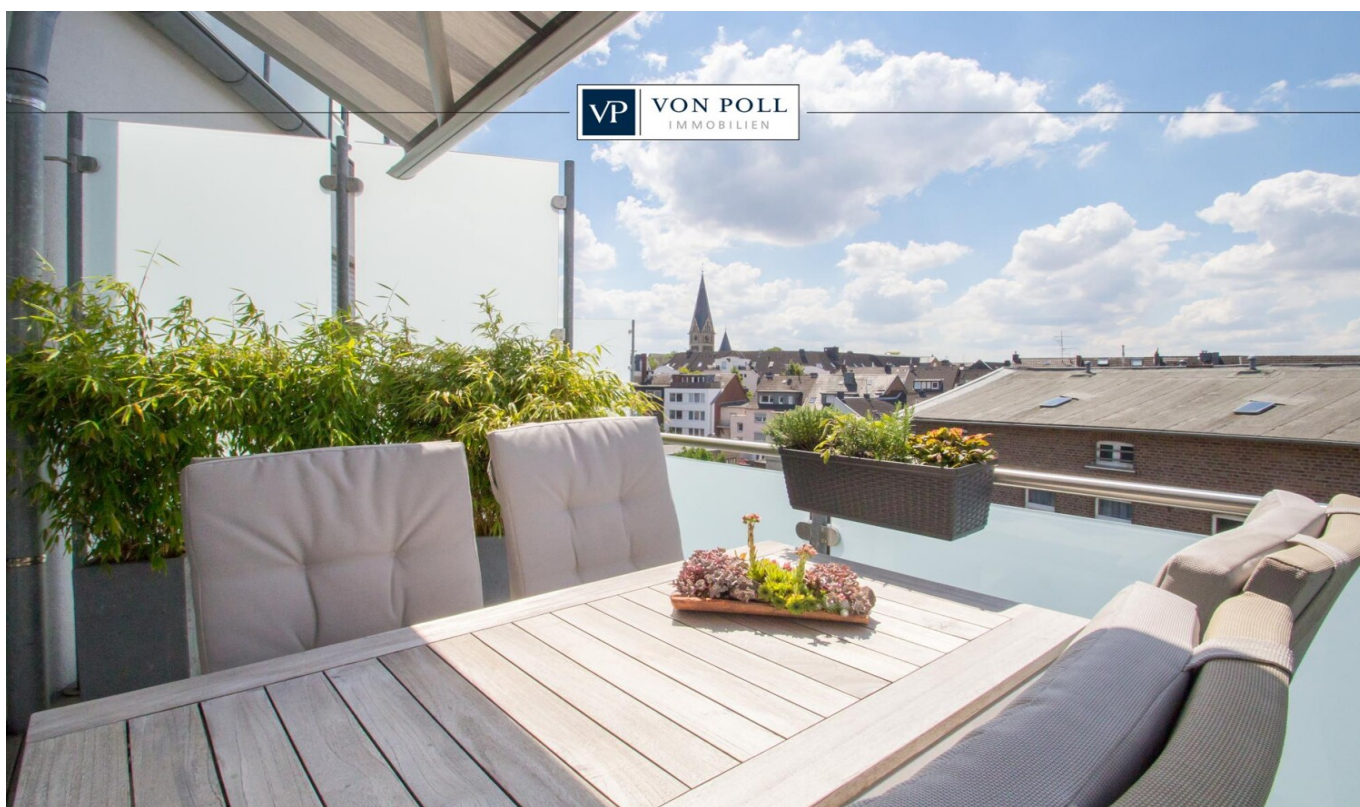


Neuss

Hochwertige Maisonnetewohnung in zentraler Lage!

CODE DU BIEN: 26047015



PRIX D'ACHAT: 559.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 111,23 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 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: 26047015 - 41460 Neuss

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26047015	Prix d'achat	559.000 EUR
Surface habitable	ca. 111,23 m ²	Type	Maisonette
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	État de la propriété	Excellent Etat
Pièces	3	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	2	Aménagement	WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine
Salles de bains	1		
Année de construction	2013		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	79.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.04.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2013

CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

La propriété



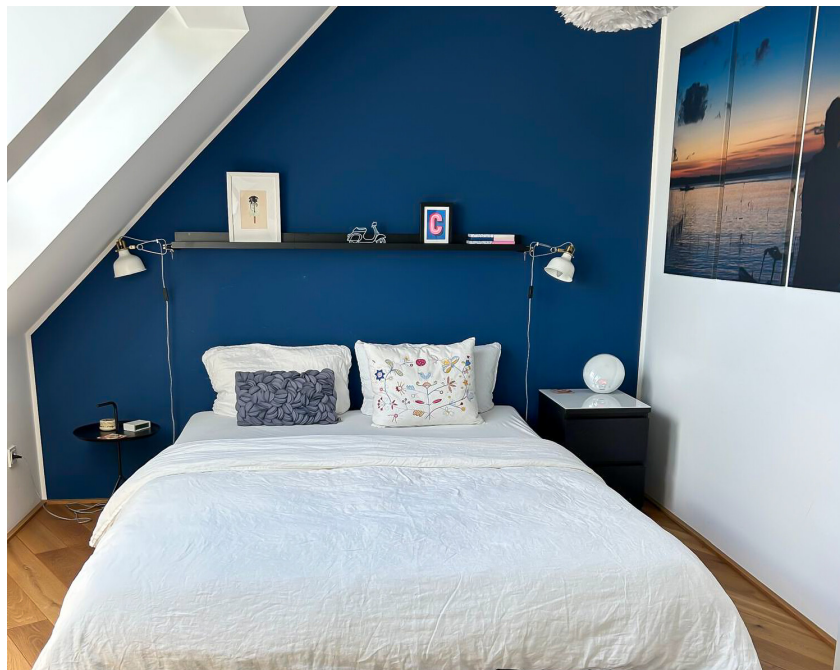
CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

