - 41468 Neuss

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26047008	Prezzo d'acquisto	1.300.000 EUR
Superficie netta	ca. 303 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	10	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1967	Superficie linda	ca. 400 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26047008 - 41468 Neuss

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	131.31 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	09.02.2036	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 26047008 - 41468 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047008 - 41468 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047008 - 41468 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047008 - 41468 Neuss

## La proprietà



**Codice oggetto: 26047008 - 41468 Neuss**

## Una prima impressione

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Sowohl die Erdgeschoss- als auch die Obergeschosswohnung verfügen über einen identischen, funktionalen Grundriss mit jeweils drei Zimmern, einer Küche sowie einem Badezimmer.

Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich eine großzügige Schreinerei mit ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche in freitragender Hallenbauweise. Aufgrund der Konstruktion und Größe eröffnet sich hier ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten. Angrenzend an die Halle erstreckt sich ein weitläufiger Garten mit massiver Holzhütte, der direkt an den Rheinindeich grenzt und somit eine besondere Lagequalität bietet.

Die Heizungsanlage der Immobilie wurde kürzlich vollständig erneuert. Die übrigen Gebäudeteile präsentieren sich in einem altersgerechten, gepflegten Zustand.

Die Immobilie wird im Rahmen des Verkaufs vollständig miet- und pachtfrei übergeben, sodass einer sofortigen Nutzung keine bestehenden Vertragsverhältnisse entgegenstehen.

**Codice oggetto: 26047008 - 41468 Neuss**

## Tutto sulla posizione

Neuss besticht als lebenswerte Stadt mit einer stetig wachsenden Bevölkerung von etwa 153.000 Einwohnern, die eine harmonische Verbindung aus urbaner Infrastruktur und familienfreundlichem Ambiente bietet. Die Stadt überzeugt durch eine solide wirtschaftliche Basis und eine stabile Gemeinschaft, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Umfeld schenkt. Die moderate Nachfrage im Immobilienmarkt unterstreicht die Attraktivität Neuss' als Wohnort, der mit seinem ausgewogenen Angebot an Freizeit- und Bildungsangeboten eine hohe Lebensqualität garantiert.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, die zum gemeinsamen Erleben und Entspannen einladen. Sportliche Aktivitäten sind bereits nach wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie liebevoll gestaltete Spielplätze, die Kinder zum Spielen und Entdecken animieren. Die grünen Parkanlagen in fußläufiger Entfernung bieten Raum für erholsame Spaziergänge und sorgen für ein naturnahes Wohngefühl. Für das leibliche Wohl sorgen charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die zu genussvollen Momenten in angenehmer Atmosphäre einladen.

Besonders hervorzuheben ist das ausgezeichnete Bildungsangebot, das von mehreren Kindertagesstätten und Grundschulen in nur fünf bis sechs Minuten zu Fuß erreichbar ist. Diese Nähe ermöglicht einen stressfreien Alltag und schafft eine vertrauensvolle Umgebung für die jüngsten Familienmitglieder. Ergänzt wird das Angebot durch weiterführende Schulen und renommierte Universitäten, die in kurzer Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in wenigen Gehminuten gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie komfortabel und flexibel gestaltet. Zudem befinden sich Apotheken und Arztpraxen in angenehmer Nähe, sodass die gesundheitliche Versorgung jederzeit sichergestellt ist.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Neuss als idealer Lebensmittelpunkt. Hier verbinden sich ein behütetes Umfeld, vielfältige Freizeitangebote und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einem harmonischen Ganzen, das den Grundstein für ein glückliches Familienleben legt.

**Codice oggetto: 26047008 - 41468 Neuss**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 26047008 - 41468 Neuss**

## Partner di contatto

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 15, 41460 Neuss  
Tel.: +49 2131 - 36 564 0  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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