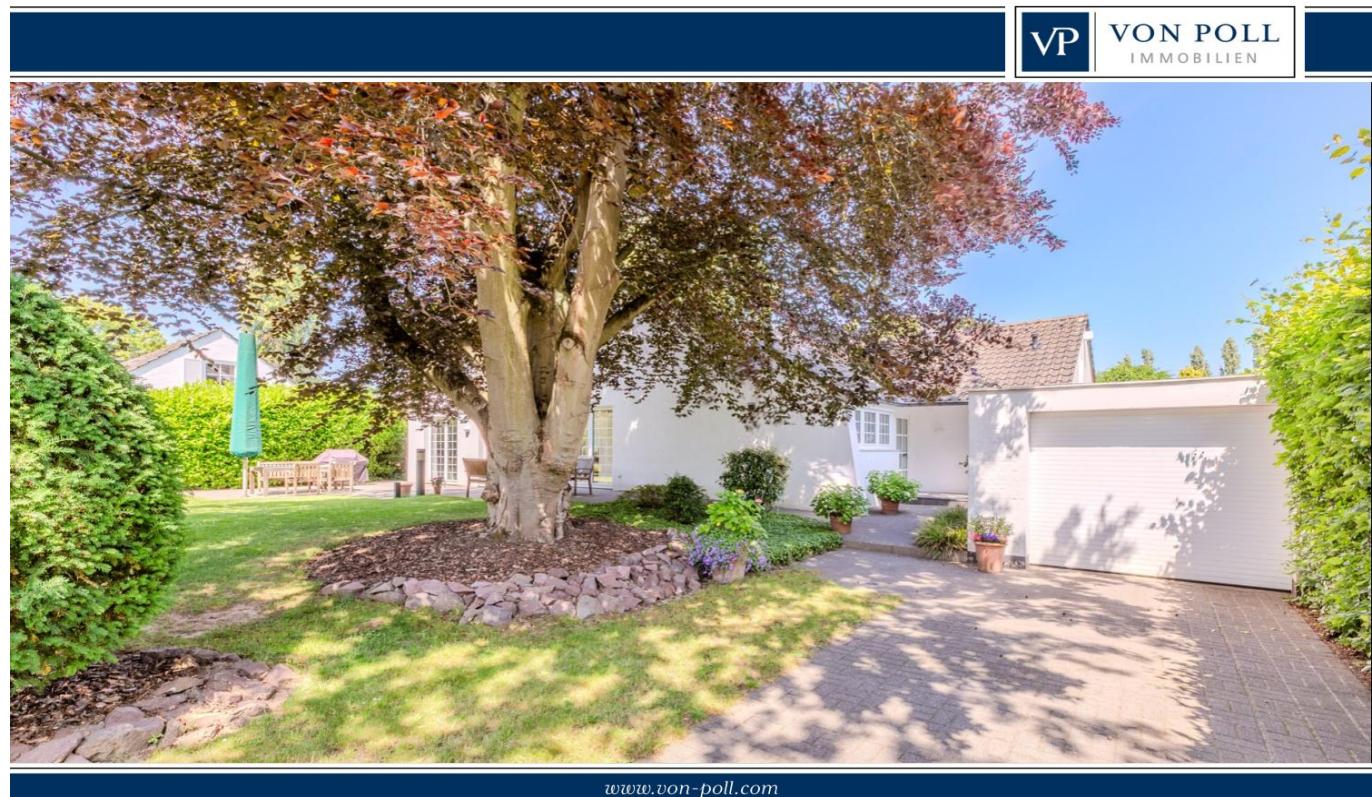


Neuss

# Family dream in a prime location - Bolssiedlung

*Property ID: 25013141*



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

**PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 294,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 971 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## At a glance

|                      |                                                     |                       |                                                                            |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25013141                                            | Purchase Price        | 1.290.000 EUR                                                              |
| Living Space         | ca. 294,9 m <sup>2</sup>                            | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Roof Type            | Gabled roof                                         | Condition of property | Well-maintained                                                            |
| Rooms                | 6                                                   | Construction method   | Solid                                                                      |
| Bedrooms             | 5                                                   | Equipment             | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen |
| Bathrooms            | 3                                                   |                       |                                                                            |
| Year of construction | 1961                                                |                       |                                                                            |
| Type of parking      | 1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |                       |                                                                            |

