

Neuss – Norf

Komplett modernisiert - hell, gemütlich, modern und ruhig leben in Norf!

????????? ??????????: 25047051



www.von-poll.com

???? ??????: 339.000 EUR • ??????????: ca. 110 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

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

?? ???

www.von-poll.com

???????? ?????????: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????	115.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.01.2028	????????????? ?????????????	
????? ???????????	?????	???????????? ????????????? ???????????	D
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1970

??????? ???????: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

?? ????????



??????? ???????? : 25047051 - 41469 Neuss – Norf

?? ????????



??????? ???????? : 25047051 - 41469 Neuss – Norf

?? ????????



??????? ?????????: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

?? ????????



??????? ???????? : 25047051 - 41469 Neuss – Norf

?? ????????



??????? ???????? : 25047051 - 41469 Neuss – Norf

?? ????????



??????? ???????? : 25047051 - 41469 Neuss – Norf

?? ????????



??????? ???????? : 25047051 - 41469 Neuss – Norf

?? ????????



??????? ?????????: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

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

Herzlich Willkommen in Ihrer komplett modernisierten Eigentumswohnung! Auf rund 110 m² Wohnfläche erwarten Sie vier helle Zimmer und ein individueller, sehr ansprechender Grundriss, der die Wohnung zu einem gemütlichen Zuhause macht. Ob als Paar oder als Familie: hier können Sie ankommen!

Die gesamte Wohnung wurde 2015 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem neuwertigen, einzugsbereiten Zustand. Das Highlight der Wohnung ist zweifellos das außergewöhnlich schöne Eichenparkett in Landhausdielenoptik, das sich über alle Wohnräume erstreckt und der Wohnung rustikale Moderne verleiht. Die neue Einbauküche (ebenfalls 2015 installiert) und die beiden Balkone und runden das Angebot ab. Das komplett erneuerte Bad sowie das Gäste-WC – beide mit modernisierter Leitungsführung bis zur Steigleitung – sorgen für zeitgemäßen Komfort im Alltag. Auch alle Fenster wurden erneuert: Dreifachverglasung senkt Ihre Energiekosten.

Im Haus befinden sich Gemeinschaftseinrichtungen, die von allen Parteien genutzt werden dürfen, darunter eine Sauna, ein separater Fahrradabstellraum im Keller und natürlich die Wasch- und Trockenräume. Ein zur Wohneinheit gehörender, separater und abschließbarer Keller ist natürlich ebenfalls vorhanden.

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Wohnimmobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Sie!

??????? ?????????: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

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

Wohneinheit 43

- Fenster dreifach verglast (2015)
- außergewöhnlich schicker Parkettboden (Eiche in Landhausdielenoptik)
- neues Badezimmer (2015) inkl. erneuerter Leitungen (bis zur Steigleitung)
- neues Gäste-WC (2015) inkl. erneuerter Leitungen (bis zur Steigleitung)
- neue Einbauküche (2015)

Haus

- Gemeinschaftssauna
- Gemeinschafts-Wasch-und-Trockenräume
- Gemeinschafts-Fahrradabstellplatz im Keller
- Öl- Zentralheizung

??????? ?????????: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

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

Neuss-Norf ist ein sehr begehrter Stadtteil im Süden von Neuss. Mit der hervorragenden Infrastruktur bietet Norf alles, was man zum Leben braucht.

Ihr neues Zuhause liegt am Ende eines Wendehammers in einer Stichstraße einer ruhigen Wohnstraße mit wenig Durchgangsverkehr in unmittelbarer Nähe zu Spielplätzen, Parks und Wäldchen.

In fußläufiger Nähe gibt es trotz der ruhigen Lage hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Banken, Frisöre und eine Postfiliale - einfach alles ist unmittelbar im Ort und auch ohne Auto 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 Golfplatz Hummelbachaue ist in unmittelbarer Umgebung gelegen.

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. 5 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. 1200 m entfernt).

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

??????? ?????????: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.1.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
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.

??????? ?????????: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

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

www.von-poll.com