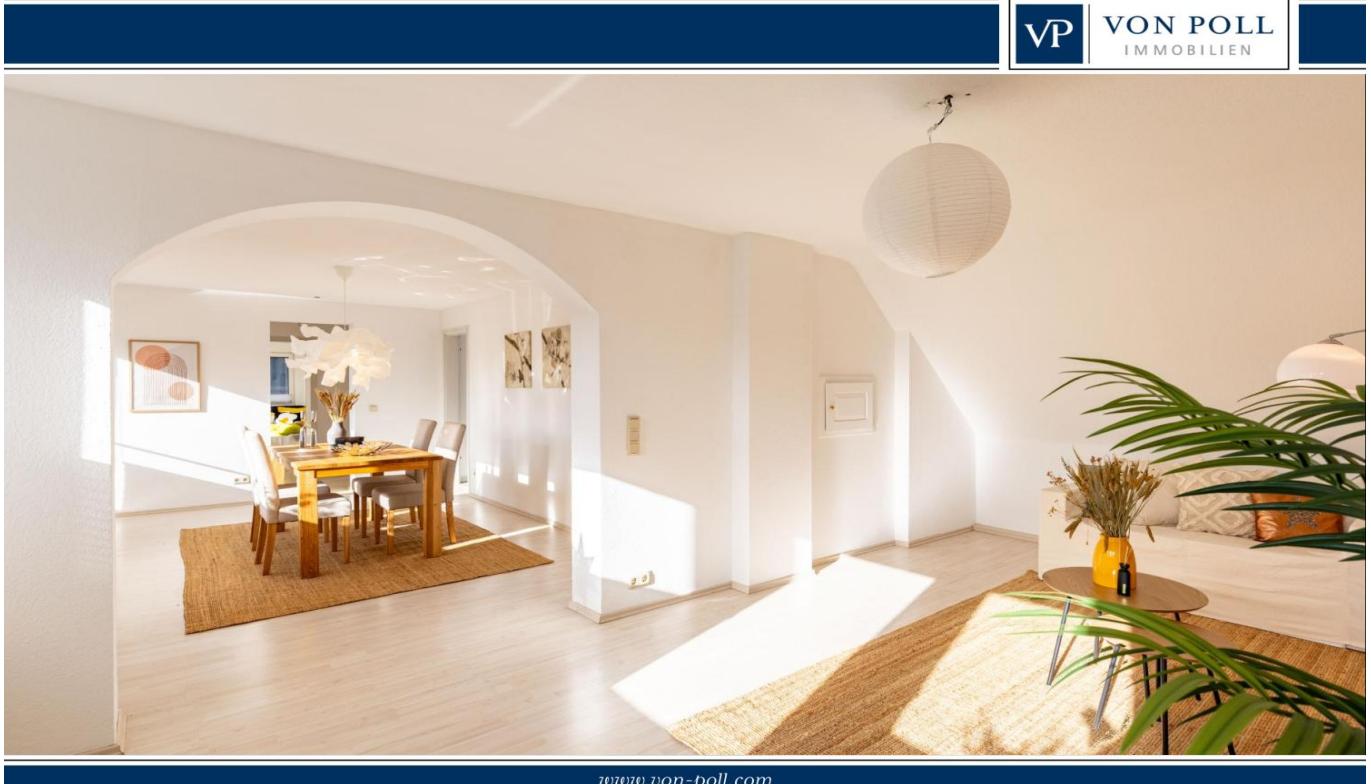


Neuss

## Gemütliche, helle Eigentumswohnung mit eigener Garage in Hoisten!

*Objektnummer: 25047046A*



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

**KAUFPREIS: 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

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

Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Auf einen Blick

Objektnummer	25047046A	Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnfläche	ca. 139 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1996	Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage, 10000 EUR (Verkauf)	Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	197.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.05.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1996

