

Neuss

Σύγχρονη ιδέα διαβίωσης - ένα ολοκαίνουργιο σπίτι μέσα σε ένα σπίτι στο νότιο Neuss

Αριθμός ακινήτου: 25047027



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 725.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 182 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 483 m²

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

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

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25047027	Τιμή αγοράς	725.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 182 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 106 m ²
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1973		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Γεωθερμία	Τελική ζήτηση ενέργειας	25.17 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	02.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Γεωθερμικό	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1970

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



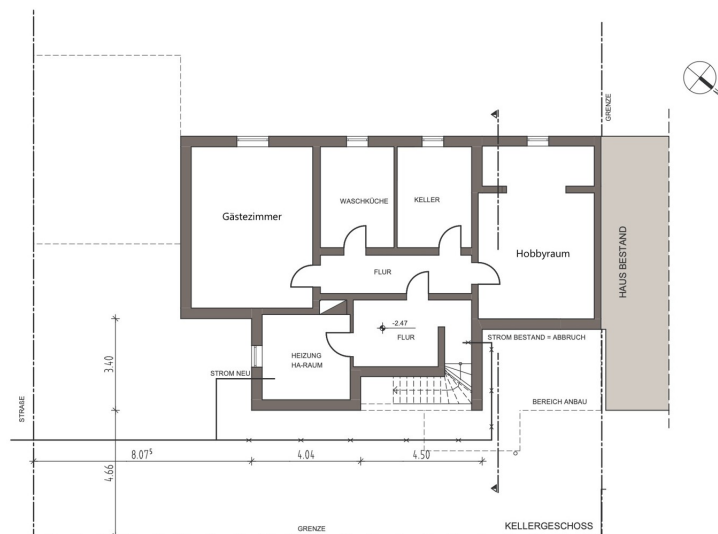
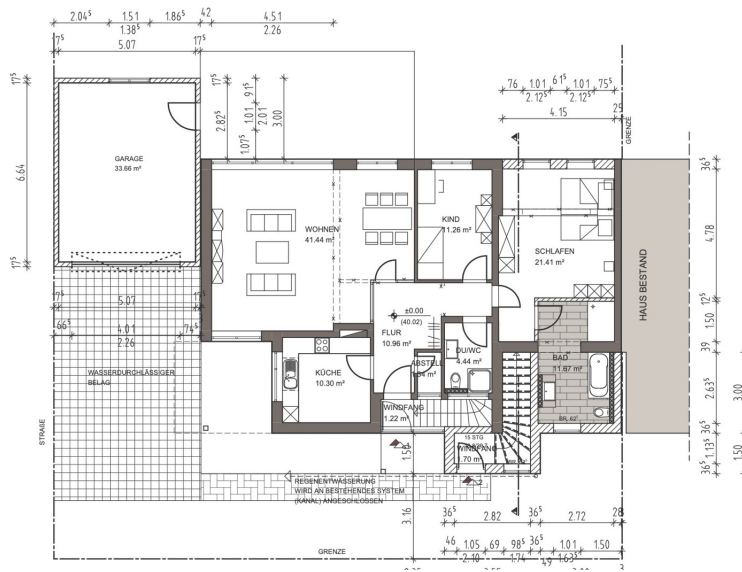
Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η υψηλής ποιότητας, ανεξάρτητη κατοικία, χτισμένη το 1970 και πλήρως ανακαινισμένη το 2013, προσφέρει περίπου 182 τ.μ. χώρου διαβίωσης, παρέχοντας ιδανικό χώρο για διαβίωση και χαλάρωση. Το σπίτι μέσα σε σπίτι είναι μέρος ενός μεγαλύτερου ακινήτου που χωρίζεται σε δύο ανεξάρτητες οικιστικές μονάδες σύμφωνα με τον Γερμανικό Νόμο περί Συγκροτημάτων (WEG), με κάθε μονάδα να έχει τη δική της ξεχωριστή είσοδο και συντήρηση. Το ακίνητο καλύπτει περίπου 483 τ.μ. και περιλαμβάνει αποκλειστικά δικαιώματα χρήσης του κήπου, του γκαράζ με το παρακείμενο εργαστήριο και πρόσθετες θέσεις στάθμευσης. Το ισόγειο και το υπόγειο περιλαμβάνουν συνολικά έξι δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τεσσάρων υπνοδωματίων, προσφέροντας μια ποικιλία πιθανών χρήσεων. Μπαίνοντας στο σπίτι, οι επισκέπτες υποδέχονται ένα ευρύχωρο χολ εισόδου με βεστιάριο και αποθήκη. Το φωτεινό σαλόνι διαθέτει μερικώς παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή που ανοίγουν στον καλοδιατηρημένο κήπο και διαθέτει ένα φιλόξενο τζάκι με λειτουργία θέρμανσης με εξαναγκασμένο αέρα. Δίπλα στο σαλόνι βρίσκεται μια τραπεζαρία ενιαίας διαρρύθμισης και μια αποκλειστική, μοντέρνα κουζίνα εξοπλισμένη με επαγγελματική εστία, απορροφητήρα και άλλες υψηλής ποιότητας επώνυμες συσκευές. Διατίθενται δύο μπάνια: το ένα ευρύχωρο en-suite κυρίως μπάνιο με μπανιέρα και μεγάλη καμπίνα ντους, και το άλλο με ντους και τουαλέτα. Το ένα από τα παιδικά υπνοδωμάτια βλέπει στον κήπο και απολαμβάνει υπέροχη θέα στο γύρω πράσινο. Το υπόγειο προσφέρει δύο άνετα διακοσμημένα δωμάτια με ενδοδαπέδια θέρμανση και παράθυρα, τα οποία μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως επιπλέον χώροι διαβίωσης ή εργασίας. Περιλαμβάνει επίσης ένα πλυσταριό, ένα κελάρι αποθήκευσης και ένα βοηθητικό δωμάτιο που στεγάζει το σύστημα θέρμανσης, το φωτοβολταϊκό σύστημα με αποθηκευτικό χώρο και τον εξοπλισμό δικτύου. Ο εξωτερικός χώρος διαθέτει έναν πλήρως περιφραγμένο και φωτεινό κήπο, ιδανικό για χαλάρωση. Η βεράντα διαθέτει στέγη υψηλής ποιότητας και

