

Neuss – Hoisten

Solide, große Doppelhaushälfte in sehr begehrter Lage !

????????? ??????????: 25047044



www.von-poll.com

???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 114 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 268 m²

???????? ?????????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

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

???????? ?????????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ??? ??????

???????? ?????????	25047044	???? ?????	395.000 EUR
????????	ca. 114 m²	????????	Käuferprovision
????? ?????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	6		MwSt.) des
?????????? ??	3		beurkundeten
????????			Kaufpreises
????????	2	???? ?????????	2006
???? ?????????	1970	??????	??????
		????????	
????? ?????????	2 x ?????????	????????????????	ca. 40 m²
	????? ?????????, 1 x ?????	?????	
		??????	???????, WC
			?????????, ?????,
			?????, ????????

???????? ??????????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	276.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	05.10.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1970

???????? ?????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ???????



???????? ?????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ???????



???????? ?????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ???????



???????? ?????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ???????



???????? ??: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ???????



???????? ??: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ???????



????????? ??????????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ?????????



????????? ??????????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ?????????



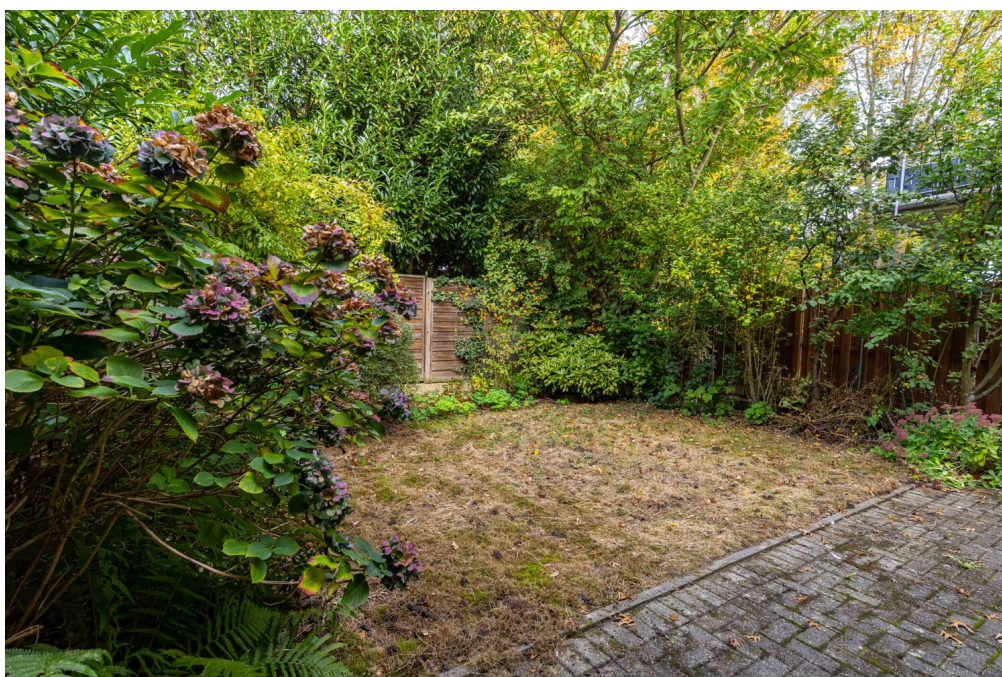
???????? ??: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ???????



????????? ??????????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ?????????



???????? ?????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ???????



???????? ?????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

?? ???????



??????? ???????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

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

Machen Sie es sich gemütlich!

Diese solide, voll unterkellerte Doppelhaushälfte befindet sich im beliebten Stadtteil Hoisten, unweit des Hummelbachs gelegen. Es bietet einen zeitlosen Grundriss mit moderner Raumaufteilung und viel Fläche: die 114 m² Wohnfläche werden durch ca. 35 m² wohnlich ausgebaute Fläche im Dach und ca. 25 m² Büro im Keller ergänzt; dies ergibt eine wohnlich nutzbare Fläche von etwa 174 m²!

Alle Wohnräume sind mit einem außergewöhnlich schönen Parkettboden versehen, der Flur mit zeitlos-schönem Marmor. Das helle, freundliche Wohnzimmer eröffnet den Blick in den gemütlichen Garten. Die Wand zwischen Esszimmer und Küche könnte voraussichtlich ohne Probleme entfernt werden, um einen offenen Wohn-Essbereich herzustellen. Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafräume (einer der beiden mit Balkon und Kaminofen und der andere mit Wasseranschluss/Waschbecken). Ein Tageslichtbad mit Wanne rundet das Angebot des Obergeschosses ab.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut, es ist wunderbar nutzbar als Hobby- oder Spielzimmer oder als Büro. Im Keller finden Sie Räumlichkeiten für Arbeiten/Hobby (ein Büro ist angemeldet), Waschen, Trocknen und Lagern – sogar ein zusätzliches kleines Duschbad ist vorhanden. Die Garage ist unterkellert, in diesem Raum befindet sich der Öltank.

Das Haus ist insgesamt renovierungs- und teils auch reparaturbedürftig. Die straßenseitige Wand im Waschkeller ist feucht, die Dachflächenfenster im Studio sind undicht, einige Rollläden funktionieren nicht mehr einwandfrei und die Dachrinnen müssen teilweise repariert werden - aber der Aufwand lohnt sich definitiv, denn das charmante, solide Haus bietet wirklich viel Fläche und es befindet sich in einer der begehrtesten Lagen in Neuss!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!
Wir freuen uns auf Sie!

??????? ???????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

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

Allgemein

- schöne Parkettböden in fast allen Wohnräumen
- Marmortreppenhaus
- Fenster, Haustür überwiegend von 2006 (Dachfenster im Studio: älter und nicht dicht)
- Heizungsanlage von 2007
- 2 Badezimmer
- Büro im Keller

Erdgeschoss

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Gäste-WC

Obergeschoss

- Schlafzimmer mit Kamin und Balkon
- Schlafzimmer mit Waschbecken
- Schlafzimmer
- Tageslicht Bad mit Wanne und Dusche
- Balkon

Dachgeschoss

- Studio

Keller

- Büro mit Zugang zum Garten
- Duschbad
- Hausanschlussraum
- Heizungsraum

Außenanlagen

- Garage
- Heizöllageraum im Keller unter der Garage
- 2-3 KFZ-Stellplätze vor dem Haus
- Garten

??????? ?????????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

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

Hoisten liegt im Süden von Neuss. Dank der hervorragenden Infrastruktur finden Sie hier alles, was man zum Leben braucht.

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Wohnstraße in unmittelbarer Nähe zum Hummelbach. In direkter Umgebung gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Banken, und Frisöre - 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 Gymnasien sind in unmittelbarer Umgebung und in sehr kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Rad oder dem ÖPNV erreichbar.

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. 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 ist in nur ca. 10 Minuten erreichbar, und in etwa 10 min ist man in Neuss, in 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom.

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

??????? ???????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 276.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
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.

???????? ??????????: 25047044 - 41469 Neuss – Hoisten

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

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

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