

Neuss

Familientraum in Premium Lage - Bolssiedlung

CODE DU BIEN: 25013141www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 294,9 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 971 m²

CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013141
Surface habitable	ca. 294,9 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1961
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.450.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	199.80 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



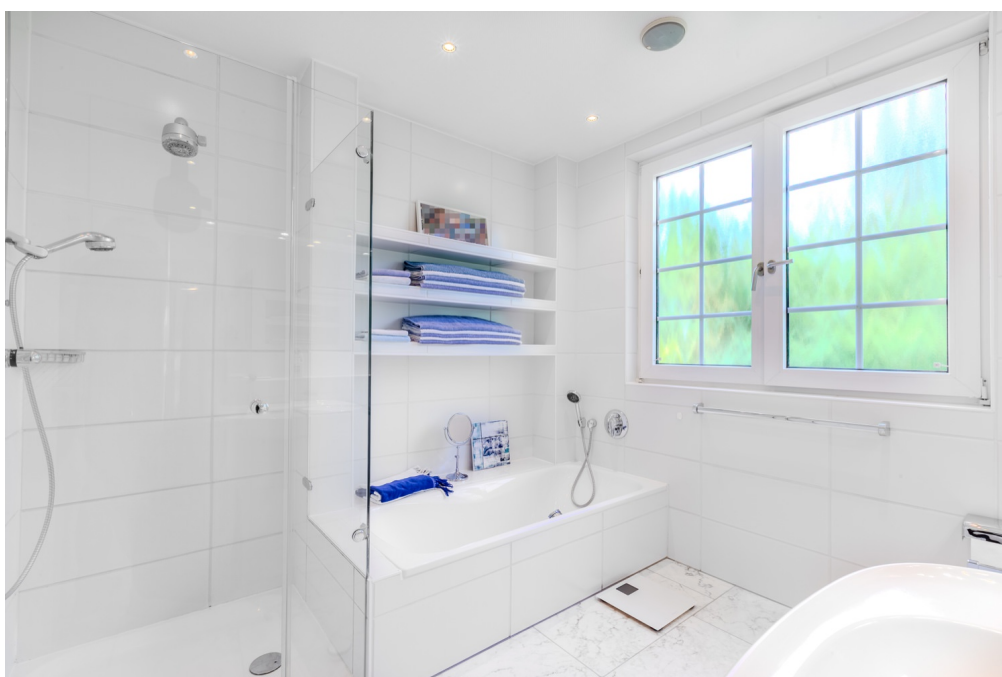
CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com