

Neuss – Norf

Entièrement modernisé - un cadre de vie lumineux,
confortable, moderne et paisible à Norf !

CODE DU BIEN: 25047051



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

- 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: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25047051
Surface habitable	ca. 110 m²
Etage	3
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1970

Prix d'achat	339.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 10 m²
Aménagement	WC invités, Sauna, Balcon

CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	30.01.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	115.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

La propriété



CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

La propriété



CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

La propriété



CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

La propriété



CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

La propriété



CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

La propriété



CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

La propriété



CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

La propriété



CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

Une première impression

Bienvenue dans votre appartement entièrement modernisé ! Environ 110 m² habitables vous attendent, avec quatre pièces lumineuses et un agencement unique et très agréable qui en fait un véritable cocon. Que vous soyez en couple ou en famille, c'est l'endroit idéal pour vous installer ! Entièrement rénové en 2015, l'appartement est en parfait état et prêt à emménager. Son atout majeur est sans aucun doute son magnifique parquet en chêne massif, posé dans toutes les pièces à vivre, qui lui confère une touche rustique et moderne. La cuisine équipée neuve (également installée en 2015) et les deux balcons complètent cet appartement. La salle de bain et les toilettes invités, entièrement rénovées et dotées d'une plomberie modernisée jusqu'à la colonne montante, vous assurent un confort optimal au quotidien. Toutes les fenêtres ont été remplacées : le triple vitrage réduit vos factures d'énergie. L'immeuble propose des espaces communs à la disposition des résidents, notamment un sauna, un local à vélos au sous-sol et, bien sûr, une buanderie. Une cave privative et sécurisée, attenante à l'appartement, est également incluse. Découvrez par vous-même les atouts de ce bien d'exception et prenez rendez-vous pour une visite ! Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

Détails des commodités

Wohneinheit 43

- Fenster dreifach verglast (2015)
- außergewöhnlich schicker Parkettboden (Eiche in Landhausdielenoptik)
- neues Badezimmer (2015) inkl. erneuerter Leitungen (bis zur Steigleitung)
- neues Gäste-WC (2015) inkl. erneuerter Leitungen (bis zur Steigleitung)
- neue Einbauküche (2015)

Haus

- Gemeinschaftssauna
- Gemeinschafts-Wasch-und-Trockenräume
- Gemeinschafts-Fahrradabstellplatz im Keller
- Öl- Zentralheizung

CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

Tout sur l'emplacement

Neuss-Norf ist ein sehr begehrter Stadtteil im Süden von Neuss. Mit der hervorragenden Infrastruktur bietet Norf alles, was man zum Leben braucht.

Ihr neues Zuhause liegt am Ende eines Wendehammers in einer Stichstraße einer ruhigen Wohnstraße mit wenig Durchgangsverkehr in unmittelbarer Nähe zu Spielplätzen, Parks und Wäldchen.

In fußläufiger Nähe gibt es trotz der ruhigen Lage hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Banken, Frisöre und eine Postfiliale - einfach alles ist unmittelbar im Ort und auch ohne Auto in kürzester Zeit gut erreichbar. Auch für die Kinder ist bestens gesorgt: Tagesmütter, Kindertagesstätten, Grundschule, Gesamtschule und Gymnasium sind weniger als 1000 m entfernt.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks, Spielplätze, und einen Sportverein mit vielfältigem Sportangebot für Jung und Alt. Die Felder laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren. Der Golfplatz Hummelbachaue ist in unmittelbarer Umgebung gelegen.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Neuss, Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Die Autobahn hört man nicht - und doch ist sie in nur ca. 5 Minuten erreichbar, so dass man in etwa 10 min in Neuss, in 15 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 25 min am Kölner Dom ist. Für Pendler ist eine S-Bahnstation eingerichtet (vom Haus ca. 1200 m entfernt).

Trotz der hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung lebt man hier fast ohne Lärm – was wünscht man sich mehr?

CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
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.

CODE DU BIEN: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

Contact

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

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

www.von-poll.com