Neuss

# Neuwertiges Design-Haus mit weitläufigem Garten

***CODICE OGGETTO: 25047023***

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m$^2$ • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.165 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 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: 25047023 - 41468 Neuss**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25047023 |
| Superficie netta | ca. 167 m² |
| Vani | 3 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 2021 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.350.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025 |
| Stato dell'immobile | Come nuovo |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune |

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 18.06.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 109.40 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | D |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2021 |

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein einzigartiges Einfamilienhaus, das 2021 aus der Umnutzung einer Gewerbefläche entstand und seitdem modernen Wohnkomfort mit einer stilvollen Ausstattung vereint. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.165 m² und bietet zahlreiche Vorzüge, die das Wohnen zu einem besonderen Erlebnis machen.

Das Haus ist eine von insgesamt drei Wohneinheiten auf dem Grundstück, jedoch vollkommen autark und unabhängig in Bezug auf Zugang, Heizung und Zufahrt. Der eigene Hauseingang betont die Privatsphäre und den individuellen Charakter dieser Immobilie. Die Wohnfläche erstreckt sich über großzügig dimensionierte und loftartige Räume, die durch ihre hohen Decken ein außergewöhnliches Raumgefühl schaffen.

Mit einer Raumaufteilung von drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, bietet das Haus ausreichend Platz für individuelle Lebenskonzepte. Die offene Küche im Industrial-Style ist ein optisches Highlight und eignet sich hervorragend für kulinarische Abende und gesellige Runden. Der integrierte 3-Seiten Gas-Kamin mit beleuchteten Heizprogrammen steigert den Wohnkomfort zusätzlich und sorgt für behagliche Atmosphäre zu jeder Jahreszeit.

Beide Badezimmer sind mit hochwertigen Sanitäranlagen ausgestattet und wurden mit besonderem Blick auf Funktionalität und Design gestaltet. Ergänzt wird dieser Bereich durch eine moderne Dampfsauna, die Entspannung und Wellness im eigenen Zuhause ermöglicht.

Die nach Südosten ausgerichtete Terrasse lädt mit ihrer Großzügigkeit zum Verweilen ein und eröffnet den Zugang zum weitläufigen Garten, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es für Freizeitaktivitäten oder Gartenprojekte. Die neuwertige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor sowie weitere Stellplätze für Fahrzeuge unterstreichen den durchdachten Charakter der Immobilie und bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge.

Die Immobilie wird über eine moderne Zentral- und Fußbodenheizung beheizt, die für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung sorgt. Das Gas-Brennwertgerät gehört zur eigenen Heiztechnik und gewährleistet somit unabhängig von den anderen Wohneinheiten die volle Kontrolle über den Energieverbrauch.

Dieses Einfamilienhaus stellt eine optimale Kombination aus Aktualiät und Komfort dar und bietet eine moderne Wohnumgebung, die sich durch Funktionalität und Stil auszeichnet. Interessenten sind eingeladen, sich von den Vorzügen dieser Immobilie bei einer Besichtigung selbst zu überzeugen und mehr über die Details und Möglichkeiten dieses Anwesens zu erfahren. Dieses Haus wartet darauf, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# Dettagli dei servizi

Allgemein
- Errichtung 2020/21
- Neueinrichtung aller Haustechnik und Versorgungsleitungen
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Dampfsauna
- großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- hochwertige Fliesenböden in 3-D-Holzoptik
- dreifachverglaste Holzfenster in Sprossenausführung
- repräsentativer Empfang mit Gäste- WC
- eleganter Luxus in zwei Badezimmern
- Deckenhöhe im Erdgeschoss bis zu 5m
- Aufteilung der Gesamtliegenschaft nach Wohneigentumsgesetz (WEG)
- alleiniges Sondernutzungsrecht am Gartenbereich, Zufahrt etc.

Innenausstattung
- elegante, hochwertige KTM-Bodor-Türen
- Design-Einbauküche mit Einbaugeräten von Miele, Gaggenau und Quooker
- 3-Seiten Gaskamin
- sprachgesteuerte Beleuchtungstechnik

Heiztechnik
- Gas-Brennwertheizung in Verbindung mit einer Fussbodenheizung

Internet, Telefon und Fernsehen
- Glasfaseranschluss (min. 1 Gigabit möglich)
- Multimedia-Anschlüsse in jedem Raum
- Smarte-Türklingel

Außenbereich
- großzügige Garten- und Terrassenlandschaft auf 2 Ebenen
- eingewachsener Baumbestand in Kombination mit Neupflanzungen
- weitläufiger Gartenbereich mit verschiedenen Terrassen und Pool-Aufstellfläche
- gebohrter Brunnen für Grundwasserpumpe
- elegante Doppelgarage mit zwei Garagenstellplätzen, min. 3 Außenplätze

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# Tutto sulla posizione

Neuss-Uedesheim ist aufgrund der Nähe zum Rhein und der sehr guten Anbindung an die A46 und A57 nach Düsseldorf und Köln einer der beliebtesten Stadtteile von Neuss und zieht zunehmend Pendler aus Düsseldorf an. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind unmittelbar vor Ort: Ärzte, Kindergärten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Entfernung. Weiterführende Schulen sind mit dem Fahrrad oder dem Schulbus sehr gut erreichbar.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 15 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 25 min am Kölner Dom. Für Pendler ist im 2 km entfernten Allerheiligen eine S-Bahnstation mit hervorragenden Parkmöglichkeiten eingerichtet; die S-Bahn fährt sowohl zum Kölner als auch zum Düsseldorfer Hauptbahnhof und zum Flughafen Düsseldorf.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Die Felder und nahegelegenen Wälder zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren. Die Immobilie liegt in einer ruhigen Siedlungsstruktur mit hochwertigen, neuen und modernen Immobilien im Uedesheimer Rheinbogen, wodurch sich Ihnen wunderbare Spazierwege, Laufstrecken und Radwege eröffnen.

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 109.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

**CODICE OGGETTO: 25047023 - 41468 Neuss**

# Partner di contatto

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com