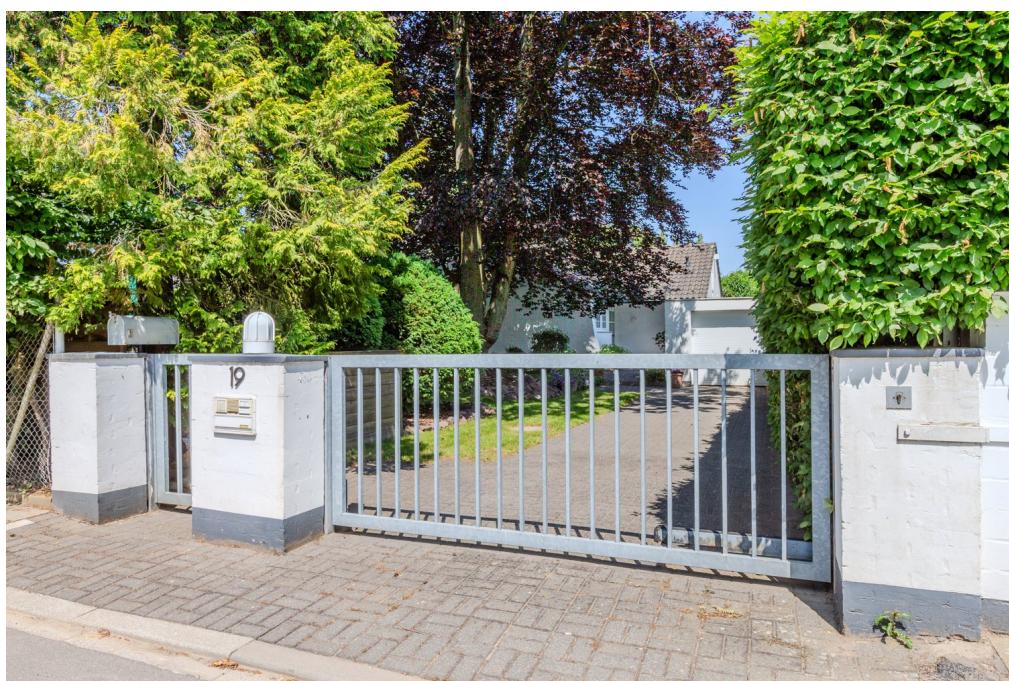
Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                             |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 199.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 02.07.2035      | Energy efficiency class                              | F                           |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1961                        |

Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



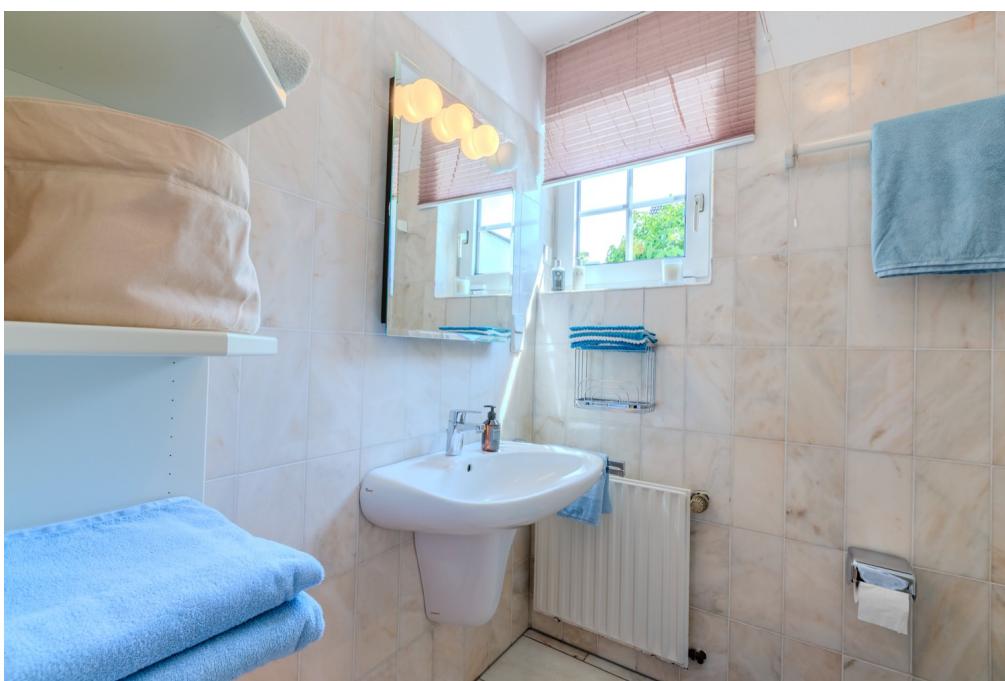
Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



