

Neuss

Οικογενειακό όνειρο σε μια προνομιακή τοποθεσία - Bolssiedlung

Αριθμός ακινήτου: 25013141



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.290.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 294,9 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 971 m²

Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25013141	Τιμή αγοράς	1.290.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 294,9 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	3		
Έτος κατασκευής	1961		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	199.80 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	02.07.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1961

Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η ανεξάρτητη οικογενειακή κατοικία έξι υπνοδωματίων είναι μια ονειρεμένη κατοικία σε μια προνομιακή τοποθεσία στο Neuss. Αρχικά χτισμένη το 1961, ανακαινισμένη το 1986 και επεκταμένη το 1995 με μια ευρύχωρη προσθήκη, αυτή η ιδιοκτησία παρουσιάζεται σε άψογη κατάσταση. Το χολ εισόδου είναι φωτεινό και ευρύχωρο, οδηγώντας στον ενιαίο χώρο καθιστικού/τραπεζαρίας. Εδώ, ένα τζάκι και μεγάλα παράθυρα δημιουργούν μια φιλόξενη ατμόσφαιρα. Η σχεδόν καινούργια, υψηλής ποιότητας εντοιχισμένη κουζίνα Bulthaup, εξοπλισμένη με συσκευές Gaggenau και Miele, δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο. Στα δεξιά της εισόδου βρίσκεται ένα ευρύχωρο δωμάτιο με θέα στον κήπο και ένα παρακείμενο μπάνιο. Το κάτω επίπεδο διαθέτει ένα άλλο υπνοδωμάτιο με ιδιωτικό μπάνιο, ιδανικό για μια *au pair*. Δίπλα στο σαλόνι βρίσκεται η επέκταση του 1995, η οποία διαθέτει ενδοδαπέδια θέρμανση σε όλους τους χώρους. Το ενιαίο σαλόνι συνεχίζεται εδώ και οδηγεί σε μια δεύτερη, μικρότερη κουζίνα, ιδανική ως προπαρασκευαστική κουζίνα ή ντουλάπι. Μια άλλη είσοδος οδηγεί στον κήπο και το παρακείμενο υπόστεγο αυτοκινήτων. Αυτό το τμήμα του σπιτιού περιλαμβάνει επίσης ένα επιπλέον υπνοδωμάτιο και μια τουαλέτα επισκεπτών. Στον επάνω όροφο, υπάρχουν δύο ακόμη δωμάτια και ένα μπάνιο. Το υπόγειο σε αυτό το τμήμα του ακινήτου προσφέρει ένα ακόμη υπνοδωμάτιο, σάουνα, ντους και ένα WC. Ο όμορφα διαμορφωμένος κήπος με δύο βεράντες σας προσκαλεί να χαλαρώσετε και να ξεκουραστείτε. Αυτό το ακίνητο συμπληρώνεται από ένα διπλό γκαράζ (το ένα πίσω από το άλλο) και δύο θέσεις στάθμευσης μπροστά. Ένα επιπλέον στέγαστρο παρέχει επιπλέον χώρο στάθμευσης για δύο οχήματα. Οι ευέλικτες δυνατότητες αυτού του ακινήτου είναι αξιοσημείωτες. Τα δύο τμήματα μπορούν να διαχωριστούν ξανά με ελάχιστη προσπάθεια, καθώς και τα δύο μισά είναι πλήρως εξοπλισμένα με κουζίνες, μπάνια και θέρμανση. Αυτό το σπίτι περίπου 294 τ.μ. με 6-7 δωμάτια προσφέρει μια μοναδική αίσθηση χώρου. Μη διστάσετε να επισκεφθείτε τη σελίδα μας στο Instagram "[vonpoll_duesseldorf](#)"

για να βρείτε περισσότερες συναρπαστικές καταχωρίσεις ακινήτων και να ενημερώνεστε.

Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 6-7 Zimmer
- Luxuseinbauküche Bulthaup
- 3 Badezimmer
- Marmorböden
- Kamin
- Sauna
- 2 Hauseingänge
- nutzbar als Mehrgenerationenhaus
- ausgebauter Keller
- Sprossenfenster
- Doppelgarage
- Carpot

Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Όλα για την τοποθεσία

Die Stadt Neuss ist eine Großstadt am linken Niederrhein im direkten Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf. Sie zählt zu den ältesten Städten in Deutschland. Das angebotene Objekt befindet sich in absoluter Spitzenlage von Neuss. Die Bolssiedlung befindet sich im Stadtteil Vogelsang, angrenzend an den Düsseldorfer Stadtteil Heerdt und die Stadt Meerbusch. Sie zeichnet sich durch gehobenes Wohnen mit freistehenden Einfamilienhäusern und Villen auf großzügigen Grundstücken aus und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Speckgürtel der Metropole Düsseldorf.

Trotz der ruhigen Atmosphäre ist die Infrastruktur ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen aller Bildungsstufen - inklusive der renommierten Internationalen Schule (ISR) - sind in der Umgebung vorhanden. Die Neusser Innenstadt lässt sich mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichen. Ebenso Meerbusch-Büderich mit seinem charmanten Ortskern und dem nahegelegenen Rheinufer.

Die Anbindung an das Autobahnnetz (A46, A52, A57) ist ideal.

Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!

Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu

verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25013141 - 41462 Neuss

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com