

Neuss

Appartement confortable et lumineux avec garage privé à Hoisten !

CODE DU BIEN: 2504746A



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 339.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 139 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 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: 2504746A - 41469 Neuss

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2504746A
Surface habitable	ca. 139 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Garage, 10000 EUR (Vente)

Prix d'achat	339.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m²
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.05.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	197.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

La propriété



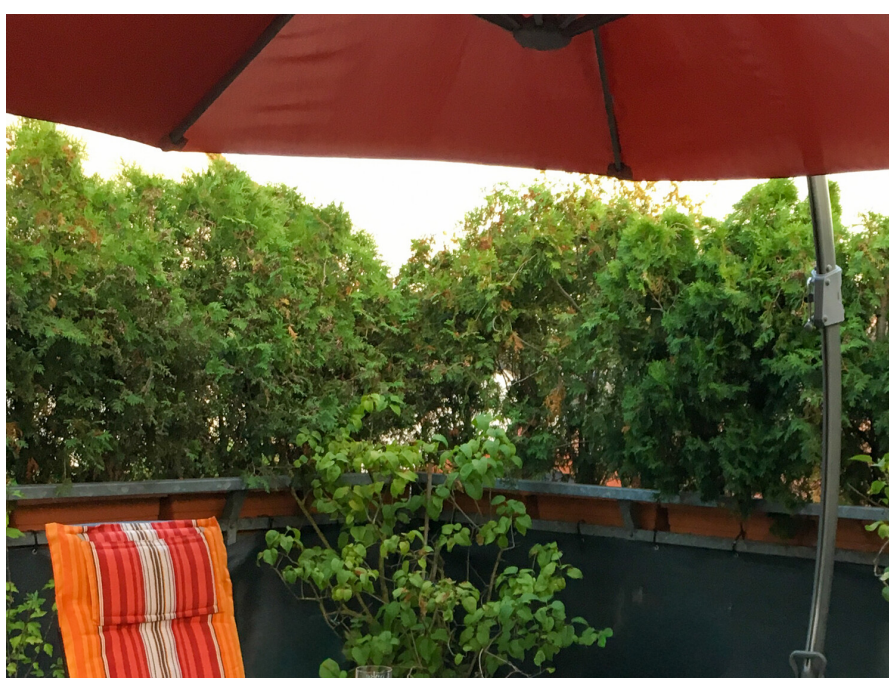
CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

Une première impression

Ce charmant appartement, à l'agencement ingénieux, se situe au premier étage d'une petite résidence de huit appartements bien entretenue, dans un quartier prisé du sud de Neuss. Bénéficiant d'une entrée indépendante, il offre une sensation d'intimité et de confort. Ce quartier résidentiel calme est très bien desservi par les transports en commun, permettant de rejoindre facilement Neuss, Düsseldorf et Cologne. L'immeuble, construit vers 1940, a été entièrement rénové et agrandi entre 1995 et 1997. L'entrée indépendante de l'appartement donne accès au sous-sol, au garage et aux pièces à vivre à l'étage. Les quelque 139 mètres carrés habitables sont répartis de manière optimale sur cinq pièces. L'appartement se compose d'une suite parentale et d'une suite enfant, reliées par le séjour/salle à manger et la cuisine. Le séjour communique avec la salle à manger par une charmante porte cintrée. La salle à manger et l'une des chambres enfants s'ouvrent sur une terrasse sur le toit exceptionnellement spacieuse – un endroit idéal pour prendre le petit-déjeuner ou profiter des soirées ! Une cuisine ouverte pourrait y être installée facilement. Côté parents, vous trouverez une chambre, un couloir/bureau et une grande salle de bains lumineuse avec baignoire, douche, lavabo, WC, bidet et urinoir. L'espace enfants comprend deux chambres lumineuses avec leur propre salle d'eau. Une petite buanderie se trouve également à cet étage. Au rez-de-chaussée, le hall d'entrée donne un accès direct au garage (offrant un grand espace de rangement) et à une vaste cave voûtée privative, réservée à ce logement. Le garage est cadastré et peut être acquis pour 10 000 €. N'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite ; nous serons ravis de vous renseigner !

CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

Tout sur l'emplacement

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?

CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 Neuss

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 2504746A - 41469 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