

Neuss

# Sueño familiar en una ubicación privilegiada - Bolssiedlung

*Número de propiedad: 25013141*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 294,9 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 971 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## De un vistazo

Número de propiedad	25013141	Precio de compra	1.290.000 EUR
Superficie habitable	ca. 294,9 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1961		
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	199.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	02.07.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss

## La propiedad



**Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss**

## Una primera impresión

Esta casa familiar independiente de seis dormitorios es una residencia de ensueño en una ubicación privilegiada en Neuss. Construida originalmente en 1961, renovada en 1986 y ampliada en 1995 con una espaciosa ampliación, esta propiedad se presenta en impecables condiciones. El recibidor es amplio y luminoso y da paso al salón-comedor de planta abierta. Aquí, una chimenea y amplios ventanales crean un ambiente acogedor. La cocina, prácticamente nueva, de alta gama Bulthaup, equipada con electrodomésticos Gaggenau y Miele, satisface todas las necesidades. A la derecha de la entrada se encuentra una amplia habitación con vistas al jardín y un baño contiguo. La planta baja cuenta con otro dormitorio con baño en suite, ideal para una *au pair*. Junto al salón se encuentra la ampliación de 1995, que cuenta con calefacción por suelo radiante. El salón de planta abierta continúa aquí y da paso a una segunda cocina más pequeña, perfecta como cocina de preparación o despensa. Otra entrada conduce al jardín y a la cochera adyacente. Esta sección de la casa también incluye un dormitorio adicional y un aseo de invitados. En la planta superior hay dos habitaciones más y un baño. El sótano de esta parte de la propiedad ofrece otro dormitorio, sauna, baño con ducha y aseo. El precioso jardín con dos terrazas invita a relajarse y desconectar. Esta propiedad se complementa con un garaje doble (uno detrás del otro) y dos plazas de aparcamiento en la parte delantera. Una cochera adicional ofrece espacio adicional para dos vehículos. El potencial versátil de esta propiedad es notable. Las dos secciones se pueden separar fácilmente, ya que ambas mitades están completamente equipadas con cocinas, baños y calefacción. Esta casa de aproximadamente 294 m<sup>2</sup>, con 6-7 habitaciones, ofrece una sensación de espacio única. No dude en visitar nuestra página de Instagram "[vonpoll\\_duesseldorf](#)" para encontrar más propiedades interesantes y mantenerse al día.

**Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss**

## **Todo sobre la ubicación**

**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 nahegelegenen Rheinufer.**

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

**Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss**

## Otros datos

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 Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter

und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número de propiedad: 25013141 - 41462 Neuss**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Claudia Brakonier & Marius Grumbt**

---

**Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf**

**Tel.: +49 211 - 86 32 38 0**

**E-Mail: [Duesseldorf@von-poll.com](mailto:Duesseldorf@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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