

Neuss

## Concept d'habitat moderne : une maison neuve au sein d'une maison dans le sud de Neuss

CODE DU BIEN: 25047027



PRIX D'ACHAT: 725.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 483 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

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

**CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25047027
Surface habitable	ca. 182 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1973
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	725.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 106 m²
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétique valable jusqu'au	02.06.2035
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	25.17 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



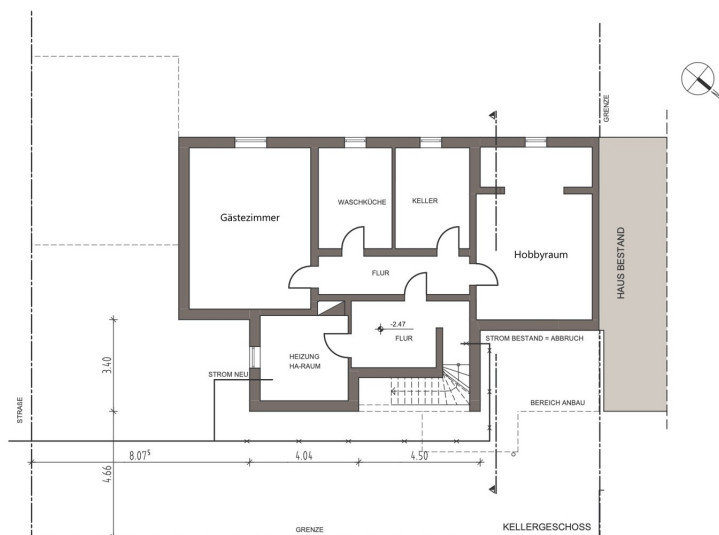
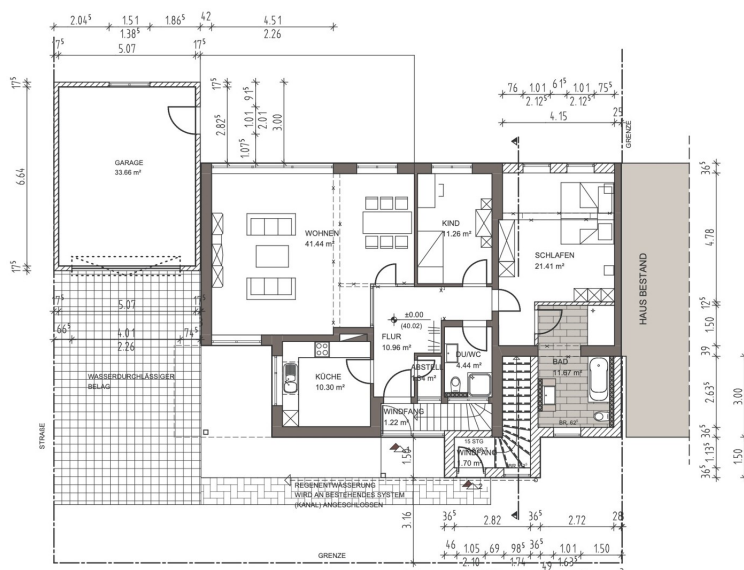
CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss**

## Une première impression

Cette maison individuelle de standing, construite en 1970 et entièrement rénovée en 2013, offre environ 182 m<sup>2</sup> de surface habitable, un espace idéal pour vivre et se détendre. Cette maison, intégrée à une propriété plus vaste, est divisée en deux logements indépendants conformément à la loi allemande sur la copropriété (WEG). Chaque logement dispose de sa propre entrée et de ses propres charges. La propriété s'étend sur environ 483 m<sup>2</sup> et comprend l'usage exclusif du jardin, du garage avec atelier attenant et de places de parking supplémentaires. Le rez-de-chaussée et le sous-sol totalisent six pièces, dont quatre chambres, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Dès l'entrée, un hall spacieux avec vestiaire et débarras accueille les visiteurs. Le salon lumineux, doté de baies vitrées partiellement pleine hauteur donnant sur le jardin bien entretenu, est agrémenté d'une cheminée à air pulsé. Jouxant le séjour se trouvent une salle à manger ouverte et une cuisine moderne et exclusive, équipée d'une plaque à induction, d'une hotte aspirante et d'électroménagers haut de gamme de grandes marques. Deux salles de bains sont à disposition : une spacieuse salle de bains attenante à la chambre parentale avec baignoire et grande douche à l'italienne, et une autre avec douche et WC. L'une des chambres d'enfants donne sur le jardin et offre une jolie vue sur la verdure environnante. Le sous-sol comprend deux pièces confortables avec chauffage au sol et fenêtres, pouvant servir d'espaces de vie ou de travail supplémentaires. Il comprend également une buanderie, une cave et un local technique abritant le système de chauffage, le système photovoltaïque avec stockage et les équipements réseau. L'espace extérieur bénéficie d'un jardin clos et lumineux, idéal pour la détente. La terrasse est dotée d'une toiture de qualité et de protections solaires intérieures. Un espace de rangement pour le bois de chauffage est prévu pour la cheminée du séjour. Un garage double spacieux avec porte sectionnelle électrique offre un grand espace de stationnement. L'atelier attenant, également équipé d'une porte sectionnelle, dispose de raccords à l'eau potable et aux eaux usées, offrant ainsi de multiples possibilités d'aménagement. Ce concept de maison dans la maison se caractérise par des finitions haut de gamme et l'alliance de technologies de construction modernes, garantissant un confort optimal. Il est idéal pour les familles en quête d'une habitation spacieuse et fonctionnelle. Une visite sur place vous permettra d'apprécier pleinement le potentiel de ce bien.

**CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss**

## Détails des commodités

### 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

**CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss**

## Tout sur l'emplacement

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 Spaziergehen, 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!

**CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.17 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODE DU BIEN: 25047027 - 41470 Neuss**

## 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](mailto:neuss@von-poll.com)

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

---

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