

Neuss

Gemütliche, helle Eigentumswohnung mit eigener Garage in Hoisten!

Property ID: 25047046A



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 339.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 139 m² • ROOMS: 5

Property ID: 25047046A - 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: 25047046A - 41469 Neuss

At a glance

Property ID	25047046A	Purchase Price	339.000 EUR
Living Space	ca. 139 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5		
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	1996	Condition of property	Needs renovation
Type of parking	1 x Garage, 10000 EUR (Sale)	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 40 m²
		Equipment	Balcony

Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	197.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	28.05.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

The property



Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

The property



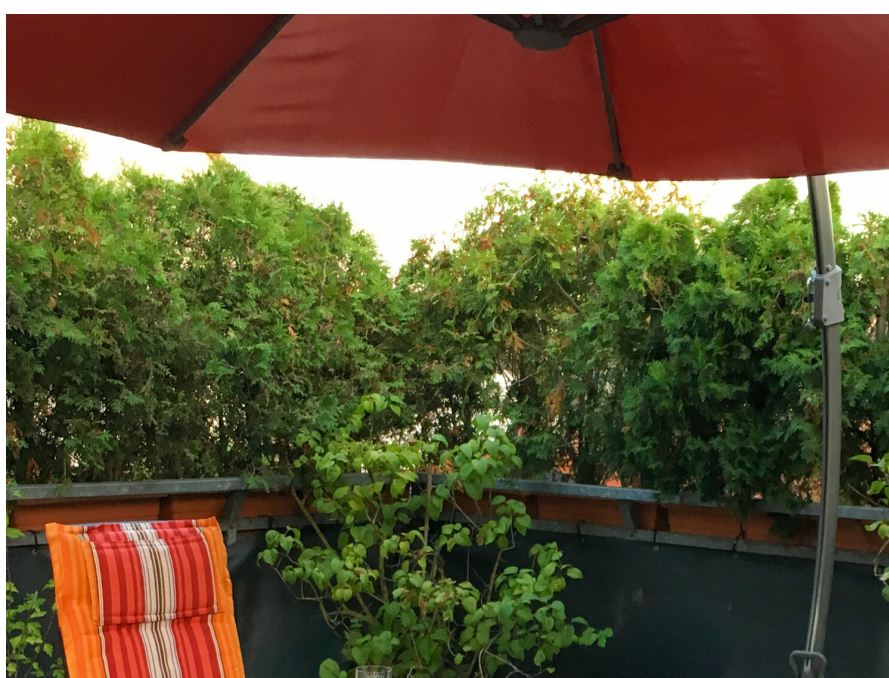
Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

The property



Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

The property



Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

The property



Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

The property



Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

The property



Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

The property



Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

The property



Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

The property



Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

The property



Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

The property



Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

A first impression

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 m² 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 charmanten, 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 Frühstück 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!

Property ID: 25047046A - 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: 25047046A - 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: 25047046A - 41469 Neuss

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.5.2034.
Endenergiebedarf beträgt 197.70 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25047046A - 41469 Neuss

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 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