Neuss – Grefrath

# Großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus, Mehrgenerationenhaus in ruhiger Lage mit guter Anbindung!

***Número da propriedade: 24047011***

**PREÇO DE COMPRA:** 479.000 EUR • **ÁREA:** ca. 154 $m^2$ • **QUARTOS:** 6 • **ÁREA DO TERRENO:** 351 $m^2$

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 24047011 |
| Área | ca. 154 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Disponibilidade | consoante marcação de visita |
| Quartos | 6 |
| Casas de banho | 2 |
| Ano de construção | 1966 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 479.000 EUR |
| Natureza | Casa geminada |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 1991 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 118 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado |

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | GAS |
| Certificado Energético válido até | 11.12.2033 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Consumo energético final |
| Procura final de energia | 308.00 kWh/m²a |
| Classificação energética | H |

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# Uma primeira impressão

Ob als Einfamilienhaus für die große Familie, Zweifamilienhaus oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: in diesem großzügigen Haus lassen sich Ihre Wünsche und Bedürfnisse verwirklichen! Ganz gleich in welcher Form Sie Wohnen, Arbeiten, Eigennutzung oder Vermietung kombinieren wollen: dieses Haus bietet Ihnen alle Möglichkeiten! Auf insgesamt rund 197 m² wohnlich ausgebauter Fläche finden Sie 8,5 Wohn-, Schlaf- und Hobbyräume, zwei Küchen und drei Tageslicht-Bäder. Das gepflegte Zweifamilienhaus mit Garten und Garage ist (mit Ausnahme des Anbaus) voll unterkellert und liegt in einer sehr ruhigen Straße praktisch ohne Durchgangsverkehr. Es wurde 1966 erbaut und 1974 und 1978 erweitert. 1991 erfolgten dann die Errichtung des Anbaus und der Umbau zum Zweifamilienhaus. Die Wohnung im Erdgeschoss bietet ca. 83 m² Wohnfläche. Durch den praktisch geschnittenen Wohn-Essbereich mit großzügigen Fenstern zum Südwest-Garten gelangt man ins Schlafzimmer mit angrenzendem Bad. Küche, Abstellkammer, Garderobe und Gäste-WC runden das Angebot ab. Die Wohnung in Ober- und Dachgeschoss ist eine Maisonette-Wohnung auf ca. 114 m² wohnlich ausgebauter Fläche, mit einem ebenfalls sehr schönen, offenen Wohn-Essbereich mit großen Fenstern, offener Küche und Schlafraum. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Arbeits- oder Hobbyräume und ein Wannenbad. Durch den Hausflur gelangt man in den Keller mit einem sehr gut nutzbaren, großen Hobbyraum oder Arbeitszimmer (ca. 19 m²) und ausreichend Abstellfläche in den weiteren Kellerräumen. Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 1987 beheizt. Es liegt, ideal für Familien, in einer sehr ruhigen Umgebung und das Grundstück ist ausreichend groß für spielende Kinder und gemütliche Abende mit Freunden und Familie im Freien. Überzeugen Sie sich von Qualität und Lage dieses charmanten Hauses, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns! Wir freuen uns auf Sie!

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# Detalhes do equipamento

Allgemein
- Gasheizung 1987
- Fenster überwiegend 1991
- Anbau und Umbau zum Zweifamilienhaus 1991
- Dach ausgebaut 1978

Erdgeschoss
- Wohn-Esszimmer mit schönem Stäbchen-Parkett und großen Fenstern zum Südwest-Garten
- Schlafzimmer zum Garten gelegen mit angrenzendem Tageslicht-Wannenbad
- Küche
- Gäste-WC
- Abstellkammer
- Garderobe

Obergeschoss
- Wohn- Esszimmer mit modernem Laminatboden und großen Fenstern (Südwest-Garten)
- Schlafzimmer
- Küche
- Tageslicht-Duschbad
- Zugang zum Dachgeschoss

Dachgeschoss
- drei Hobby- oder Arbeitsräume
- Tageslicht-Wannenbad

Keller
- 19 m² Hobbyraum
- drei Abstellräume
- Heizungskeller

Außenanlagen
- Terrasse
- Garage
- 1-2 Freiplätze vor der Garage

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# Tudo sobre a localização

Der familienfreundliche Stadtteil Neuss Grefrath liegt im westlichen Stadtrand von Neuss. Die ruhige Lage bei guter Autobahnanbindung (ca. 2 km) und die Nähe zum Stadtzentrum (5 km) machen Grefrath sehr beliebt. In Grefrath finden Sie Kitas, eine Grundschule und einige kleine Geschäfte. Weiterführende Schulen sind im nahegelegenen Stadtzentrum verfügbar und dank guter Anbindung sehr gut mit Bus und Bahn erreichbar. Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in den 2 km entfernten Stadteilen Holzheim und Reuschenberg sowie in Neuss im Gewerbegebiet an der Moselstraße (ca. 3 km entfernt). Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. In ca. 2 km Entfernung befindet sich die Neusser Skihalle mit Kletterpark, Biergarten, Fußball-Park und vielen Veranstaltungen im ganzen Jahr. In Reuschenberg befinden sich ein Wellness-Park und ein großes Schwimmbad mit schönem Freizeitbereich.

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 308.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

**Número da propriedade: 24047011 - 41472 Neuss – Grefrath**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Grabenstraße 2a  Willich
E-Mail: willich@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com