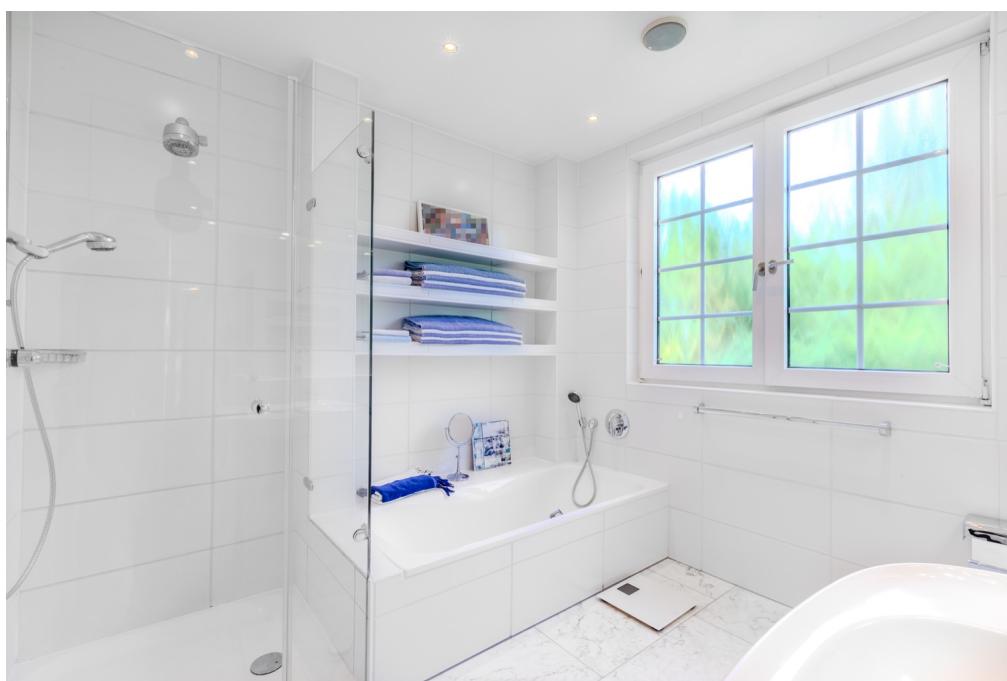
Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



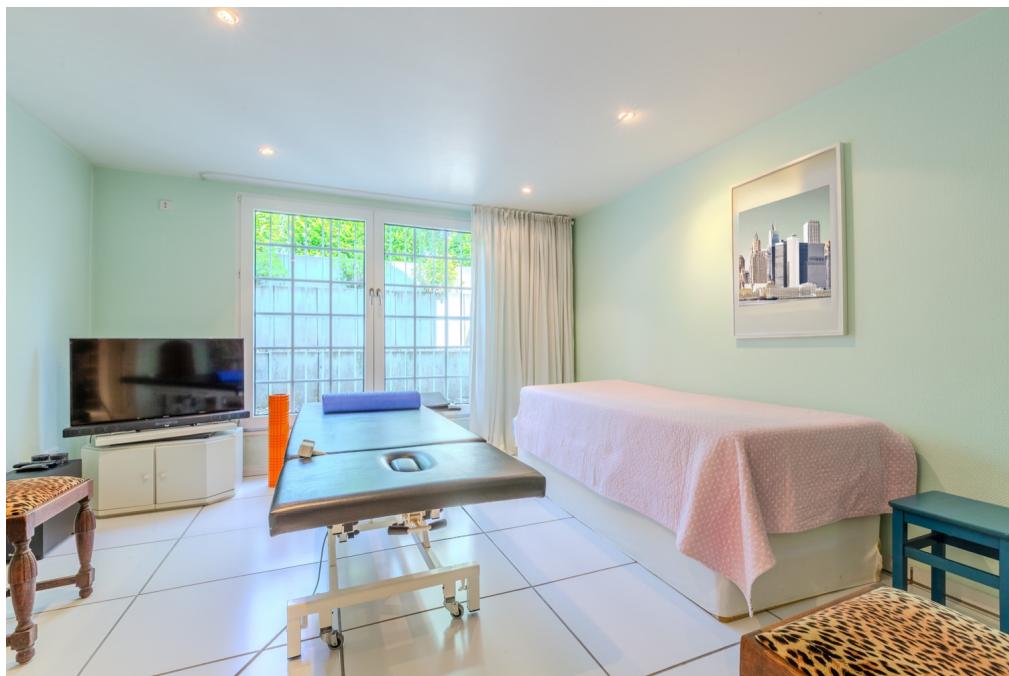
Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## The property



