

Neuss

Familientraum in Premium Lage - Bolssiedlung

Codice oggetto: 25013141



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 294,9 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 971 m²

Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

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

Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013141
Superficie netta	ca. 294,9 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	199.80 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	02.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



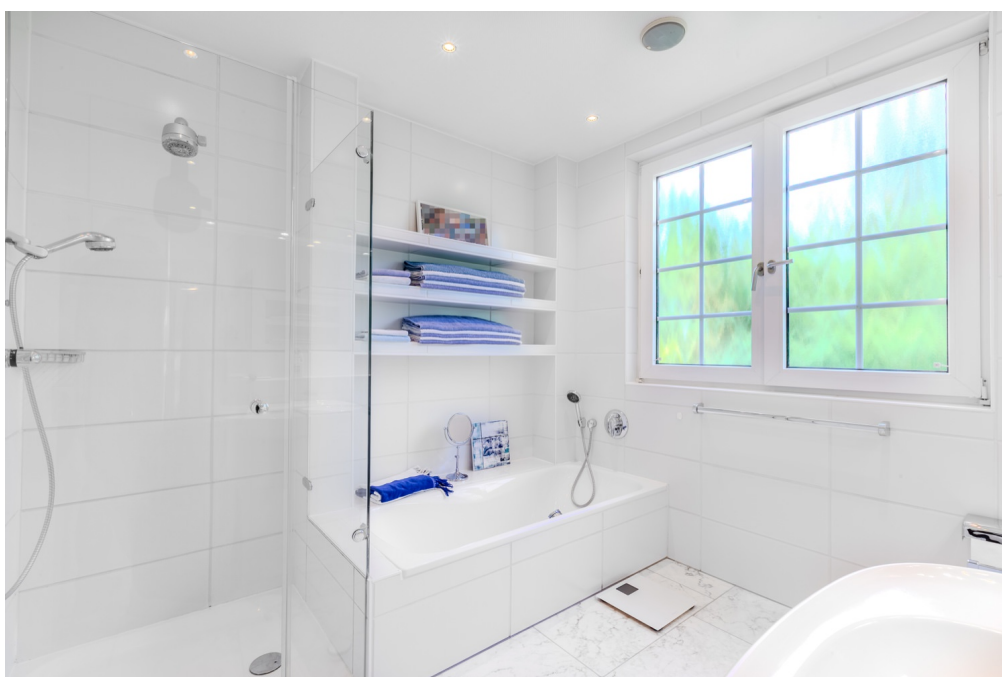
Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

Una prima impressione

Das hier angebotene, freistehende Einfamilienhaus mit 6 Schlafzimmern ist ein traumhaftes Familiendomizil in Bester Lage von Neuss. Ursprünglich 1961 erbaut, 1986 saniert und im Jahre 1995 um einen großzügigen Anbau erweitert, präsentiert sich diese Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand.

Im Eingangsbereich empfängt Sie eine helle, großzügige Diele, die in den offenen Wohn-/Essbereich mündet. Hier sorgt ein Kamin und große Fenster für Wohlfühlatmosphäre. Die neuwertige Luxus-Einbauküche der Marke Bulthaup mit Geräten von Gaggenau und Miele lässt keine Wünsche offen. Rechts neben dem Eingang befindet sich ein großzügiges Zimmer mit Blick in den Garten und angrenzendem Badezimmer. Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Bad en Suite. Ideal für ein Au-pair.

Angrenzend an den Wohnbereich gelangt man in den 1995 entstandenen Hausteil, der komplett mit Fussbodenheizung ausgestattet ist. Das offene Wohnzimmer setzt sich hier fort und führt auch zu einer zweiten kleinen Küche, die hervorragend als "Vorküche" oder Speisekammer genutzt werden kann. Ein weiterer Hauseingang führt in den Garten und zu dem angrenzenden Carpot.

Ein weiteres Schlafzimmer und ein Gäste-WC befinden sich ebenfalls in diesem Hausteil. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer. Das Untergeschoss in diesem Teil der Immobilie bietet neben einem weiteren Schlafzimmer eine Sauna und ein Duschbad sowie ein WC.

Der schön angelegte Garten mit zwei Terrassen lädt zum entspannen und verweilen ein. Abgerundet wird diese Liegenschaft mit einer Doppelgarage (hintereinander) und zwei davor liegenden Stellplätzen. ein zusätzlicher Carpot bietet eine weitere Parkmöglichkeit für 2 Fahrzeuge.

Bemerkenswert ist die vielseitige Nutzungsmöglichkeit dieser Immobilie. Die zwei Hausteile können mit minimalem Aufwand auch wieder getrennt werden, da beide Hälften eigenständig voll mit Küche, Bädern, Heizung ausgestattet sind. Dieses ca. 294 qm große Haus mit 6-7 Zimmern bietet ein einmaliges Raumgefühl.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

Dettagli dei servizi

- 6-7 Zimmer
- Luxuseinbauküche Bulthaup
- 3 Badezimmer
- Marmorböden
- Kamin
- Sauna
- 2 Hauseingänge
- nutzbar als Mehrgenerationenhaus
- ausgebauter Keller
- Sprossenfenster
- Doppelgarage
- Carpot

Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

Tutto sulla posizione

Die Stadt Neuss ist eine Großstadt am linken Niederrhein im direkten Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf. Sie zählt zu den ältesten Städten in Deutschland. Das angebotene Objekt befindet sich in absoluter Spitzenlage von Neuss. Die Bolssiedlung befindet sich im Stadtteil Vogelsang, angrenzend an den Düsseldorfer Stadtteil Heerdt und die Stadt Meerbusch. Sie zeichnet sich durch gehobenes Wohnen mit freistehenden Einfamilienhäusern und Villen auf großzügigen Grundstücken aus und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Speckgürtel der Metropole Düsseldorf. Trotz der ruhigen Atmosphäre ist die Infrastruktur ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen aller Bildungsstufen - inklusive der renommierten Internationalen Schule (ISR) - sind in der Umgebung vorhanden. Die Neusser Innenstadt lässt sich mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichen. Ebenso Meerbusch-Büderich mit seinem charmanten Ortskern und dem nahegelegenen Rheinufer. Die Anbindung an das Autobahnnetz (A46, A52, A57) ist ideal.

Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 199.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!
Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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: 25013141 - 41462 Neuss

Partner di contatto

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

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com