

Neuss – Gnadental

Solides Mehrfamilienhaus in Gnadental

Property ID: 23047010



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 339 m² • LAND AREA: 491 m²

Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

At a glance

Property ID	23047010	Purchase Price	895.000 EUR
Living Space	ca. 339 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2016
Year of construction	1966	Condition of property	Modernised
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 0 m ²

Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	130.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.02.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

A first impression

Bei diesem Angebot handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit 6 vermieteten Wohneinheiten. Es wurde als zwei-1/2-geschossige Doppelhaushälfte an einer ruhigen Stichstrasse errichtet. Es verfügt über eine Einzelgarage mit vorgelagertem Stellplatz. Es handelt sich um eine konventionelle, massive Bauweise welche baujahrestypisch ist. Das Haus wurde regelmäßig instandgehalten. Der überwiegende Teil der Wohnungen wurde in verschiedenen Etappen saniert. Die Haustechnik befindet sich in einem guten Zustand. Die Heizungsanlage besteht aus einer Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung und Brennwerttechnik aus dem Jahr 2007. Dachschrägen und die Kehlbalckenlage wurden nachträglich durch Glaswolle bzw. Einblasdämmung gedämmt. Bauphysikalische Berechnung der Dachschrägen im beheizten Bereich: Demzufolge rechnet sich ein sehr guter U-Wert von 0,209. W/qmK. Die Einblasdämmung wurde in 2016 eingebaut und hat sich bestens bewährt. Die Fenster bestehen teilweise aus Holzfenstern bzw. aus Kunststofffenstern mit einer Isolierverglasung. Die Erdgeschosswohnung verfügt über das Recht der Nutzung am sehr schön angelegten Garten.

Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

All about the location

Neuss Gnadental - ein Ort zum Wohlfühlen Die idyllische Stadt Neuss Gnadental ist ein echtes Juwel im Rheinkreis Neuss. Mit ihrer Postleitzahl 41468 gehört sie zu den gefragtesten Wohnlagen in der Region. Hier lässt es sich wunderbar leben, denn die wunderschöne Umgebung und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten machen Neuss Gnadental zu einem perfekten Ort zum Wohlfühlen. Die Menschen in Neuss Gnadental sind sehr freundlich und aufgeschlossen. Hier herrscht eine familiäre Atmosphäre, die jedem Besucher sofort ins Auge sticht. Die Einwohner schätzen die zahlreichen Möglichkeiten, die sich ihnen in ihrer Heimatstadt bieten. Ob Naturerlebnis, Kultur oder Sport – hier ist für jeden etwas dabei. Die traumhafte Umgebung mit den Rheinauen und der Erft, den Wäldern und Seen ist ein Paradies für Naturfreunde. Hier kann man wandern, Rad fahren oder einfach nur die Seele baumeln lassen. Auch für Sportbegeisterte gibt es ein umfangreiches Angebot. Ob Fußball, Tennis oder Schwimmen – in Neuss Gnadental ist für jeden Sportler etwas dabei. Alles in allem ist Neuss Gnadental ein Ort, an dem man gerne lebt und arbeitet. Die hohe Lebensqualität, die wunderbare Natur, die kulturellen Angebote und die freundlichen Menschen machen die Stadt zu einem besonderen Ort von Neuss. Wer einmal hier war, wird gerne wiederkommen.

Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 130.90 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Property ID: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com