

Neuss

# Wohnen mit Hauscharakter: Erdgeschosswohnung mit Galerie, Garten und Terrassen

Objektnummer: 26047028



KAUFPREIS: 689.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

**Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss**

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

**Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26047028</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>689.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>4</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>neuwertig</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2013</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 12000 EUR (Verkauf)</b>		

**Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Strom</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>56.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>11.02.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Erdwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2013</b>

Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2016 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>, einer hochwertigen Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand mit hohem Wohnkomfort.

Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer, wodurch die Wohnung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder das Arbeiten von Zuhause bietet. Ein besonderes Highlight ist der beeindruckende Wohnbereich mit einer Deckenhöhe von ca. sechs Metern. Großflächige Fensterfronten schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und verleihen dem Raum eine offene, einladende Atmosphäre. Die moderne Galerie mit rahmenlosen Glasgeländern unterstreicht den architektonischen Charakter und vermittelt ein außergewöhnliches Gefühl von Weite.

Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie in den privaten Garten mit angrenzender Terrasse – ein idealer Ort, um sonnige Stunden oder entspannte Abende im Freien zu genießen. Eine zusätzliche, rückwärtig gelegene Terrasse erweitert die Möglichkeiten des Außenbereichs und bietet weitere Rückzugsorte.

Die hochwertig ausgestattete Küche erfüllt höchste Ansprüche und verfügt über eine nahezu neuwertige Einbauküche mit modernen Markengeräten sowie einem integrierten Weinkühlschrank. Ein angrenzender Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und praktische Abläufe im Alltag.

Auch die beiden Badezimmer überzeugen durch ihre moderne Gestaltung und hochwertige Ausstattung. Während das Duschbad ideal für den täglichen Komfort geeignet ist, lädt das separate Wannenbad zu entspannten Wohlfühlmomenten ein. Beide Bäder fügen sich harmonisch in das gehobene Gesamtbild der Immobilie ein.

Im gesamten Wohnbereich wurde edles Feinsteinzeug verlegt, das durch seine hochwertige Optik, Pflegeleichtigkeit und Langlebigkeit überzeugt. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt eine moderne Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung, die zu jeder Jahreszeit für behagliche Temperaturen sorgt.

Zahlreiche maßgefertigte Einbaumöbel sowie stilvolle Wand- und Deckenleuchten sind bereits im Kaufpreis enthalten und ergänzen das hochwertige Wohnkonzept. Abgerundet wird das Angebot durch einen übergroßen Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum

**Haus, der zusätzlichen Komfort und ausreichend Platz bietet.**

**Diese Immobilie verbindet moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und funktionale Raumaufteilung auf beeindruckende Weise. Sie eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die ein gepflegtes Wohnumfeld, großzügige Räume und ein gehobenes Wohnniveau zu schätzen wissen. Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den besonderen Vorzügen dieser Immobilie.**

**Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss**

## **Alles zum Standort**

Neuss präsentiert sich als lebendige und zukunftsorientierte Stadt mit stetigem Bevölkerungswachstum und einer ausgewogenen demografischen Struktur, die eine vielfältige und dynamische Gemeinschaft formt. Die Nähe zu Düsseldorf sowie die exzellente Verkehrsanbindung machen Neuss zu einem attraktiven Standort für Familien, die Wert auf eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen legen. Die stabile Wirtschaft mit niedriger Arbeitslosigkeit und das hohe Wachstumspotenzial im Immobilienmarkt unterstreichen die nachhaltige Lebensqualität und Sicherheit, die diese Stadt bietet.

In diesem Umfeld entfaltet sich ein besonders familienfreundliches Lebensgefühl, das durch zahlreiche Spielplätze und weitläufige Parks in unmittelbarer Nähe geprägt ist. Bereits innerhalb von wenigen Gehminuten laden liebevoll gestaltete Spielplätze und Sportanlagen zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. Die Nähe zu Grünflächen schafft Raum für Erholung und gemeinsames Erleben in der Natur, was das familiäre Miteinander stärkt und eine gesunde Entwicklung fördert.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein weiterer großer Vorteil. Von Kindergärten wie der Kita Einsteinstraße, die nur fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu Grund- und weiterführenden Schulen wie der Görresschule und dem Alexander-von-Humboldt-Gymnasium, die in einem Radius von etwa zehn bis fünfzehn Minuten zu erreichen sind, ist eine umfassende und hochwertige Betreuung gewährleistet. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen ermöglicht kurze und sichere Wege, die den Alltag erleichtern und den Kindern eine bestmögliche Förderung bieten.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung zeigt sich Neuss als optimaler Wohnort für Familien. Zahnarztpraxen, Apotheken sowie Fachärzte und Kliniken sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe gewährleistet ist. Die fußläufige Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung vermittelt ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit für Groß und Klein.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab: Gemütliche Cafés und Restaurants, die in nur sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar sind, laden zu genussvollen Momenten ein und bieten Raum für gemeinsame Familienzeiten. Ergänzt wird dies durch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu kleinen Läden, die den täglichen Bedarf bequem abdecken und kurze Wege garantieren.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen wie

**Gaußstraße in nur zwei Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Neuss Süd in etwa dreizehn Minuten, ermöglicht flexible Mobilität für die ganze Familie. So sind sowohl der Schulweg als auch Freizeitaktivitäten und berufliche Pendelstrecken komfortabel und zeitsparend zu bewältigen.**

**Dieses harmonische Zusammenspiel aus urbaner Infrastruktur, naturnaher Erholung und einer starken Gemeinschaft macht Neuss zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und Lebensqualität legen – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.**

**Objektnummer: 26047028 - 41464 Neuss**

## **Sonstige Angaben**

**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.

**Objektnummer: 26047028 - 41464 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)**