Neuss – Gnadental

Weitläufiges Einfamilienhaus mit Pool, Garten und sonniger Terrasse

Objektnummer: 26047052



KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 263 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 828 m²

Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Auf einen Blick

Objektnummer	26047052
Wohnfläche	ca. 263 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	28.08.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	148.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Die Immobilie





Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Die Immobilie





Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Die Immobilie





Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Die Immobilie





Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Die Immobilie





Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Die Immobilie





Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Die Immobilie





Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

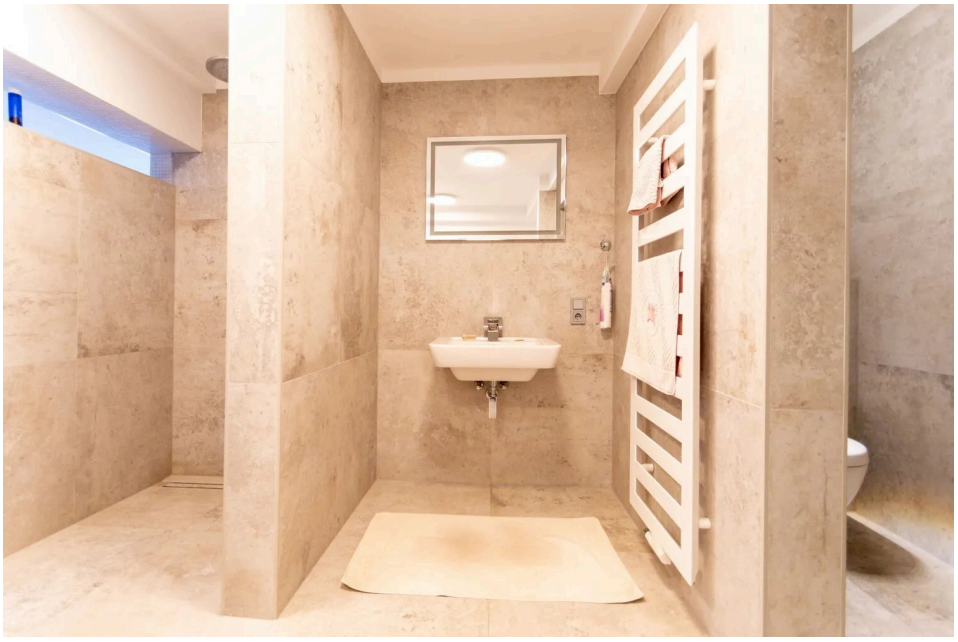
Die Immobilie

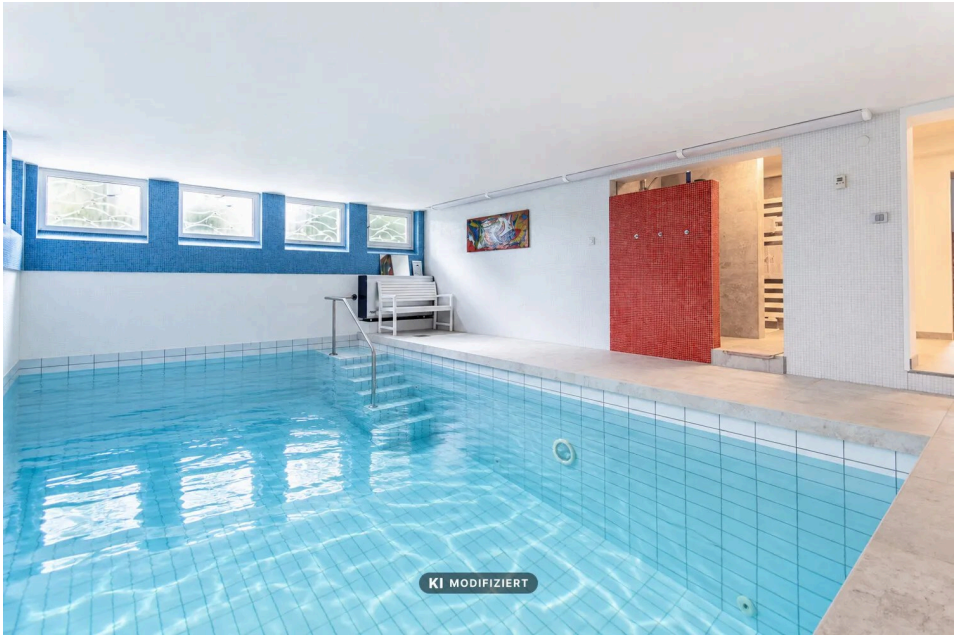




Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Die Immobilie





Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Die Immobilie





Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Ein erster Eindruck

Wer hier ankommt, spürt sofort die Großzügigkeit des Grundstücks, das mit seinen rund 828 Quadratmetern einen geschützten Rahmen für das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 bietet. Die klare Linienführung der Fassade und die weitläufige Auffahrt geleiten durch einen gepflegten Vorgarten, in dem die morgendliche Sonne die Baumkronen in warmes Licht taucht. Die Architektur vereint klassische Eleganz mit zeitloser Modernität; das Haus wirkt einladend, souverän und ruhig eingebettet in die gewachsene Nachbarschaft. Es erfährt zu jeder Tageszeit durch eine geschickte Fensteranordnung umfangreiche Helligkeit. Die Sichtbezüge sind einfach bemerkenswert.

