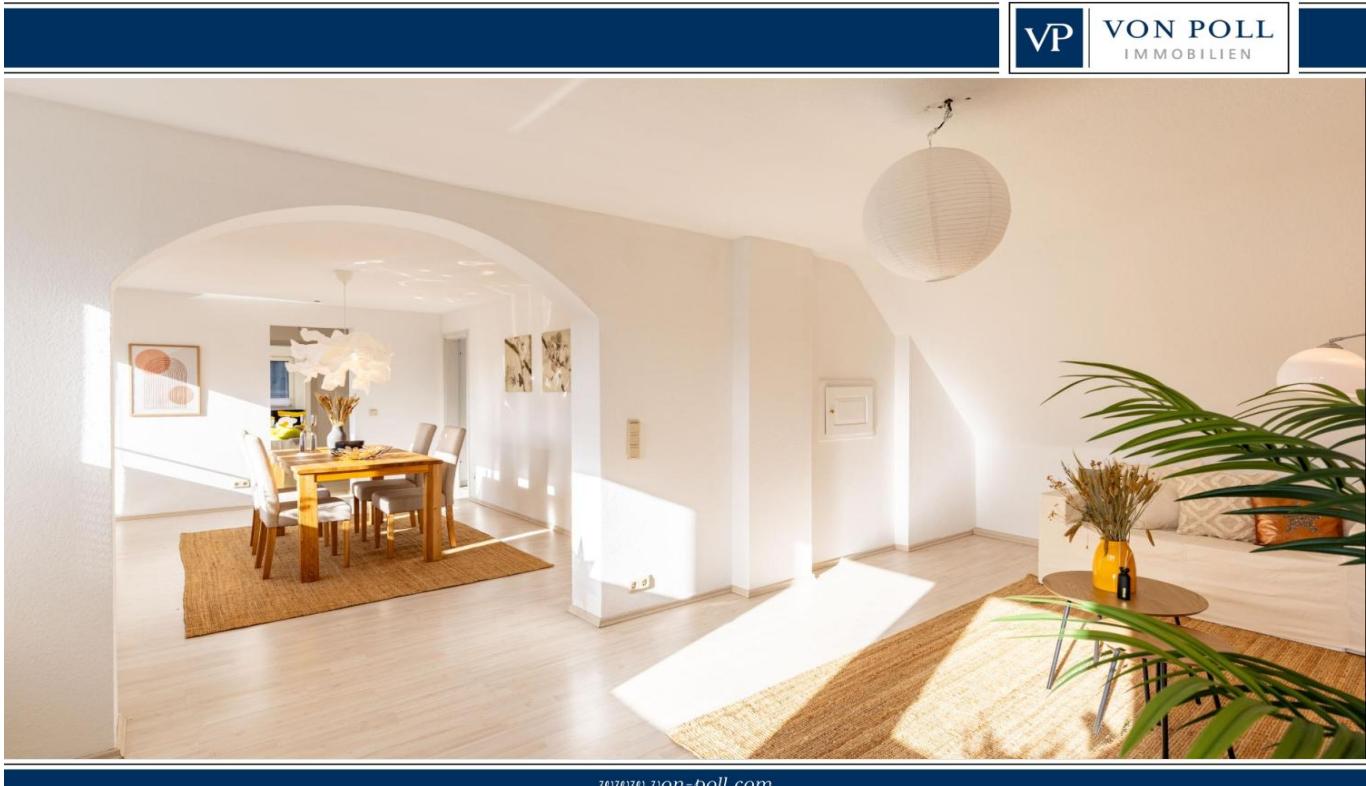


Neuss

## Cozy, bright apartment with private garage in Hoisten!

*Property ID: 2504746A*



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

PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5

Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

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

Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## At a glance

Property ID	2504746A
Living Space	ca. 139 m <sup>2</sup>
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Garage, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	339.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 40 m <sup>2</sup>
Equipment	Balcony

Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	197.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.05.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

