

Neuss

Concepto de vida moderna: una casa completamente nueva dentro de una casa en el sur de Neuss

Número de propiedad: 25047027



**PRECIO DE COMPRA: 725.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 483 m²**

Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

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

Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

De un vistazo

Número de propiedad	25047027
Superficie habitable	ca. 182 m ²
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	725.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 106 m ²
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Geotermia
Certificado energético válido hasta	02.06.2035
Fuente de energía	Geotérmico

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	25.17 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



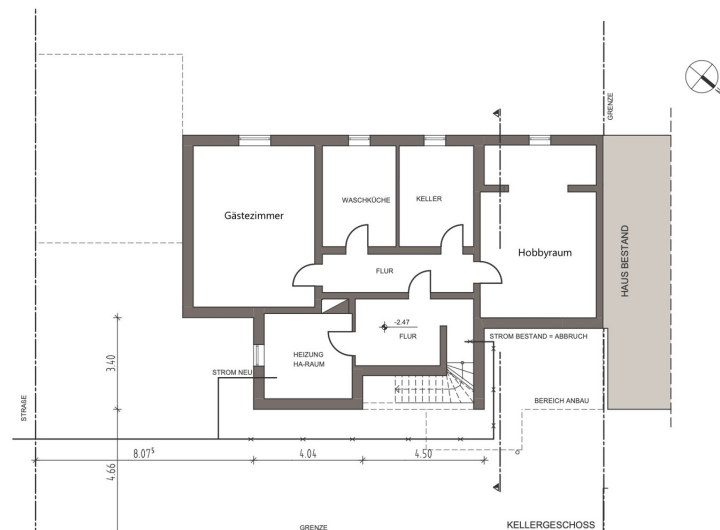
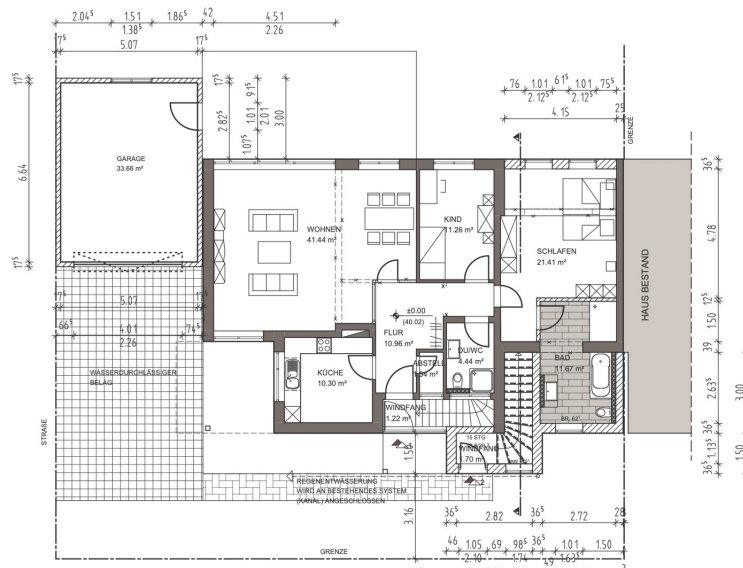
Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar de alta calidad, construida en 1970 y completamente renovada en 2013, ofrece aproximadamente 182 m² de espacio habitable, ideal para disfrutar de la vida y el descanso. Esta casa dentro de otra forma de vivienda forma parte de una propiedad más grande, dividida en dos unidades residenciales independientes, según la Ley de Propiedad Horizontal (WEG), cada una con su propia entrada y mantenimiento. La propiedad abarca aproximadamente 483 m² e incluye derechos exclusivos para el uso del jardín, el garaje con taller contiguo y plazas de aparcamiento adicionales. La planta baja y el sótano constan de un total de seis estancias, incluyendo cuatro dormitorios, que ofrecen una gran variedad de usos. Al entrar en la casa, los visitantes son recibidos por un amplio recibidor con aseo y trastero. El luminoso salón cuenta con ventanales parciales de suelo a techo que dan al cuidado jardín y una acogedora chimenea con calefacción por aire forzado. Junto al salón se encuentra un comedor de planta abierta y una exclusiva y moderna cocina equipada con placa de inducción, campana extractora y electrodomésticos de alta calidad de marcas reconocidas. Dispone de dos baños: uno, un espacioso baño principal en suite con bañera y una amplia ducha a ras de suelo, y el otro, con ducha e inodoro. Uno de los dormitorios de los niños da al jardín y disfruta de unas preciosas vistas a la vegetación circundante. El sótano ofrece dos cómodas habitaciones con calefacción por suelo radiante y ventanas, que pueden utilizarse como zonas de estar o de trabajo adicionales. También incluye un lavadero, un trastero y un cuarto de servicio donde se encuentran la calefacción, el sistema fotovoltaico con acumulador y el equipo de red. La zona exterior cuenta con un jardín completamente cerrado y luminoso, ideal para relajarse. La terraza cuenta con un techo de alta calidad y sombreado interior. También se dispone de leñero para la chimenea del salón. Un amplio garaje doble con puerta seccional eléctrica ofrece un amplio espacio de aparcamiento. El taller adyacente, también equipado con una puerta seccional, cuenta con conexiones de agua potable y aguas residuales, lo que amplía sus posibilidades de uso. Este concepto de casa dentro de otra casa se caracteriza por sus acabados de alta gama y la combinación de tecnología de construcción moderna, lo que garantiza un ambiente confortable. Es ideal para familias que buscan una vivienda espaciosa y funcional. Una visita in situ revelará todo el potencial de esta propiedad.

Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

Detalles de los servicios

Allgemein

- Gesamtliegenschaft nach WEG in 2 Wohneinheiten aufgeteilt (UG & EG / DG)
- alleiniges Sondernutzungsrecht am Garten und an der Garage mit Stellplätzen
- jede Wohneinheit ist autark betretbar
- Instandhaltung unabhängig voneinander
- die Wohnung verfügt über 2 Split- und 3 Klimaanlage

Erdgeschoss

- geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellraum
- Gäste-WC mit Kinderwaschbecken
- Wohnzimmer mit raumhohen Fenstern zum Garten und Kamin mit Umluftfunktion
- offener Esszimmerbereich
- exklusive Küche mit Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube und weiteren hochwertigen

Markengeräten sowie einer edlen Spüle mit Blick in den Vorgarten

- Kinderzimmer zur Gartenseite
- Duschbad mit WC
- Elternschlafzimmer mit Bad en-suite
- großzügiges Elternbadezimmer mit Badewanne und großer, barrierefreier Dusche

Untergeschoss

- 2 wohnlich ausgebaute Räume mit Fussbodenheizung und Fenstern
- Waschküche
- Vorratskeller
- Technikraum (Heizung, PV-Anlage mit Speicher, Netzwerktechnik etc.)

Garten und Außenanlagen

- komplett eingefriedeter, heller Garten mit Terrasse
- hochwertige Terrassenüberdachung mit außenliegender Beschattung
- Kaminholzunterstände
- sehr geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- angrenzender Werkstattbereich (ebenfalls mit Sektionaltor) mit Frisch- und Abwasser

Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

Todo sobre la ubicación

Rosellen ist eine der beliebtesten Wohnlagen von Neuss. Dank der hervorragenden Infrastruktur findet man hier alles, was man zum Leben braucht, direkt vor Ort.

Es gibt sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte, Bäcker, Frisöre oder eine Postfiliale, alles ist da. Zu Ärzten und Apotheken ist es nicht weit, und auch für die Kinder ist gesorgt, denn Tagesmütter, Kindertagesstätten oder Grundschule und Sportvereine – alles ist unmittelbar vor Ort. Weiterführende Schulen sind zum Beispiel in den etwa 3 km entfernten Stadtteilen Norf und Nievenheim zu finden - diese sind dank Radwegen auch problemlos ohne Auto zu erreichen.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks zum Spazierengehen, in einem Park liegt ein fantastischer Abenteuer-Spielplatz für Kinder. In der Nähe der Grundschule liegt ein Sportplatz mit vielfältigem Sportangebot für Kinder und Erwachsene. Die Felder und der nahegelegene, schöne Mühlenbusch laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom. Für Pendler ist in Allerheiligen eine S-Bahnstation mit hervorragenden Parkmöglichkeiten eingerichtet. So ist der Arbeitsplatz auch mit dem ÖPNV nicht fern!

Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.17 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Número de propiedad: 25047027 - 41470 Neuss

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com