

Neuss – Allerheiligen

# Großzügiges Einfamilienhaus mit fantastischem Grundstück!

????????? ??????????: 25047057



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

???? ??????: 649.000 EUR • ??????????: ca. 181 m<sup>2</sup> • ?????????: 3 • ??????? ????: 2.020 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

???????? ??????????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25047057
???????????	ca. 181 m²
?????????	3
?????????? ??? ?????????	2
?????????	2
???? ????????????	1973
????? ????????????	2 x ??????????? ????? ????????????, 2 x ???????

???? ??????	649.000 EUR
?????	?????????? ??????????????
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	1993
???????? ?????????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 162 m²
??????	???????, WC ???????????, ??????, ?????, ?????

???????? ??????????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	281.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.01.2036	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ?????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1973



???????? ?????????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



???????? ?????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????





???????? ??: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????





???????? ?????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????





???????? ?????????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



???????? ?????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ????????





???????? ??: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????





???????? ?????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????





???????? ?????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????





???????? ?????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????





???????? ??????????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????





???????? ??????????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????





???????? ?????????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



??????? ?????????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

Machen Sie es sich schön!

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1973 befindet sich auf einem überaus weitläufigen Grundstück von ca. 2.020 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 181 m² bietet diese beeindruckende Immobilie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und vielfältige Nutzungskonzepte. Die vorhandenen Grundlagen der Immobilie bieten hierbei eine wirklich fantastische Basis für eine Sanierung und umfassende Modernisierung zum Traumhaus auf 2.020 m² Grundstück!

Seit dem Baujahr ist nichts Wesentliches geändert worden, eine Kernsanierung ist notwendig. Das Haus bietet zur Zeit drei Wohnräume: Ein großes Büro, ein großes Schlafzimmer und ein großartiges Wohnzimmer von rd. 60 m². Im Keller befinden sich die Hauswirtschaftsräume, eine große Bar mit Zugang zum Garten und ein ehemaliger Wellnessraum (2. Badezimmer) mit Dusche, WC, Sauna und Solarium.

Der große Wintergarten mit gemauertem Kamin ist im aktuellen Zustand möglicherweise nicht genehmigt.

Im Zuge der notwendigen Kernsanierung ist es ein Leichtes, die Raumaufteilung so ändern, dass mehr Räume entstehen - dabei kann zum Beispiel die Küche ins Wohnzimmer integriert werden. Dies soll unser Homestaging veranschaulichen. Die aktuelle Küche (siehe Foto) ist ein Durchgangszimmer zum Keller und wäre als Arbeitszimmer ganz hervorragend geeignet. Vor der Doppelflügeltür der "neuen Küche" kann man eine Terrasse errichten - und schon wird aus dem alten Wohnzimmer das Herzstück eines topmodernen Einfamilienhauses!

Überzeugen Sie sich vor Ort von den Qualitäten dieser außergewöhnlichen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns! Wir freuen uns auf Sie!

??????? ???????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

- Marmorböden
- Fenster teilweise in den 1990er Jahren erneuert
- Öl-Heizung 1993
- Dach 1992/1993 neu gedämmt und überarbeitet
- 2 Grundwasserpumpen (vor und hinter dem Haus)

??????? ???????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

Allerheiligen ist der südlichste Stadtteil von Neuss und bietet Dank der hervorragenden Infrastruktur alles, was man zum Leben braucht. In fußläufiger Entfernung oder mit dem Rad erreichbar bietet der Stadtteil sehr gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Es gibt sehr gut sortierte Supermärkte, Frisöre, eine Heißmangel, eine Postfiliale und mit dem Auto nur wenige Minuten entfernt einen Baumarkt. Ärzte, Apotheke, Tagesmütter, Kitas, Grundschule – alles ist unmittelbar vor Ort und fußläufig in kürzester Zeit erreichbar. Weiterführende Schulen sind z.B. im 2 km entfernten Norf bzw. Nievenheim zu finden - und diese sind dank gut ausgebauter Radwege auch problemlos mit dem Rad zu erreichen.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks mit sehr schönen Spielplätzen. In unmittelbarer Nähe der Grundschule liegt eine Sporthalle mit vielfältigem Sportangebot für Kinder und Erwachsene. Die Felder, der Norfbach 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 und entspannen.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 15 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 25 min am Kölner Dom. Für Pendler ist eine S-Bahnstation mit hervorragenden Parkmöglichkeiten eingerichtet – so sind der Arbeitsplatz und sogar der Düsseldorfer Flughafen auch mit dem ÖPNV nicht fern. Trotz der hervorragenden Verkehrsanbindung lebt man hier in angenehmer Ruhe.



??????? ?????????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

**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.

???????? ??????????: 25047057 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

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

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)