Schon beim Betreten öffnet sich das Entrée mit Blick in den Wohnbereich. Das Herzstück ist das Wohnzimmer, das durch edles Parkett und eine harmonische Verbindung von Natur und Innenraum geprägt wird. Weite Fensterfronten bieten einem fließenden Übergang zur Terrasse. Die Terrassentüren lassen sich weit öffnen, sodass das Leben an sonnigen Tagen nahtlos in den Garten hinausgleitet. Ein moderner Kamin sorgt für entspannte Atmosphäre in den Abendstunden, das Knistern des Holzes macht hier jeden Winter zum Erlebnis.

Im Essbereich wird die Großzügigkeit der Raumaufteilung spürbar. Der Blick schweift von der maßgefertigten Sitzbank über den großen Glastisch bis hinaus ins Grüne. Die Küche der Marke Alno überzeugt mit hochwertigen Einbauten, grauen Möbelfronten und einem breiten Fenster, durch die das Tageslicht strömt. Hier wird Kochen zum kommunikativen Akt, während draußen die Ruhe des Gartens liegt.

Im Erdgeschoss liegen in einem eigenen Trakt zwei Schlafzimmer mit Badezimmer und WC. Dieser Bereich eignet sich auch hervorragend als Kinderbereich. Neben dem Hauseingang befindet sich ein tolles Arbeitszimmer mit Blick in den weitläufigen Vorgarten.

Im Souterrain erstreckt sich ein heller Hobbyraum, der sich mit wenig Aufwand hervorragend als Elternschlafzimmer mit separatem Ankleidebereich nutzen lässt. Hierfür steht das modernisierte Duschbad zur Verfügung. Ferner gibt es im Souterrain ein Gäste-Zimmer.

Die beiden Badezimmer setzen auf klare Linien und moderne Ausstattung; im Hauptbad des Erdgeschoss trifft eine großzügige Dusche auf eine einladende Eckbadewanne, raffinierte Lichtspots sorgen für eine wohltuende Atmosphäre. Das Badezimmer im unteren Geschoss wurde kürzlich sehr modern gestaltet und überzeugt durch eine klare Anordnung der geräumigen Dusche, einem Waschtisch und einem separaten WC.

Ein besonderes Merkmal ist das eigene Schwimmbad, das aktuell stillgelegt ist, jedoch mühelos reaktiviert werden kann. Die lichtdurchflutete Schwimmhalle mit zahlreichen Fenstern schafft Raum für sportliche Erfrischung oder entspannte Stunden mit der Familie. Die Zentralheizung, gespeist von Öl und Solar, sorgt das ganze Jahr über für ein angenehmes Raumklima.

Im Garten eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, die Jahreszeiten zu genießen: Die große, gepflegte Rasenfläche, ein Grillplatz an der Terrasse und eingewachsene Hecken geben dem Grundstück Struktur und Geborgenheit. Das Haus liegt sehr privat in direkter Naturschutznähe an einem kleinen Fußweg ohne Autoverkehr. Am Anfang des Fußweges befindet sich eine Garage mit Sektionaltor zur Unterbringung Ihres PKW. Wer hier lebt, erfährt ein Haus, das Geborgenheit und Offenheit gleichermaßen bietet und jeden Tag mit einem Gefühl von Zuhause begrüßt.

Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Alles zum Standort

Neuss präsentiert sich als gewachsener, wirtschaftlich vielseitiger Standort im Rheinland, der durch die unmittelbare Nähe zu Düsseldorf, eine sehr gute Verkehrsanbindung und eine solide urbane Infrastruktur überzeugt. Die Stadt verbindet verlässliche Rahmenbedingungen mit einem lebendigen Umfeld und spricht damit besonders Käufer an, die Wert auf Stabilität, gute Erreichbarkeit und ein langfristig attraktives Wohnumfeld legen. Für Familien entsteht hier ein Standort, der Alltag, Beruf und Freizeit auf angenehme Weise miteinander verbindet.

Auch der Standort selbst zeigt sich familienfreundlich und angenehm eingebettet. Die Umgebung wirkt ruhig und zugleich gut angebunden, sodass sich kurze Wege mit einem entspannten Wohngefühl verbinden. Gerade für Familien ist die Nähe zu Bildungs-, Freizeit- und Versorgungsangeboten ein spürbarer Vorteil, der den Alltag komfortabel und gut planbar macht.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einrichtungen, die den Familienalltag bereichern. Für die Betreuung und schulische Entwicklung stehen mit dem Familienzentrum Regenbogen, der St. Konrad Schule Städt. Gemeinschaftsgrundschule sowie dem Kath. Kindergarten St. Konrad mehrere wichtige Anlaufstellen in angenehmer Nähe zur Verfügung. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch weitere Schulen und Ausbildungseinrichtungen, die ebenfalls bequem erreichbar sind. Für Bewegung und gemeinsame Zeit im Freien sorgen ein Park, ein Spielplatz sowie weitere Grün- und Freizeitflächen wie der Rheinpark. Auch sportliche Angebote wie Turnhalle und Schwimmbad liegen nah. Im Alltag überzeugt zudem die Versorgung mit der Römer-Apotheke, dem Hausarztzentrum Neuss sowie weiteren medizinischen Einrichtungen in gut erreichbarer Distanz. Für Einkäufe des täglichen Bedarfs ist mit Edeka Niehsen ebenfalls bestens gesorgt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Mehrere Bushaltestellen liegen in der direkten Umgebung; Tram- und Bahnanschlüsse ergänzen die gute Erreichbarkeit.

Insgesamt bietet diese Lage für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und alltagsnahes Umfeld mit kurzen Wegen zu Bildung, Gesundheit, Freizeit und Versorgung.

Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26047052 - 41468 Neuss – Gnadental

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com