

Neuss – Gnadental

Solides Mehrfamilienhaus in Gnadental

CODICE OGGETTO: 23047010



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 339 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 491 m²

CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

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

CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23047010	Prezzo d'acquisto	895.000 EUR
Superficie netta	ca. 339 m ²	Edilizia da rendita fondiaria	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1966	Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Stato dell'immobile	Ammodernato
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 339 m ²

CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	130.90 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.02.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



**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



CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23047010 - 41468 Neuss – Gnadental

Partner di contatto

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com