

Neuss

¡Acogedor y luminoso apartamento con garaje privado en Hoisten!

Número de propiedad: 2504746A



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 339.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 139 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 2504746A - 41469 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: 2504746A - 41469 Neuss

De un vistazo

Número de propiedad	2504746A
Superficie habitable	ca. 139 m²
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1996
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje, 10000 EUR (Venta)

Precio de compra	339.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 40 m²
Características	Balcón

Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	28.05.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	197.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1996

Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

La propiedad



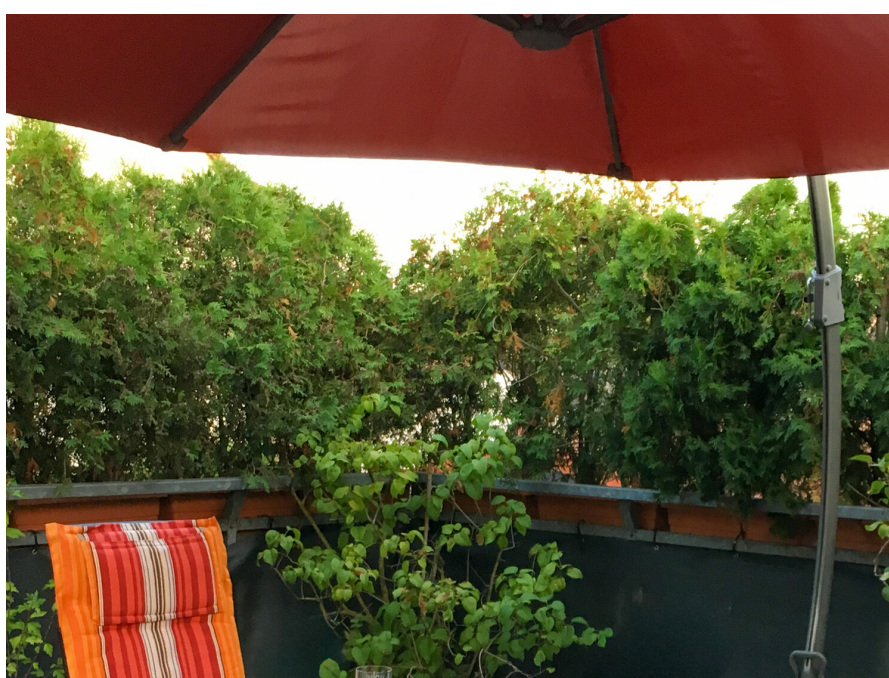
Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

La propiedad



Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

Una primera impresión

Este encantador apartamento, de ingenioso diseño, se encuentra en la primera planta de un pequeño y bien cuidado complejo de ocho viviendas, en una codiciada ubicación al sur de Neuss. Ofrece entrada independiente y una atmósfera de "casa dentro de otra casa". La tranquila zona residencial ofrece excelentes conexiones de transporte con Neuss, Düsseldorf y Colonia. El edificio se construyó originalmente alrededor de 1940 y fue completamente renovado y ampliado entre 1995 y 1997. La entrada independiente da acceso al sótano, al garaje y a las zonas de estar de la planta superior. Los aproximadamente 139 metros cuadrados de espacio habitable se distribuyen de forma óptima en cinco habitaciones. El apartamento se divide en una suite principal y una suite infantil, conectadas por el salón-comedor y la cocina. El salón se comunica con el comedor mediante una encantadora puerta arqueada. El comedor y una de las habitaciones infantiles dan a la excepcionalmente amplia terraza en la azotea, ¡un lugar fantástico para desayunar o disfrutar de la velada! Probablemente se podría instalar una cocina abierta con un mínimo esfuerzo. En la zona de los padres encontrará un dormitorio, un recibidor/estudio y un baño amplio y luminoso con bañera, ducha, lavabo, inodoro, bidé y urinario. La zona infantil ofrece dos dormitorios luminosos con su propio baño. También hay un pequeño lavadero. En la planta baja, el recibidor da acceso directo al garaje (con amplio espacio de almacenamiento) y a una amplia bodega abovedada privada, exclusiva para esta unidad. El garaje tiene su propia inscripción en el registro de la propiedad y se puede adquirir por 10.000 €. No dude en contactarnos para concertar una visita; ¡estamos encantados de atenderle!

Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

Todo sobre la ubicación

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?

Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

Otros datos

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.

Número de propiedad: 2504746A - 41469 Neuss

Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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