εσωτερική σκίαση. Παρέχεται επίσης αποθήκευση καυσόξυλων για το τζάκι στο σαλόνι. Ένα ευρύχωρο διπλό γκαράζ με ηλεκτρική σπαστή πόρτα προσφέρει άφθονο χώρο στάθμευσης. Ο παρακείμενος χώρος εργαστηρίου, επίσης εξοπλισμένος με σπαστή πόρτα, διαθέτει συνδέσεις γλυκού νερού και λυμάτων, ανοίγοντας περαιτέρω δυνατότητες χρήσης. Αυτή η ιδέα του σπιτιού μέσα σε ένα σπίτι χαρακτηρίζεται από φινιρίσματα υψηλής ποιότητας και τον συνδυασμό σύγχρονης τεχνολογίας κτιρίων, εξασφαλίζοντας ένα άνετο περιβάλλον διαβίωσης. Είναι ιδανικό για οικογένειες που αναζητούν ένα ευρύχωρο και λειτουργικό σπίτι. Μια επίσκεψη επί τόπου θα αποκαλύψει όλες τις δυνατότητες αυτού του ακινήτου.

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Allgemein

- Gesamtliegenschaft nach WEG in 2 Wohneinheiten aufgeteilt (UG & EG / DG)
- alleiniges Sondernutzungsrecht am Garten und an der Garage mit Stellplätzen
- jede Wohneinheit ist autark betretbar
- Instandhaltung unabhängig voneinander
- die Wohnung verfügt über 2 Split- und 3 Klimaanlage

Erdgeschoss

- geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellraum
- Gäste-WC mit Kinderwaschbecken
- Wohnzimmer mit raumhohen Fenstern zum Garten und Kamin mit Umluftfunktion
- offener Esszimmerbereich
- exklusive Küche mit Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube und weiteren hochwertigen Markengeräten sowie einer edlen Spüle mit Blick in den Vorgarten
- Kinderzimmer zur Gartenseite
- Duschbad mit WC
- Elternschlafzimmer mit Bad en-suite
- großzügiges Elternbadezimmer mit Badewanne und großer, barrierefreier Dusche

Untergeschoss

- 2 wohnlich ausgebaute Räume mit Fussbodenheizung und Fenstern
- Waschküche
- Vorratskeller
- Technikraum (Heizung, PV-Anlage mit Speicher, Netzwerktechnik etc.)

Garten und Außenanlagen

- komplett eingefriedeter, heller Garten mit Terrasse
- hochwertige Terrassenüberdachung mit außenliegender Beschattung
- Kaminholzunterstände
- sehr geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor

- angrenzender Werkstattbereich (ebenfalls mit Sektionaltor) mit Frisch- und Abwasser

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Όλα για την τοποθεσία

Rosellen ist eine der beliebtesten Wohnlagen von Neuss. Dank der hervorragenden Infrastruktur findet man hier alles, was man zum Leben braucht, direkt vor Ort.

Es gibt sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte, Bäcker, Frisöre oder eine Postfiliale, alles ist da. Zu Ärzten und Apotheken ist es nicht weit, und auch für die Kinder ist gesorgt, denn Tagesmütter, Kindertagesstätten oder Grundschule und Sportvereine – alles ist unmittelbar vor Ort. Weiterführende Schulen sind zum Beispiel in den etwa 3 km entfernten Stadtteilen Norf und Nievenheim zu finden - diese sind dank Radwegen auch problemlos ohne Auto zu erreichen.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks zum Spaziergehen, in einem Park liegt ein fantastischer Abenteuer-Spielplatz für Kinder. In der Nähe der Grundschule liegt ein Sportplatz mit vielfältigem Sportangebot für Kinder und Erwachsene. Die Felder und der nahegelegene, schöne Mühlenbusch laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom. Für Pendler ist in Allerheiligen eine S-Bahnstation mit hervorragenden Parkmöglichkeiten eingerichtet. So ist der Arbeitsplatz auch mit dem ÖPNV nicht fern!

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.17 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com