

Neuss – Vogelsang

Gemütliches Reihenmittelhaus mit Südgarten und Sonnenbalkon in beliebter Lage!

Número de propiedad: 25047030



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 385.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 142 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 190 m²

Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

De un vistazo

Número de propiedad	25047030
Superficie habitable	ca. 142 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1978
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	385.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2000
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.06.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	186.06 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1978

Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

La propiedad



Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

La propiedad



Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

La propiedad



Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

La propiedad



Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

La propiedad



Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

La propiedad



Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

La propiedad



Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

La propiedad



Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

La propiedad



Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

La propiedad



Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Una primera impresión

Machen Sie es sich gemütlich!

Dieses solide, voll unterkellerte Reihenhauses befindet sich im beliebten Stadtteil Vogelsang, eingebettet in eine Reihe gepflegter Reihenhäuser mit Südgärten und familiärer Nachbarschaft. Es ist grundsätzlich ganz hervorragend ausgestattet mit großzügigen, hellen Räumen, 2 Badezimmern, zwei Küchen, einem Kamin, einer Sauna und einer Kellerbar. Das Haus bietet einen praktischen, zeitlosen Grundriss und rund 142 m² Wohnfläche. Im Garten befindet sich ein großer Teich. Das Haus ist grundsätzlich gebaut. Es befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in sehr renovierungsbedürftigem Zustand - aber die Renovierung wird sich lohnen!

Im Erdgeschoss befinden sich Küche und Wohnzimmer mit Kamin, Gäste-WC und Flur mit Garderobe. Die große Fensterfront im Wohnzimmer lädt in den Garten ein. Die Herstellung einer offenen Wohnküche ist gemäß Grundrisszeichnungen unproblematisch machbar. Im Ober- bzw. Dachgeschoss finden Sie zwei helle Räume und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Vor dem größeren der beiden Zimmer befindet sich ein charmanter Süd-Balkon! Hier wurden zwei einzelne Räume zusammengelegt, die man im Zuge der Renovierung auch mit wenig Aufwand wieder trennen könnte.

Der große Raum im Studio ist Wohnfläche und sehr gut nutzbar ausgebaut: sogar ein separates Bad und eine kleine Küche finden hier ihren Platz. Ein toller Raum für Gäste oder ältere Kinder!

Über eine ausziehbare Treppe ist der Spitzboden erreichbar.

Im Keller befinden sich eine große Kellerbar, die Waschküche, der Hausanschlussraum und sogar eine Sauna. Der Garten ist auch über den Heizungsraum erreichbar, und die Garage rundet das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich von Ihren Möglichkeiten mit dieser soliden Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie!

Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Detalles de los servicios

- voll unterkellertes Reihemittelhaus
- Gasheizung
- doppelt verglaste Aluminiumfenster
- Flur und Treppen: Marmor
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Markise
- raumhohe Fenster / Hebeschiebetür zum Garten
- Bad mit Wanne und Dusche im OG
- Schlafrum mit hausbreitem Balkon
- Dachgeschoss ausgebaut mit Schlafrum, Küche, Tageslicht-Duschbad
- Südgarten mit Zugang zum Keller
- Garage mit elektrischem Tor

Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Todo sobre la ubicación

Neuss Vogelsang ist ein beliebter Neusser Stadtteil mit guter Wohnqualität. Er bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf, und mit dem Neusser Stadtwald und der Parkanlage Jörne Meerke auch gute Möglichkeiten zur Naherholung direkt vor der Tür.

Die Nachbarschaft ist geprägt von soliden Einfamilienhäusern. Im direkten Umfeld befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen, sowie diverse Sport- und Erholungsstätten. Ärzte, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in direkter Umgebung und sehr gut zu erreichen.

Mit dem öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell und unkompliziert ins Neusser Stadtzentrum oder nach Düsseldorf. Die Anbindungen sowohl an den öffentlichen Nahverkehr, wie aber auch zu den Autobahnen A57 und A52, Richtung Köln, Düsseldorf und Krefeld sind gegeben und in wenigen Minuten zu erreichen. Die Neusser Innenstadt ist ca. 5 km entfernt. Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie in ca. 20 Minuten mit dem Auto.

Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 186.06 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 8, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com