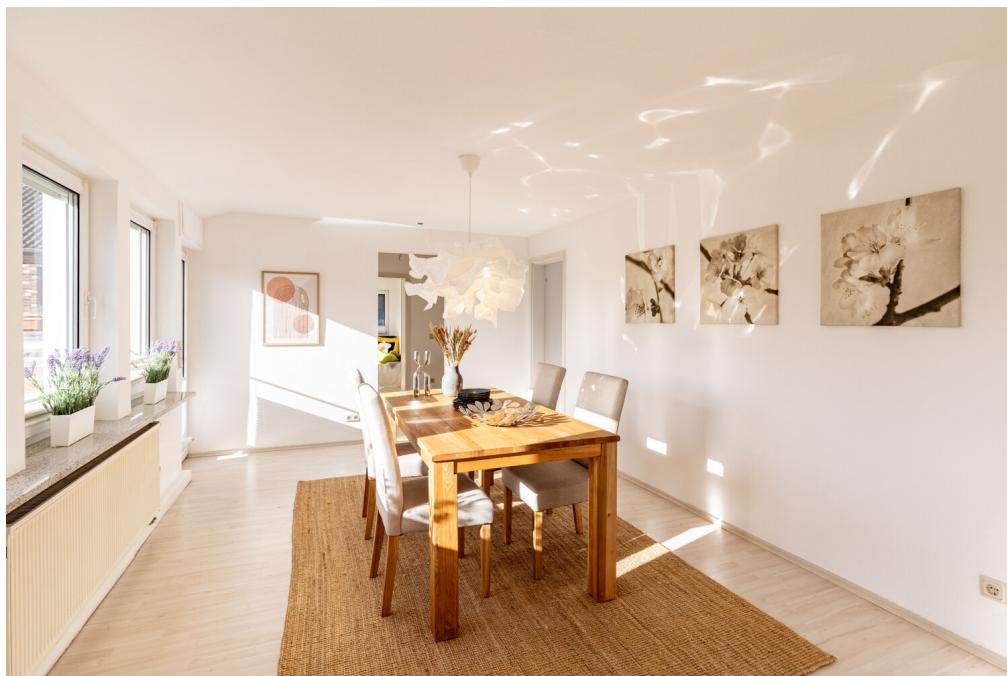
Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Die Immobilie



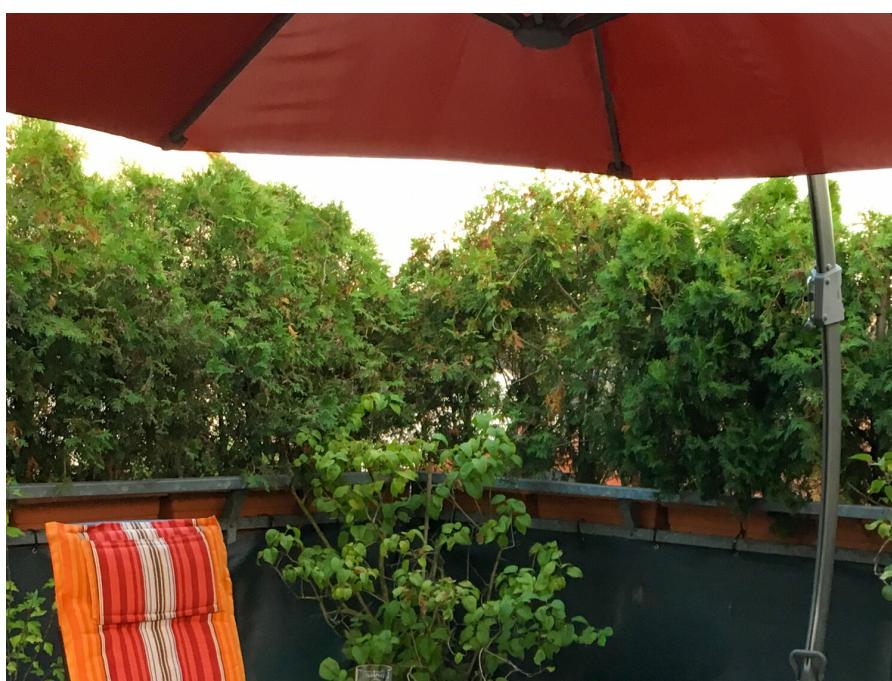
Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Die Immobilie