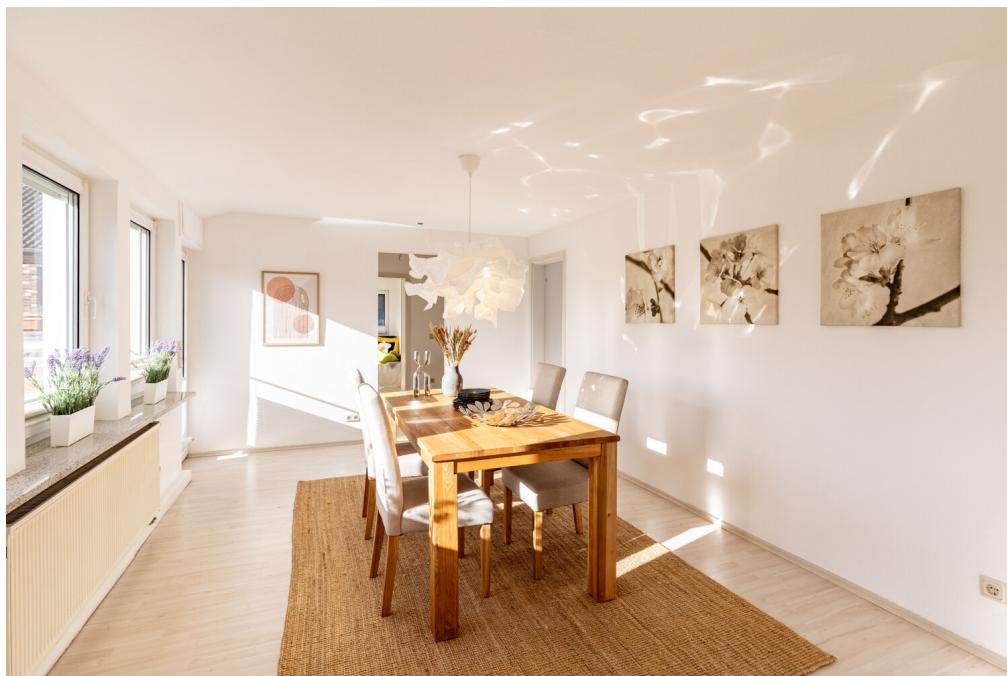
Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## The property



Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## The property



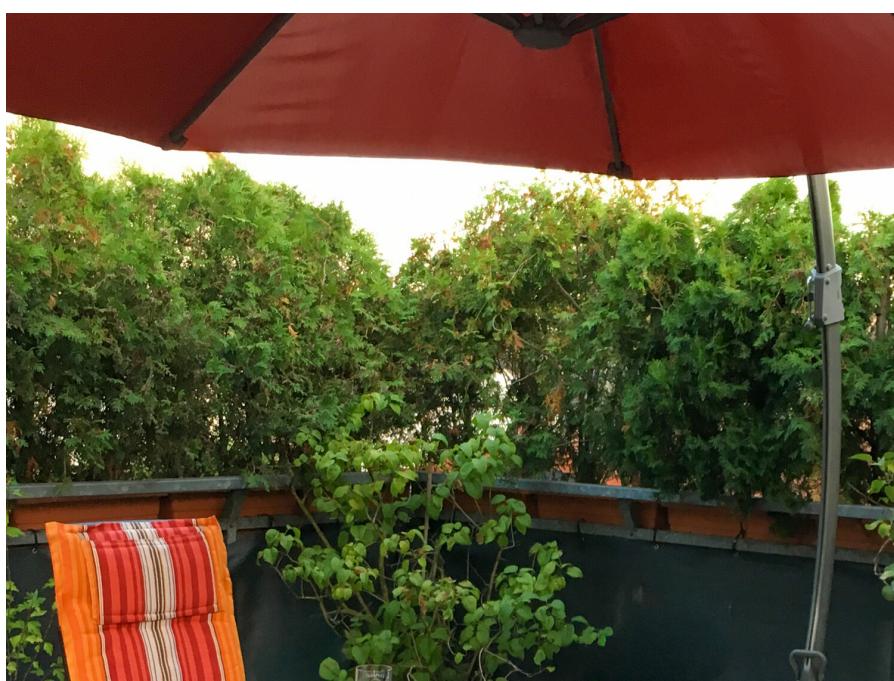
Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## The property