**Property ID: 25013141 - 41462 Neuss**

## A first impression

This detached, six-bedroom family home is a dream residence in a prime location in Neuss. Originally built in 1961, renovated in 1986, and extended in 1995 with a spacious addition, this property is presented in immaculate condition. The entrance hall is bright and spacious, leading into the open-plan living/dining area. Here, a fireplace and large windows create a welcoming atmosphere. The nearly new, high-end Bulthaup fitted kitchen, equipped with Gaggenau and Miele appliances, leaves nothing to be desired. To the right of the entrance is a generously sized room with a view of the garden and an adjoining bathroom. The lower level features another bedroom with an en-suite bathroom, ideal for an au pair. Adjacent to the living area is the 1995 extension, which features underfloor heating throughout. The open-plan living room continues here and leads to a second, smaller kitchen, perfect as a prep kitchen or pantry. Another entrance leads to the garden and the adjacent carport. This section of the house also includes a further bedroom and a guest WC. Upstairs, there are two more rooms and a bathroom. The basement in this part of the property offers another bedroom, a sauna, a shower room, and a WC. The beautifully landscaped garden with two terraces invites you to relax and unwind. This property is complemented by a double garage (one behind the other) and two parking spaces in front. An additional carport provides further parking for two vehicles. The versatile potential of this property is remarkable. The two sections can be separated again with minimal effort, as both halves are fully equipped with kitchens, bathrooms, and heating. This approximately 294 sq m house with 6-7 rooms offers a unique sense of space. Feel free to visit our Instagram page "vonpoll\_duesseldorf" to find more exciting property listings and stay up-to-date.

Property ID: 25013141 - 41462 Neuss

## Details of amenities

- 6-7 Zimmer
- Luxuseinbauküche Bulthaup
- 3 Badezimmer
- Marmorböden
- Kamin
- Sauna
- 2 Hauseingänge
- nutzbar als Mehrgenerationenhaus
- ausgebauter Keller
- Sprossenfenster
- Doppelgarage
- Carport

**Property ID: 25013141 - 41462 Neuss**

## All about the location

Die Stadt Neuss ist eine Großstadt am linken Niederrhein im direkten Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf. Sie zählt zu den ältesten Städten in Deutschland.

Das angebotene Objekt befindet sich in absoluter Spitzenlage von Neuss. Die Bolssiedlung befindet sich im Stadtteil Vogelsang, angrenzend an den Düsseldorfer Stadtteil Heerdt und die Stadt Meerbusch. Sie zeichnet sich durch gehobenes Wohnen mit freistehenden Einfamilienhäusern und Villen auf großzügigen Grundstücken aus und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Speckgürtel der Metropole Düsseldorf.

Trotz der ruhigen Atmosphäre ist die Infrastruktur ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen aller Bildungsstufen - inklusive der renommierten Internationalen Schule (ISR) - sind in der Umgebung vorhanden. Die Neusser Innenstadt lässt sich mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichen. Ebenso Meerbusch-Büderich mit seinem charmanten Ortskern und dem nahegelegenem Rheinufer.

Die Anbindung an das Autobahnnetz (A46, A52, A57) ist ideal.

**Property ID: 25013141 - 41462 Neuss**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!

Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

**Maklervertrag:** Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

**Provision:** Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

**Widerrufsrecht:** Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 25013141 - 41462 Neuss**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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