

Neuss

Elegante casa unifamiliar con encanto moderno y un amplio jardín.

Número de propiedad: 25047047



PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 198 m² • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 872 m²

Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

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

Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

De un vistazo

Número de propiedad	25047047
Superficie habitable	ca. 198 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1909

Precio de compra	699.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 76 m²
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	03.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	124.16 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1909

Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, bien cuidada, combina el encanto histórico de su construcción de 1909 con las comodidades de la vida moderna. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 198 m² en una amplia parcela de aproximadamente 872 m², esta propiedad ofrece un sinfín de posibilidades para una vivienda elegante y prestigiosa. La casa presume de una distribución armoniosa con un total de siete estancias, incluyendo cuatro cómodos dormitorios y una habitación de invitados en el ático reformado. Las amplias estancias se ven realzadas por los techos altos y algunos elementos históricos conservados, lo que le confiere a la propiedad un carácter especial. El suelo de terrazo de alta calidad en el pasillo y la escalera realza el estilo clásico de la casa, mientras que los elegantes suelos de madera noble en los dormitorios crean un ambiente cálido y acogedor. La cocina se modernizó por completo en 2017, con un gran ventanal con vistas al jardín y una cómoda calefacción por suelo radiante. La acertada combinación de lo antiguo y lo moderno se aprecia en numerosos detalles, creando un ambiente con un encanto único. Los dos baños modernizados, con fontanería actualizada, cumplen con los estándares contemporáneos y garantizan el máximo confort diario. El moderno sistema de calefacción central de gas garantiza un suministro de calor fiable y eficiente para toda la casa. Las ventanas de PVC con doble acristalamiento no solo mejoran la eficiencia energética, sino que también proporcionan aislamiento acústico, contribuyendo a un ambiente agradable. La distribución flexible ofrece las condiciones ideales para familias, parejas o cualquier persona que aprecie un amplio espacio para trabajar y disfrutar de sus aficiones. Se puede configurar una oficina en casa, una habitación de invitados o un rincón personal según las necesidades individuales. La habitación independiente en el ático es un complemento ideal. La espaciosa propiedad ofrece diversas posibilidades, ya sea para relajarse al aire libre, como zona de juegos para niños o para crear jardines personalizados. El cuidado jardín crea un espacio ideal tanto para la relajación como para el crecimiento personal. Los amplios ventanales inundan los espacios habitables de luz natural, garantizando un ambiente luminoso y acogedor. Gracias a la modernización integral realizada entre 2009 y 2013, así como a las renovaciones en curso, la propiedad se encuentra ahora en excelentes condiciones, lista para entrar a vivir. Además de un barrio encantador y consolidado, la ubicación cuenta con una excelente infraestructura. Centros comerciales, escuelas, guarderías y conexiones de transporte público están a poca distancia, lo que garantiza una vida diaria cómoda y sin estrés. Esta casa unifamiliar modernizada ofrece un alto nivel de confort, combinando elementos clásicos del edificio original con comodidades modernas y ofreciendo diversas posibilidades de uso individual. Experimente su distribución bien diseñada y su carácter único. Le animamos a concertar una visita para conocer esta



VON POLL
REAL ESTATE

excepcional propiedad.

Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

Todo sobre la ubicación

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 unbeschwerte 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.

Número de propiedad: 25047047 - 41462 Neuss

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25047047 - 41462 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