

Neuss

# Un rêve familial dans un emplacement de choix - Bolssiedlung

**CODE DU BIEN: 25013141**



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

**PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 294,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 971 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25013141	Prix d'achat	1.290.000 EUR
Surface habitable	ca. 294,9 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Année de construction	1961		
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	199.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss**

## Une première impression

Cette maison familiale individuelle de six chambres est une résidence de rêve idéalement située à Neuss. Construite initialement en 1961, rénovée en 1986 et agrandie en 1995 par une extension spacieuse, cette propriété est présentée dans un état impeccable. Le hall d'entrée, lumineux et spacieux, mène à un espace de vie ouvert comprenant salon et salle à manger. Une cheminée et de grandes fenêtres y créent une atmosphère chaleureuse. La cuisine haut de gamme Bulthaup, quasi neuve et équipée d'appareils Gaggenau et Miele, offre un confort optimal. À droite de l'entrée se trouve une chambre de belles dimensions avec vue sur le jardin et une salle de bains attenante. Le niveau inférieur comprend une autre chambre avec salle de bains privative, idéale pour une jeune fille au pair. Jouxant le séjour se trouve l'extension de 1995, dotée d'un chauffage au sol. Le séjour ouvert se prolonge à cet endroit et donne accès à une seconde cuisine plus petite, parfaite comme office ou cellier. Une autre entrée mène au jardin et au carport adjacent. Cette partie de la maison comprend également une chambre supplémentaire et des toilettes pour invités. À l'étage, vous trouverez deux autres chambres et une salle de bains. Le sous-sol de cette partie de la propriété offre une autre chambre, un sauna, une salle d'eau et des toilettes. Le jardin paysager, agrémenté de deux terrasses, invite à la détente. Cette propriété bénéficie également d'un garage double (deux logements en enfilade) et de deux places de parking devant la maison. Un abri voiture supplémentaire permet de garer deux véhicules supplémentaires. Le potentiel de cette propriété est remarquable. Les deux parties peuvent être séparées facilement, car chacune est entièrement équipée avec cuisine, salle de bains et chauffage. Cette maison d'environ 294 m<sup>2</sup> avec 6 à 7 pièces offre une sensation d'espace unique. N'hésitez pas à visiter notre page Instagram « vonpoll\_duesseldorf » pour découvrir d'autres biens immobiliers et rester informé(e).

**CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25013141 - 41462 Neuss**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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