

Neuss / Norf – Norf

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach! Sehr ruhige Lage, großer Garten, exzellente Anbindung!

????????? ??????????: 25047034



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

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 138 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 613 m<sup>2</sup>

???????? ?????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

???????? ?????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

?? ??? ??????

|                    |                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25047034                                              |
| ???????????        | ca. 138 m²                                            |
| ????? ??????       | ?????????????? ?????                                  |
| ????????           | 6                                                     |
| ???????????? ??    | 5                                                     |
| ??????????         |                                                       |
| ????????           | 2                                                     |
| ???? ????????????  | 1936                                                  |
| ????? ???????????? | 2 x ???????????<br>????? ????????????,<br>2 x ??????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ??????          | 439.000 EUR                                                                           |
| ?????                | ????????????<br>???????????????                                                       |
| ???????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????             | ???????                                                                               |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 84 m²                                                                             |
| ?????                |                                                                                       |
| ???????              | ????????, ??????                                                                      |

???????? ?????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                               | 317.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 15.08.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1968           |

???????? ??: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

?? ???????





???????? ??: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

?? ???????



???????? ?????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

?? ?????????





???????? ?????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

?? ????????





???????? ?????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

?? ?????????



????????? ??????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

?? ?????????





???????? ??: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

?? ???????





???????? ??????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

?? ????????



???????? ??????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

## ??? ?????? ???????????

Machen Sie es sich gemütlich!

Die ursprünglich 1936 erbaute, teilunterkellerte Doppelhaushälfte wurde 1968 deutlich erweitert und bietet Ihnen nun mit ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer großen LKW-Garage mit Werkstatt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten! Ob als Einfamilienhaus mit oder ohne Einliegerwohnung, Wohnen, Büro und Werkstatt unter einem Dach, oder alles zusammen - hier ist alles möglich!

Das Haus ist zwar renovierungsbedürftig, auch die Keller sind nicht komplett trocken - aber es lohnt sich! Es liegt in der Stichstraße einer ruhigen Wohnstraße im beliebten Stadtteil Neuss Norf. Norf bietet eine ganz hervorragende Infrastruktur für Familien und Firmen und eine sehr gute Verkehrsanbindung. Darüber hinaus ermöglicht das schöne Grundstück großzügige Freiräume, auch für eine junge Familie!

Im Erdgeschoss befinden sich zwei separate Eingänge. So können Wohnen, Büro und Einliegerwohnung auch unproblematisch separat zugänglich gemacht werden.

Das Wohn-Esszimmer, Arbeitszimmer (Büro), Schlafzimmer, das Bad und die Küche befinden sich im Erdgeschoss. Das Obergeschoss bietet drei Zimmer, ein WC und eine Dusche und den Zugang zum Spitzboden. Es könnte auch zukünftig als Einliegerwohnung / Gästebereich genutzt werden und war zuletzt vermietet - daher sind dort im Moment zwei Zimmer und eine Küche zu finden.

1968 wurde ein großer Anbau errichtet und das Haus wurde im gleichen Jahr modernisiert: das heutige Wohnzimmer (unterkellert) und die LKW-Garage kamen hinzu. Die LKW-Garage ist 42 m<sup>2</sup> groß und über 3 m hoch, sie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und reichlich Stauraum.

Vom Wohnzimmer und von der Küche aus gelangen Sie in den schönen, sehr großen Garten, der auch über die Garage zugänglich ist. Von morgens bis zum Sonnenuntergang können Sie hier den Tag genießen!

Überzeugen Sie sich von Ihren Möglichkeiten mit dieser soliden Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

???????? ??????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

????????????????? ??? ??????????

- neue Heizungsanlage (2021)
- Holzfenster (überwiegend doppelverglast, renovierungsbedürftig)
- Dach isoliert
- zur Zeit zwei Küchen, da das Obergeschoss vermietet war
- zwei Teilkeller (Keller renovierungsbedürftig)
- 6 Zimmer
- zwei Außenstellplätze vor der Garage
- große LKW Garage
- zwei Eingänge



??????? ?????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

??? ??? ??? ???????????

Neuss-Norf ist einer der beliebtesten Stadtteile im Süden von Neuss. Mit der hervorragenden Infrastruktur bietet Norf alles, was man zum Leben braucht.

Ihr neues Zuhause liegt in der Stichstraße einer sehr ruhigen Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr.

In unmittelbarer Nähe gibt es trotz der ruhigen Lage hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte. Es gibt Ärzte, Apotheken, Restaurants, Banken, Frisöre und eine Postfiliale - 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 Gymnasium sind weniger als 1000 m entfernt.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks, Spielplätze, und einen Sportverein mit vielfältigem Sportangebot für Jung und Alt. Die Felder laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren. 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 hört man nicht - und doch ist sie in nur ca. 3 Minuten erreichbar, so dass man in etwa 10 min in Neuss, in 15 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 25 min am Kölner Dom ist. Für Pendler ist eine S-Bahnstation eingerichtet (vom Haus ca. 500 m entfernt).

Trotz der hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung lebt man hier fast ohne Lärm – was wünscht man sich mehr?

??????? ?????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 317.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25047034 - 41469 Neuss / Norf – Norf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße15, 41460 Neuss  
Tel.: +49 2131 - 36 564 0  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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