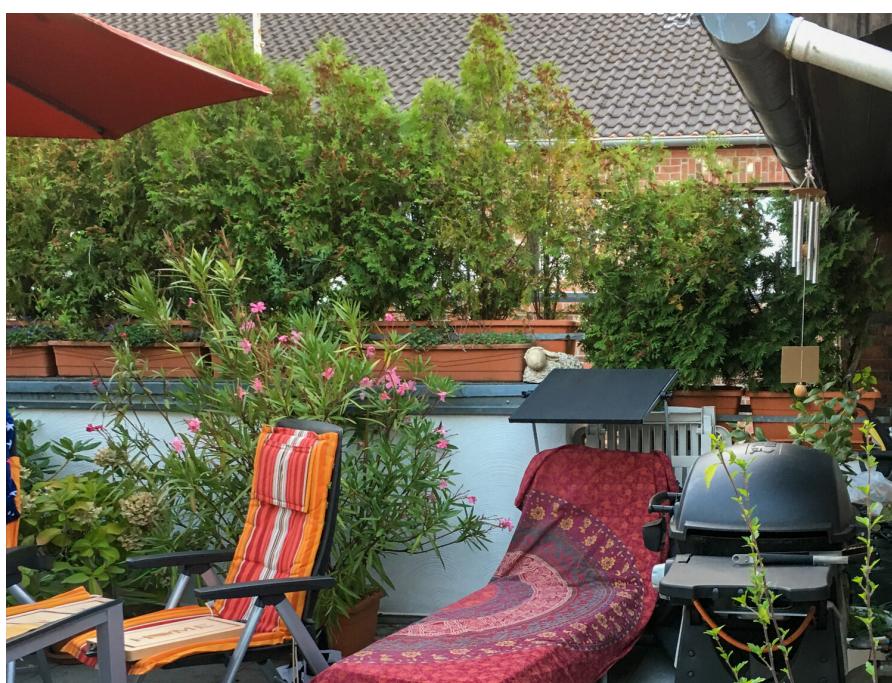
Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Die Immobilie



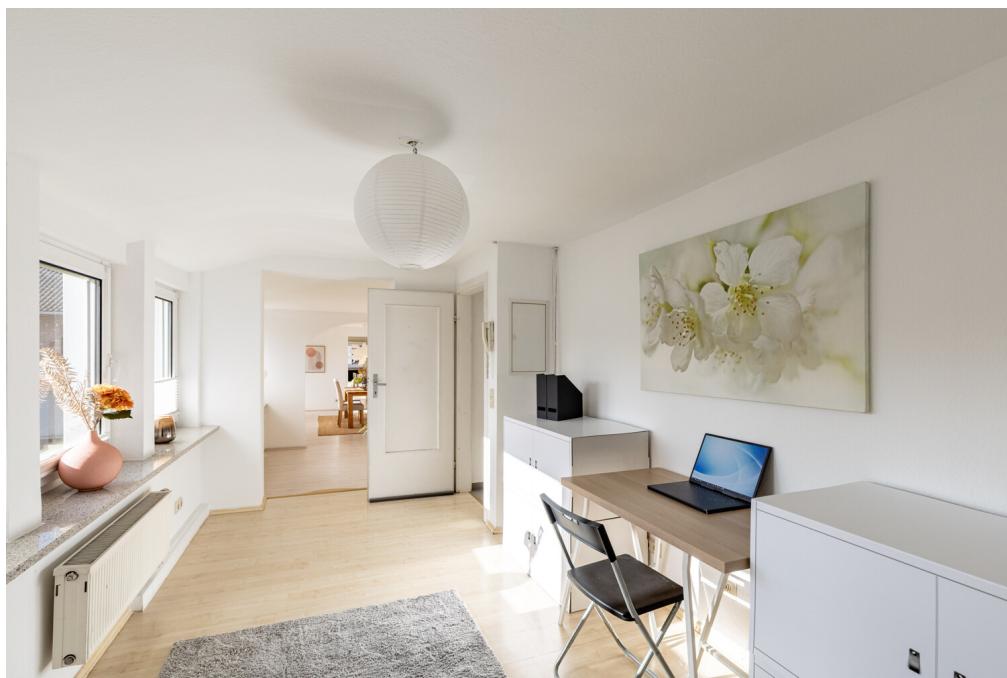
Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Ein erster Eindruck

Diese clever geschnittene, sehr charmante Eigentumswohnung befindet sich im 1. OG einer gepflegten, kleinen WEG mit 8 Parteien in beliebter Lage im Neusser Süden. Sie bietet einen separaten Eingang und vermittelt ein Wohngefühl wie im „Haus im Haus“. Das ruhige Wohnumfeld bietet eine erstklassige Anbindung nach Neuss, Düsseldorf und Köln.

