Neuss

Verwirklichen Sie Ihren Traum vom Eigenheim – attraktives Baugrundstück mit erteilter Baugenehmigung

Objektnummer: 26047055



KAUFPREIS: 249.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 300 m²

Objektnummer: 26047055 - 41466 Neuss

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

Objektnummer: 26047055 - 41466 Neuss

Auf einen Blick

Objektnummer	26047055

Kaufpreis	249.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26047055 - 41466 Neuss

Die Immobilie



Objektnummer: 26047055 - 41466 Neuss

Ein erster Eindruck

Dieses attraktive Grundstücksangebot bietet Bauinteressenten die Möglichkeit, den Traum vom eigenen Einfamilienhaus auf einer überschaubaren Grundstücksfläche zu verwirklichen. Die bereits vorliegende Baugenehmigung schafft hierfür eine wesentliche Grundlage und ermöglicht eine zielgerichtete Planung des Bauvorhabens.

Das Gesamtgrundstück umfasst eine Fläche von 612 m² und wurde nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) aufgeteilt. Im Rahmen dieser Teilung ist für das neu zu errichtende Einfamilienhaus eine Grundstücksfläche von ca. 300 m² zur alleinigen Nutzung vorgesehen. Gegenstand des Verkaufs ist der entsprechende Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück einschließlich der zugeordneten Nutzungsrechte.

Die genehmigte Planung sieht die Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von ca. 145 m² vor. Der Baukörper präsentiert sich in klassischer, zeitloser Architektur mit 1½-geschossiger Bauweise und Satteldach. Auf eine Unterkellerung wird verzichtet. Eine Garage ergänzt das geplante Wohnhaus.

Das durchdachte Gebäudekonzept verbindet eine effiziente Flächennutzung mit den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen. Die Aufteilung auf Erd- und Dachgeschoss bietet attraktive Gestaltungsmöglichkeiten und schafft die Voraussetzungen für ein komfortables, familiengerechtes Zuhause. Die kompakte Grundstücksgröße ermöglicht darüber hinaus eine ansprechende und zugleich pflegeleichte Gestaltung der Außenanlagen.

Die bestehende Baugenehmigung kann vom zukünftigen Eigentümer übernommen und für die Realisierung des Bauvorhabens genutzt werden. Etwaige Anpassungen der Planung sind im Rahmen der baurechtlichen Möglichkeiten und in Abstimmung mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde denkbar.

Der Verkauf erfolgt ohne Bauträgerbindung. Der Erwerber übernimmt die eigenverantwortliche Umsetzung des Bauvorhabens und ist in der Wahl des ausführenden Bauunternehmens frei. Ein schlüsselfertiges Wohnhaus ist nicht Bestandteil des Angebots.

Dieses Grundstück bietet insbesondere Bauherren eine interessante Perspektive, die ein freistehendes Einfamilienhaus mit moderner Raumaufteilung, überschaubarem Grundstücksaufwand und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten realisieren möchten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besprechungstermin mit uns. Wir klären gerne Ihre persönlichen Bedürfnisse!

Objektnummer: 26047055 - 41466 Neuss

Alles zum Standort

Neuss überzeugt als etablierter Standort im Rheinland mit einer starken Anbindung an Düsseldorf und Köln, einer breiten Wirtschaftsstruktur und einer nachhaltig gefragten Wohnlage. Für Familien entsteht daraus ein Umfeld, das Alltag, Mobilität und langfristige Perspektiven angenehm miteinander verbindet. Besonders geschätzt werden die gute Erreichbarkeit zentraler Ziele, die solide Infrastruktur sowie die stabile Entwicklung des Wohnungsmarktes, die dem Standort zusätzliche Verlässlichkeit verleiht.

Der Stadtteil Reuschenberg präsentiert sich als angenehm gewachsenes Wohnumfeld mit kurzer Distanz zu allem, was im Familienalltag zählt. Hier verbinden sich ruhige Wohnqualität, gute Erreichbarkeit und ein Umfeld, das von Nachbarschaft, Alltagstauglichkeit und einem ausgewogenen Lebensrhythmus geprägt ist. Die Lage vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und bietet zugleich die Nähe zu urbanen Angeboten, ohne auf ein entspanntes Wohnambiente zu verzichten.

Besonders überzeugend ist das direkte Umfeld mit einer erfreulich dichten Auswahl an Einrichtungen für Bildung, Gesundheit und Freizeit. Die Albert-Schweitzer-Schule liegt nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, die Albert-Schweitzer-Grundschule erreicht man ebenfalls in kurzer Distanz; auch die Ev. KiTa Tulpenstraße ist schnell zu Fuß erreichbar. Ergänzend stehen weitere Kindertages- und Schulangebote in kurzer Distanz zur Verfügung, darunter die Gesamtschule An der Erft sowie weiterführende Schulen im näheren Umfeld. Für den täglichen Bedarf ist mit REWE ebenfalls bestens gesorgt. Im Bereich Gesundheit sorgen die Hausärztliche Gemeinschaftspraxis sowie die Zahnärztliche Gemeinschaftspraxis jeweils in kurzer Distanz für kurze Wege; die Rosen Apotheke liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Für Bewegung und gemeinsame Zeit im Freien bieten sich Spielplätze, Parks und Sportangebote in wenigen Minuten an, darunter An der Barriere sowie weitere Grün- und Freizeitflächen im nahen Umfeld. Auch die Anbindung ist familienfreundlich: Die Bushaltestelle Barriere liegt nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, weitere Busverbindungen sind in kurzer Distanz erreichbar, und der Bahnhof Holzheim (bei Neuss) ist ebenfalls gut angebunden.

Insgesamt bietet dieser Standort für Familien ein verlässliches, gut angebundenes und alltagsnahes Umfeld mit kurzen Wegen, das langfristig sehr angenehm zu leben ist.

Objektnummer: 26047055 - 41466 Neuss

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: 26047055 - 41466 Neuss

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