

Neuss

Maison individuelle élégante au charme moderne et dotée d'un jardin spacieux

CODE DU BIEN: 25047047



PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 872 m²

CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

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

CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25047047
Surface habitable	ca. 198 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1909

Prix d'achat	699.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 76 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	124.16 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1909

CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

Une première impression

Cette maison individuelle, parfaitement entretenue, allie le charme historique de sa construction de 1909 au confort moderne. Avec une surface habitable généreuse d'environ 198 m² sur un terrain spacieux d'environ 872 m², cette propriété offre de nombreuses possibilités pour une demeure élégante et prestigieuse. La maison bénéficie d'une distribution harmonieuse avec un total de sept pièces, dont quatre chambres confortables et une chambre d'amis supplémentaire aménagée dans les combles. Les pièces spacieuses sont mises en valeur par de hauts plafonds et des éléments historiques préservés, conférant à la propriété un caractère unique. Un sol en terrazzo de haute qualité dans le hall d'entrée et la cage d'escalier souligne le style classique de la maison, tandis qu'un élégant parquet dans les chambres crée une atmosphère chaleureuse et accueillante. La cuisine a été entièrement modernisée en 2017 et dispose d'une grande fenêtre donnant sur le jardin et d'un chauffage au sol confortable. Le mariage réussi de l'ancien et du moderne se manifeste dans de nombreux détails, créant un cadre de vie au charme unique. Les deux salles de bains modernisées, avec une plomberie aux normes actuelles, garantissent un confort optimal au quotidien. Le système de chauffage central au gaz moderne assure un chauffage fiable et performant pour toute la maison. Les fenêtres en PVC à double vitrage optimisent l'efficacité énergétique et offrent une isolation phonique optimale, contribuant ainsi à une atmosphère agréable. L'agencement flexible des pièces offre des conditions idéales pour les familles, les couples ou toute personne appréciant un espace généreux pour le travail et les loisirs. Un bureau, une chambre d'amis ou un espace de détente personnel peuvent être aménagés selon les besoins. La pièce indépendante dans les combles constitue un atout précieux. La propriété spacieuse offre de multiples possibilités : se détendre en plein air, créer une aire de jeux pour les enfants ou concrétiser ses projets d'aménagement paysager. Le jardin bien entretenu invite à la détente et à l'épanouissement personnel. De grandes fenêtres baignent les pièces de vie de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et accueillante. Grâce à une modernisation complète entre 2009 et 2013, ainsi qu'à des rénovations régulières, la propriété est aujourd'hui en excellent état et prête à emménager. Outre le charme d'un quartier résidentiel établi, le secteur bénéficie d'excellentes infrastructures. Commerces, écoles, crèches et transports en commun sont facilement accessibles, garantissant un quotidien pratique et serein. Cette maison individuelle modernisée offre un confort de vie exceptionnel, alliant le charme de l'ancien au confort moderne et proposant de nombreuses possibilités d'aménagement. Découvrez son agencement bien pensé et son caractère unique. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour visiter ce bien d'exception.

CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 Neuss

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25047047 - 41462 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

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

www.von-poll.com