

Neuss – Allerheiligen

# Stilvolles Einfamilienhaus - fantastischer Kachelofen, immer blühender Garten, großes Grundstück!

Objektnummer: 25047055



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 497.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 349 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25047055
Wohnfläche	ca. 139 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1975

Kaufpreis	497.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 49 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	172.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.12.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975



Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

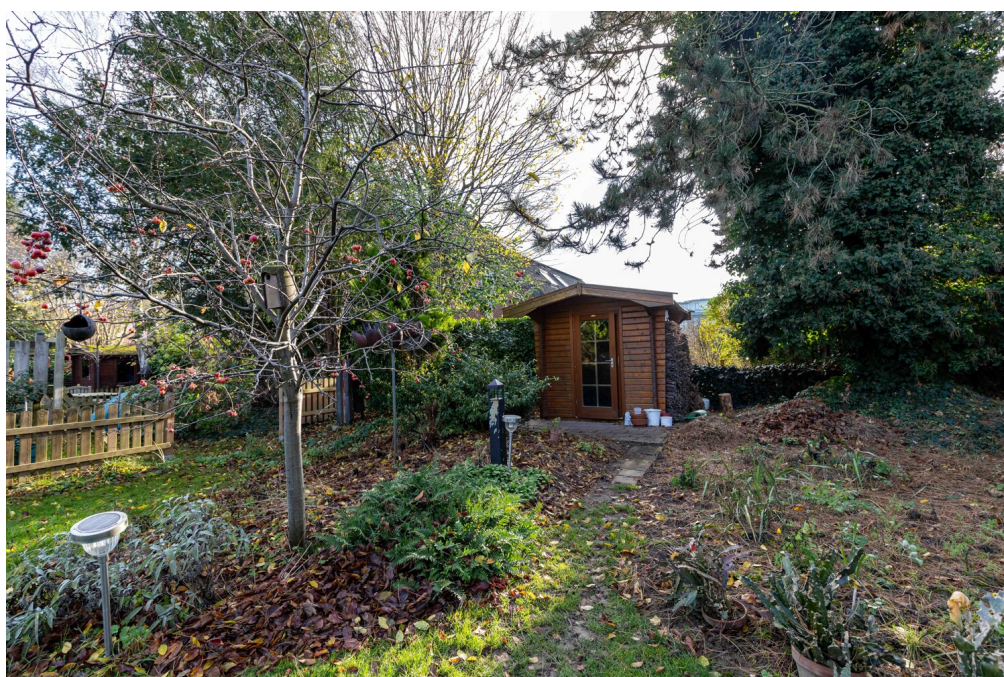
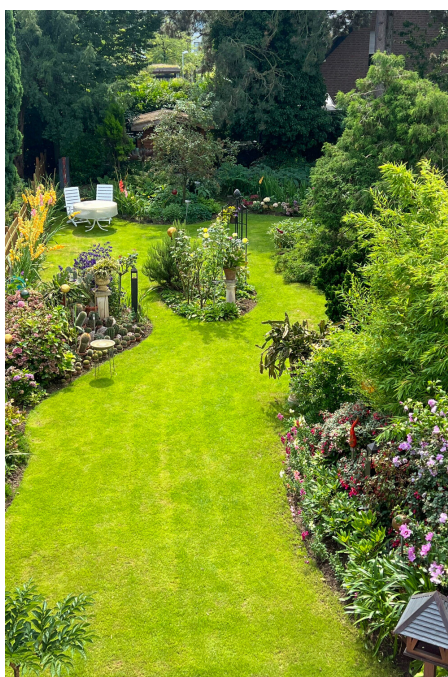
## Die Immobilie





Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Ein erster Eindruck

Dieses helle und außerordentlich gemütliche Einfamilienhaus heißt Sie mit 4 Zimmern im familienfreundlichen Neusser Stadtteil Allerheiligen willkommen. 1975 in solider Bauweise mit Südgarten errichtet, bietet es gemütlichen Wohnkomfort und umfangreiche Modernisierungen auf rund 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus ist voll unterkellert.

Der sehr gute Pflegezustand und die umfassenden Modernisierungen in den Jahren 2006 bis 2012 (in Innen- und Außenbereich) machen einen Einzug ohne großen Aufwand möglich. Helle Räume, ein zeitloser Grundriss und ein außerordentlich durchdachter Garten, der das ganze Jahr über wunderbar blühende Pflanzen bietet, machen das Haus besonders attraktiv für junge Familien, die auch einen schönen Garten lieben.

Der offene Wohn-Essbereich mit angrenzender Küche erstreckt sich über zwei Ebenen. Der hochwertige Parkettboden bietet eine außerordentlich angenehme Wohnatmosphäre im Herzstück des Hauses. Für Behaglichkeit sorgt ein bildschöner Meissner Kachelofen – ein zum Heizen zugelassener Grundofen und Unikat aus dem Jahr 2005 (mit Bestandsschutz!). Die raumhohen Fenster ermöglichen einen schönen Blick in den perfekt durchdachten, fantastischen Garten. Das Obergeschoss bietet zwei helle Zimmer und zwei vollständig ausgestattete Bäder, die 2012 erneuert wurden. Das ausgebaute Dachstudio hat Platz für ein weiteres Zimmer oder ein Büro, auch eine Abstellkammer fehlt hier nicht.

Besonders hervorzuheben sind die Modernisierungen: Fast alle Fenster wurden von 2006-2012 erneuert. Beide Bäder und das Gäste-WC wurden 2012 komplett erneuert (inkl. Leitungen). Zusätzlich wurde der Spitzboden 2012 isoliert. Ein sehr schneller Internetanschluss (DSL) steht zur Verfügung.

