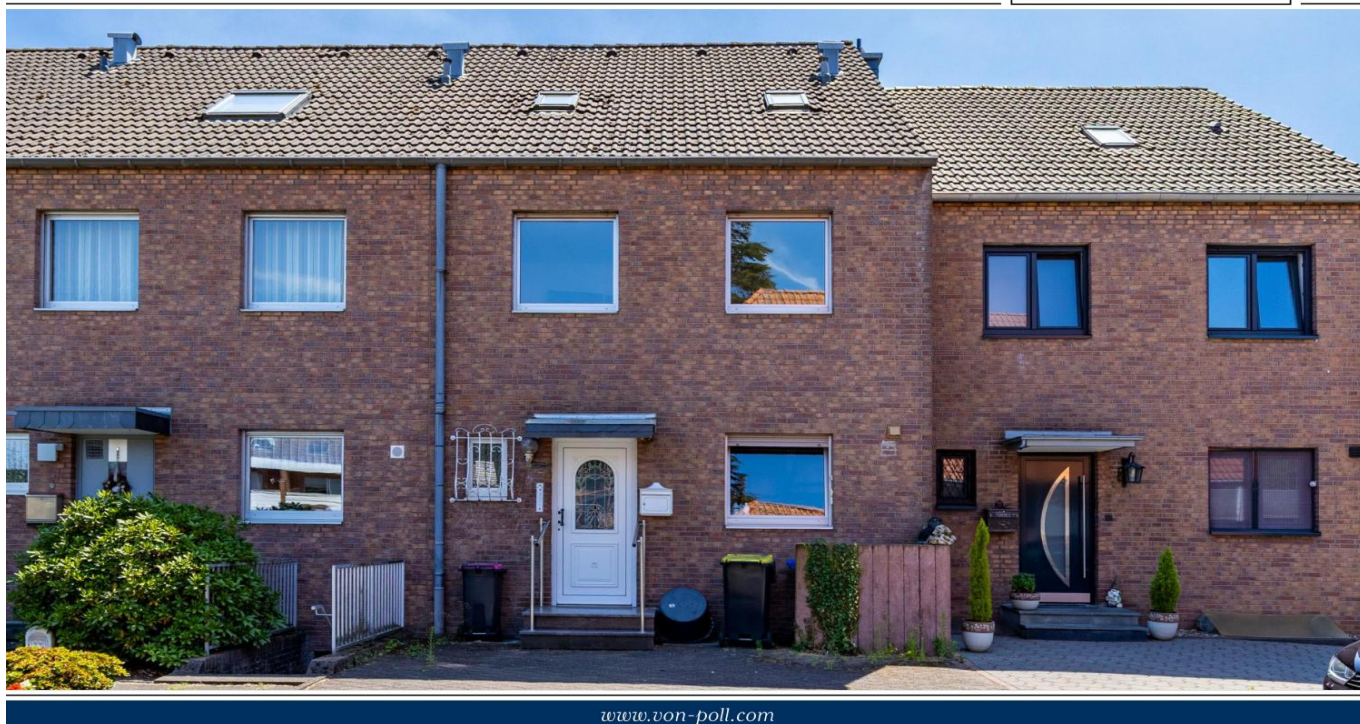


Neuss – Vogelsang

Gemütliches Reihenmittelhaus mit Südgarten und Sonnenbalkon in beliebter Lage!

Número da propriedade: 25047030



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 385.000 EUR • ÁREA: ca. 142 m² • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 190 m²

Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Numa vista geral

Número da propriedade	25047030
Área	ca. 142 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	385.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2000
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	186.06 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.06.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1978

Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

O imóvel



Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

O imóvel



Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

O imóvel



Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

O imóvel



Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

O imóvel



Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

O imóvel



Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

O imóvel



Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

O imóvel



Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

O imóvel



Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

O imóvel



Número da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Uma primeira impressão

Machen Sie es sich gemütlich!

Dieses solide, voll unterkellerte Reihenhhaus 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 grundsollide 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 Räumen 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 da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Detalhes do equipamento

- 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 da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Outras informações

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 da propriedade: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com