

Neuss

Stylish detached house with modern charm and a spacious garden

Property ID: 25047047



PURCHASE PRICE: 699.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 198 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 872 m²

Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

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

Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

At a glance

Property ID	25047047	Purchase Price	699.000 EUR
Living Space	ca. 198 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2013
Bedrooms	4	Condition of property	Modernised
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1909	Usable Space	ca. 76 m ²
		Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	124.16 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.09.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1909

Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

The property



Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

The property



Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

The property



Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

The property



Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

The property



Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

The property



Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

The property



Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

The property



Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

A first impression

This well-maintained detached house combines the historic charm of its 1909 construction with the comforts of modern living. With a generous living area of approximately 198 m² on a spacious plot of approximately 872 m², this property offers a wealth of possibilities for a stylish and prestigious home. The house boasts a harmonious layout with a total of seven rooms, including four comfortable bedrooms and an additional guest room in the converted attic. The spacious rooms are accentuated by high ceilings and some preserved historical features, lending the property a special character. High-quality terrazzo flooring in the hallway and stairwell underscores the classic style of the house, while elegant hardwood floors in the bedrooms create a warm and inviting atmosphere. The kitchen was completely modernized in 2017, featuring a large window overlooking the garden and comfortable underfloor heating. The successful blend of old and new is evident in numerous details, creating a living environment with a unique charm. The two modernized bathrooms, including updated plumbing, meet contemporary standards and ensure maximum everyday comfort. The modern gas central heating system ensures a reliable and efficient heat supply for the entire house. Double-glazed PVC windows not only enhance energy efficiency but also provide sound insulation, contributing to a pleasant atmosphere. The flexible floor plan offers ideal conditions for families, couples, or anyone who appreciates ample space for work and hobbies. A home office, guest room, or personal retreat can be configured to suit individual needs. The separate room in the attic provides an ideal addition. The generous property offers diverse possibilities – whether for relaxing hours outdoors, as a play area for children, or for realizing individual garden ideas. The well-maintained grounds create space for both relaxation and personal growth. Large windows flood the living spaces with natural light, ensuring a bright and welcoming atmosphere. Thanks to comprehensive modernization between 2009 and 2013, as well as ongoing renovations, the property is now in excellent, move-in ready condition. In addition to the charming, established neighborhood, the location boasts excellent infrastructure. Shopping facilities, schools, kindergartens, and public transport connections are all within easy reach, ensuring a convenient and stress-free daily life. This modernized detached house meets high standards of living comfort, combining classic elements of the original building with modern amenities and offering a variety of possibilities for individual use. Experience the well-thought-out floor plan and unique character for yourself. We encourage you to arrange a viewing appointment to see this exceptional property for yourself.

Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

All about the location

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 unbeschwerde 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.

Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.16 kwh/(m²*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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25047047 - 41462 Neuss

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com