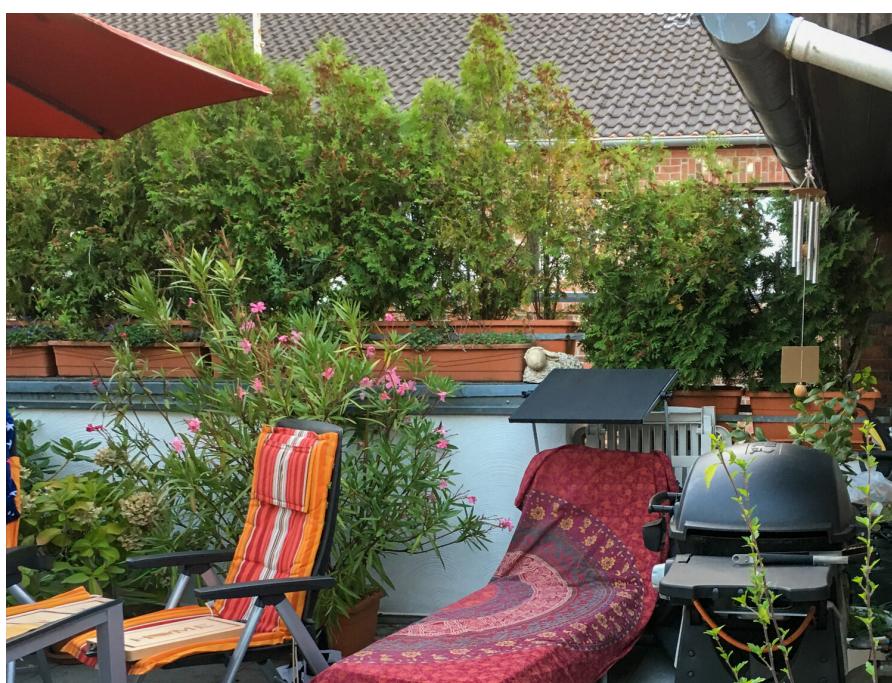
Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## The property



Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## The property



Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## The property



Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## The property



Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## The property



Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## The property



Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## The property



Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## The property



Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## The property



**Property ID: 2504746A - 41469 Neuss**

## A first impression

This cleverly designed, charming apartment is located on the first floor of a well-maintained, small, eight-unit condominium complex in a sought-after location in southern Neuss. It offers a separate entrance and provides a "house within a house" feel. The quiet residential area offers excellent transport links to Neuss, Düsseldorf, and Cologne. The building was originally constructed around 1940 and completely renovated and extended between 1995 and 1997. The separate entrance to the apartment provides access to the basement, garage, and the living areas on the upper floor. The approximately 139 square meters of living space are optimally distributed across five rooms. The apartment is divided into a master suite and a children's suite, connected by the living/dining room and kitchen. The living room is linked to the dining room via a charming arched doorway. The dining room and one of the children's rooms open onto the exceptionally spacious roof terrace – a fantastic spot for breakfast or enjoying the evening! An open-plan kitchen could likely be installed with minimal effort. On the parents' side, you'll find a bedroom, a hallway/study, and a large, bright bathroom with a bathtub, shower, sink, toilet, bidet, and urinal. The children's area offers two bright bedrooms with their own shower room. A small laundry room is also located here. On the ground floor, the entrance hall provides direct access to the garage (with ample storage space) and to a large, private vaulted cellar, exclusively for this unit. The garage has its own land registry entry and can be purchased for €10,000. Don't hesitate to contact us to arrange a viewing; we look forward to hearing from you!

Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## Details of amenities

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

Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## All about the location

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?

Property ID: 2504746A - 41469 Neuss

## Other information

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 2504746A - 41469 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](mailto:neuss@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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