Der Außenbereich präsentiert sich mit zahlreichen Extras: Die großzügige Südterrasse wurde 2012 auf einem Stahlbetonfundament neu gebaut und auf 22,5 m<sup>2</sup> erweitert. 2024 wurden die Markisen an Terrasse und Loggia erneuert. Vor der Terrasse wurde eine Rigole für zuverlässige Entwässerung installiert. Das beheizbare Gartenhaus mit Stromanschluss ermöglicht die Überwinterung empfindlicher Pflanzen. Die Gartenbewässerung erfolgt komfortabel per Hochleistungspumpe mit 15 m Bohrtiefe. Für ein stimmungsvolles Ambiente am Abend sorgt die Gartenbeleuchtung im Außenbereich. Ein kleines Auto findet in Ihrer Hälfte der Doppelparkergarage Platz (in der Ihnen die obere Ebene gehören würde - die untere Ebene gehört zu einem anderen Haus) – sie ist für kleine Fahrzeuge ideal geeignet, ein Kombi kann rückwärts eingeparkt werden – für SUVs ist sie ungeeignet.

Überzeugen Sie sich persönlich von diesem rundum tollen Zuhause und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Ausstattung und Details

### Ausstattung

- hochwertiger Parkettboden in Dielenoptik im Erdgeschoss
- offener Wohn-Essbereich über 2 Ebenen
- 2 Bäder und 1 Gäste-WC (inkl. Leitungen ca. 2010/2012 erneuert)
- Einbruchssichere Fenster
- Einbruchssichere Biffar-Haustür
- Meissner Kachelofen (zum Heizen zugelassener Grundofen!), Baujahr ca. 2005 mit Bestandsschutz  
(Haube: Sonderanfertigung 2007)
- Viessmann Niedertemperatur-Gaszentralheizung mit Außen-Temperaturfühler (1996)
- Weinkeller
- Feuermelder und Alarmanlage (aufgeschaltet)
- beheizbares Gartenhaus mit Stromanschluss
- Gartenbewässerung mit Hochleistungspumpe (15 m Bohrtiefe)
- der obere Stellplatz in einer Doppelparkergarage (für kleine Autos, Kombi passt rückwärts, für SUV ungeeignet),  
der untere Stellplatz gehört zu einem anderen Haus)
- sehr schneller Internetanschluss (DSL)
- Außenbereich mit Gartenbeleuchtung

### Umfangreiche Modernisierungen

#### Im Innenbereich

- 2006-2012: alle Fenster erneuert (Fa. Bräuer; Ausnahme: Fenster in Küche und Gäste WC)
- 2010-2012: beide Bäder und Gäste-WC komplett erneuert inkl. aller Leitungen  
(jetzt: Kunststoffleitungen)
- ca. 2012: Spitzboden innen nachträglich gedämmt mit 12 cm Steinwolle (Fa. Riemel)
- 1996: alle Steckdosen und Schalter ersetzt
- 1996: Einbau Viessmann-Heizung

#### Im Außenbereich

- 2004: Eingangsweg neu gebaut
- 2012: Neubau und Erweiterung Südterrasse (22,5 qm) auf 20 cm Stahlbetonfundament mit Estrich, wasserdichter Kerdifolie und Fliesen (Fa. Uth)
- 1,5 m³ Rigole vor der Terrasse
- 2012: Neubau Loggia mit Estrich, wasserdichter Kerdifolie und Fliesen (Fa. Uth)
- 2024: Hydraulik und Elektrik der Garage vollständig erneuert
- 2024: Markisen an Terrasse und Loggia (Loggia) erneuert

Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Alles zum Standort

Allerheiligen ist der südlichste Stadtteil von Neuss und bietet Dank der hervorragenden Infrastruktur alles, was man zum Leben braucht. Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Straße nahe eines Parks. Das Landschaftsschutzgebiet ist beinahe direkt vor der Haustür - es gibt keinerlei Durchgangsverkehr.

Allerheiligen bietet fußläufig oder mit dem Rad erreichbar sehr gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Es gibt sehr gut sortierte Supermärkte, Frisöre, eine Heißmangel, eine Postfiliale und mit dem Auto nur wenige Minuten entfernt einen Baumarkt. Ärzte, Apotheke, Tagesmütter, Kitas, Grundschule – alles ist unmittelbar vor Ort und fußläufig in kürzester Zeit erreichbar. Weiterführende Schulen sind z.B. im 2 km entfernten Norf bzw. Nievenheim zu finden - und diese sind dank gut ausgebauter Radwege auch problemlos mit dem Rad zu erreichen.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks mit sehr schönen Spielplätzen. In unmittelbarer Nähe der Grundschule liegt eine Sporthalle mit vielfältigem Sportangebot für Kinder und Erwachsene. Die Felder, der Norfbach und der nahegelegene, schöne Mühlenbusch laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren und entspannen.

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 eine S-Bahnstation mit hervorragenden Parkmöglichkeiten eingerichtet – so sind der Arbeitsplatz und sogar der Düsseldorfer Flughafen auch mit dem ÖPNV nicht fern. Trotz der hervorragenden Verkehrsanbindung lebt man hier in angenehmer Ruhe.



Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 172.60 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
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.

**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.

Objektnummer: 25047055 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße15, 41460 Neuss  
Tel.: +49 2131 - 36 564 0  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)