

Neuss – Gnadental

Solides Mehrfamilienhaus in Gnadental

VP azonosító: 23047010



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 339 m² • FÖLDTERÜLET: 491 m²

VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Áttekintés

VP azonosító	23047010	Vételár	895.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 339 m ²	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tető formája	Nyeregtető		
ÉPÍTÉS ÉVE	1966	Modernizálás / Felújítás	2016
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
		Kivitelezési módszer	Szilárd
		Bérelhető terület	ca. 339 m ²

VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	130.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.02.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



**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



VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

A detailed floor plan diagram of the property, showing various rooms, a kitchen, a living area, and a staircase. The plan is overlaid with a semi-transparent text box.

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com