

Neuss

# Stilvolles Einfamilienhaus mit modernem Charme und großzügigem Garten

Objektnummer: 25047047



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 872 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

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

Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25047047   |
| Wohnfläche   | ca. 198 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1909       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 699.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2013                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 76 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 124.16 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.09.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1909           |



Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet den historischen Charme aus dem Baujahr 1909 mit dem Komfort moderner Wohnansprüche. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 872 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten für ein stilvolles und repräsentatives Zuhause.

Das Haus überzeugt durch eine harmonische Raumaufteilung mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 komfortable Schlafzimmer sowie ein weiteres Gästezimmer im ausgebauten Spitzboden. Die großzügigen Räume werden durch hohe Decken und teilweise erhaltene historische Akzente betont, die dem Objekt eine besondere Note verleihen. Im Flur und Treppenhaus unterstreichen hochwertige Terrazzoböden den klassischen Stil des Hauses, während edle Dielenböden in den Schlafzimmern eine warme Wohnatmosphäre schaffen. Die Küche wurde im Jahr 2017 vollständig modernisiert – mit einem großen Fenster zur Gartenseite und einer komfortablen Fußbodenheizung. Der gelungene Mix aus Alt und Neu zeigt sich in zahlreichen Details und sorgt für ein Wohnambiente mit besonderem Charme.

Die beiden modernisierten Bäder, einschließlich erneuerter Leitungen, erfüllen zeitgemäße Ansprüche und sorgen für maximalen Komfort im Alltag. Die moderne Gas-Zentralheizung gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung des gesamten Hauses. Kunststofffenster mit Isolierverglasung unterstützen nicht nur die Energieeffizienz, sondern auch den Schallschutz und tragen zur angenehmen Atmosphäre bei.

Die flexible Raumaufteilung bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder alle, die großzügigen Platz für Beruf und Hobby schätzen. Homeoffice, Gästezimmer oder persönliche Rückzugsorte lassen sich hier ganz nach Bedarf gestalten. Das separate Zimmer im Dachgeschoss bietet dabei eine ideale Ergänzung.

Das großzügige Grundstück bietet vielfältige Möglichkeiten der Nutzung – ob für erholsame Stunden im Grünen, als Spielfläche für Kinder oder zur Verwirklichung individueller Gartenideen. Die gepflegte Außenanlage schafft Raum für Entspannung und Entfaltung gleichermaßen. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Wohnräume mit natürlichem Licht und sorgen für ein helles und freundliches Wohnklima. Durch eine umfassende Modernisierung in den Jahren 2009 bis 2013 sowie fortlaufender Renovierungen präsentiert sich die Immobilie heute in einem gepflegten und bezugsfertigen Zustand.

Neben der charmanten, gewachsenen Umgebung überzeugt die Lage durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine bequeme und stressfreie Alltagsgestaltung.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus erfüllt hohe Ansprüche an Wohnkomfort, verbindet klassische Elemente des Altbaus mit aktueller Ausstattung und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Lassen Sie sich vor Ort von der durchdachten Raumplanung und dem besonderen Charakter überzeugen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich Ihr eigenes Bild von dieser außergewöhnlichen Immobilie zu machen.



Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Alles zum Standort

Neuss überzeugt als lebenswerte Stadt mit ausgezeichneter Infrastruktur und einem dynamischen, zukunftsorientierten Entwicklungskurs. Urbaner Komfort trifft hier auf eine familienfreundliche Atmosphäre, die durch die Nähe zu Düsseldorf und dem internationalen Flughafen zusätzlich an Attraktivität gewinnt. Eine stabile demografische Entwicklung sowie ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot unterstreichen den hohen Lebensstandard und machen Neuss zu einem begehrten Wohnort für Familien.

Inmitten dieses attraktiven Umfelds überzeugt die Lage durch ihren ausgeprägt familienfreundlichen Charakter. Ein lebendiges und sicheres Wohnumfeld, geprägt von einer starken Nachbarschaftsgemeinschaft, bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die Nähe zu Grünflächen und Spielplätzen schafft ideale Voraussetzungen für unbeschwerte Stunden im Freien und unterstützt eine aktive, gesunde Lebensweise.

Die Umgebung überzeugt durch ein exzellentes Angebot an Bildungseinrichtungen, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind. Von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen – alles befindet sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag für Familien besonders angenehm und stressfrei gestaltet. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Apotheken und dem nahegelegenen Krankenhaus ebenfalls hervorragend gewährleistet und garantiert Sicherheit und Komfort für alle Generationen. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Sportanlagen und Spielplätze zum gemeinsamen Verweilen und aktiven Erholen ein. Kulinarisch bietet die Nachbarschaft eine vielfältige Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: So erreichen Sie beispielsweise in nur zwei Minuten zu Fuß die Bushaltestelle Josefkirche, die eine schnelle Verbindung in die gesamte Stadt ermöglicht.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, komfortable und lebendige Umgebung legen, stellt diese Lage in Neuss eine ideale Wahl dar. Hier verbinden sich Lebensqualität, Gemeinschaft und eine hervorragende Infrastruktur zu einem Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 25047047 - 41462 Neuss

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

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 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: 25047047 - 41462 Neuss

## 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)