La propriété



CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

Une première impression

Diese hochwertige Maisonette-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 111 m² vereint modernes Wohngefühl mit einer durchdachten Ausstattung und spricht besonders anspruchsvolle Interessenten an, die Wert auf Komfort und Qualität legen. Das in 2013 errichtete Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde nach gehobenen Standards fertiggestellt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Ein modernes Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Der offen gestaltete Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und verfügt über einen modernen Kaminofen, der nicht nur für Behaglichkeit sorgt, sondern zugleich als Blickfang fungiert. Massgefertigte Einbauten vom Tischler bieten neben Stauraum unter der Treppe auch eine Garderobe im Eingangsbereich. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein ausgezeichnetes Raumklima.

Das Herzstück der Maisonette ist die sehr gehobene Einbauküche, die mit einem Induktionskochfeld mit integriertem Wrasenabzug, einem Dampfgarer, einem Weinkühlschrank sowie weiteren hochwertigen Geräten ausgestattet ist. Hier können Kochbegeisterte ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Für ein Maximum an Tageslicht sorgen 3-fach verglaste Kunststofffenster, die zudem eine ausgezeichnete Energieeffizienz bieten.

Die Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnbereichen gewährleistet zu jeder Jahreszeit angenehme Temperaturen. Der hohe Sicherheitsstandard des Hauses wird durch eine moderne Videosprechanlage unterstrichen, die sowohl Komfort als auch Kontrolle bietet.

Zu den besonderen Highlights der Wohnung zählen zwei Außenbereiche: Ein Balkon mit elektrisch verstellbarer Markise erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein, während eine eigene Dachterrasse vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Abgerundet wird das Angebot durch weitere Ausstattungsdetails, die den Wohnkomfort spürbar erhöhen: Hochwertige Dielenböden unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie. Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigener Kellerabstellraum zur Verfügung, außerdem ist ein Fahrradkeller im Haus vorhanden. Der abgeschlossene Müllraum sorgt für Ordnung und Nachhaltigkeit innerhalb der gesamten Anlage. Ein Aufzug gewährleistet barrierefreies Erreichen sämtlicher Ebenen.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragenstellplatz mit Überlänge bereit – ideal auch für größere PKWs oder mehr Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage in Verbindung mit Fußbodenheizungen, was eine angenehme Wärmeverteilung sicherstellt.

Diese Maisonette-Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und einer Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und erfahren Sie mehr über die Möglichkeiten, die dieses Zuhause Ihnen bietet. Zögern Sie nicht, einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

Détails des commodités

Ausstattungsmerkmale

- sehr gehobene Einbauküche mit Induktionskochfeld und Wrasenabzug, Dampfgarer, Weinkühlschrank mit 2 Temperaturzonen und weiteren hochwertigen Geräten

- moderner Kaminofen im Wohnzimmer
- Balkon
- Dachterrasse
- Fahrstuhl
- Dielenböden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- hochwertiger Insektenschutz an diversen Fenstern und Türen
- Fußbodenheizung
- Videosprechanlage
- hoher Sicherheitsstandard
- elektrisch verstellbare Markise (Balkon)
- manuell verstellbare Markise (Dachterrasse)
- abgeschlossener Müllraum
- Fahrradkeller
- Kellerabstellraum
- Tiefgaragenstellplatz mit Überlänge

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der Dachfläche der Wohneinheit, so dass man nachträglich Klimageräte o.ä. anbringen kann.

CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

Tout sur l'emplacement

Die Neusser Innenstadt begeistert durch die Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Banken, Ärzte und Apotheken sind fußläufig zu erreichen. Die Fußgängerzone der Neustraße und viele Straßencafés laden zum gemütlichen Einkaufsbummel ein. Die historische Prägung der Stadt Neuss zeigt sich in vielen restaurierten Denkmälern und Gebäuden.

Die Innenstadt verfügt u.a. über die Grundschule Münsterplatz, das Quirinius Gymnasium, das Mädchengymnasium Marienberg und die Janusz-Korczak Gesamtschule. Auch für Ihre Kleinen ist gesorgt, da die Neusser Innenstadt über insgesamt 2 Kindergärten und weitere Tagesbetreuungen für Kinder verfügt.

In der City selber finden Sie eine Galopprennbahn, zahlreiche Sportvereine und ein Schwimmbad. Zudem ist der schöne Stadtgarten in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Für den Einen ein Ort der Ruhe, für den Anderen bieten Spielplätze und Grünflächen Platz für die ganze Familie.

Der öffentliche Personennahverkehr bietet hohe Flexibilität. Alle 5 Min. fahren in der gesamten Innenstadt sämtliche Buslinien binnen 3 Min. zum Hauptbahnhof, von dem aus Sie mit dem Zug problemlos nach Düsseldorf, Mönchengladbach oder Köln gelangen. Der nächste Flughafen befindet sich in Düsseldorf (DUS) und ist sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn (S11) innerhalb von 25 bis 30 min erreichbar. Über die Autobahnen A 46 Richtung Aachen-Düsseldorf, A 57 Richtung Köln-Krefeld und die A 52 Richtung Düsseldorf erreichen Sie in Kürze alle nächst größeren Städte.

CODE DU BIEN: 26047015 - 41460 Neuss

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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: 26047015 - 41460 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