Das Haus wurde ursprünglich um 1940 gebaut und 1995 bis 1997 kernsaniert und erweitert. Vom separaten Eingang zur Wohnung sind Keller, Garage und die im Obergeschoss liegenden Wohnräume zugänglich. Die ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich optimal auf die 5 Zimmer. Die Wohnung ist in einen Eltern- und einen Kinderbereich gegliedert, die durch Wohn-Esszimmer und Küche verbunden sind. Das Wohnzimmer ist über einen charmanteren, als Rundbogen gestalteten Durchgang mit dem Esszimmer verbunden. Aus dem Esszimmer und einem Kinderzimmer gelangt man auf die überaus großzügige Dachterrasse. Ein fantastischer Platz zum Frühstücken oder um den Abend zu genießen! Eine offene Küche kann voraussichtlich mit geringem Aufwand hergestellt werden. Auf Seite der Eltern befinden sich Schlafzimmer, Flur bzw. Arbeitszimmer und ein großes Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, Bidet und Urinal. Der Kinderbereich bietet zwei helle Kinderzimmer mit eigenem Duschbad. Auch die kleine Waschküche ist hier zu finden.

Im Erdgeschoss bietet das Entrée den direkten Zugang zur Garage (mit viel Stauraum) und zum eigenen, großen Gewölbekeller, der nur von dieser Wohneinheit genutzt wird. Die Garage verfügt über ein eigenes Grundbuch und kann für 10.000 Euro ebenfalls erworben werden.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns, wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss

## Ausstattung und Details

Ursprüngliches Baujahr 1940/1942,

Kernsanierung 1995-1997:

- Neuverklinkerung der Hauseingangsseite
- Neue Wasserleitungen
- Neue Fenster
- Neue Elektrik
- Neues Heizungssystem
- Neue Fußböden
- Neue Bäder
- Eingangsbereich zur Wohnung gebaut

2018: neue Gas-Zentralheizung

2020/21: Schallisolierung der Wohnung im EG

**Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss**

## Alles zum Standort

Der überaus beliebte Stadtteil Hoisten liegt im Süden von Neuss. Dank der hervorragenden Infrastruktur finden Sie hier wirklich alles, was man zum Leben braucht.

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Wohnstraße (30er Zone) in unmittelbarer Nähe zum Hummelbach. In direkter Umgebung gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, ein Yoga- und Pilates-Studio, Restaurants, Banken, und Frisöre - einfach alles ist unmittelbar im Ort und fußläufig in kürzester Zeit gut erreichbar. Auch für die Kinder ist bestens gesorgt: Tagesmütter, Kindertagesstätten, Grundschule, Gesamtschule und Gymnasien sind in unmittelbarer Umgebung und in sehr kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Rad oder dem ÖPNV erreichbar.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks, Spielplätze, und einen Sportverein mit vielfältigem Sportangebot für Jung und Alt. Im benachbarten Reuschenberg finden Sie den Südpark mit Schwimmbad, Wellnessoase und einer Eissporthalle. Die Felder laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein. Der nahegelegene Golfplatz Hummelbachaue ist fußläufig erreichbar.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Neuss, Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Die Autobahn ist in nur ca. 10 Minuten erreichbar, und in etwa 10 min ist man in Neuss, in 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom. Die Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt und der Bus bringt Sie zum S-Bahnhof Norf.

Trotz der hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung genießt man hier eine angenehme Ruhe – was wünscht man sich mehr?

**Objektnummer: 25047046A - 41469 Neuss**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 197.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25047046A - 41469 Neuss

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 15, 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)