

Neuss

# Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Anbaupotenzial

Αριθμός ακινήτου: 26047009



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 420.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 90 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 762 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

?? ??? ??????

???????	26047009	???? ?	420.000 EUR
???????	ca. 90 m <sup>2</sup>	???????	Käuferprovision
???? ?	?????????? ?		beträgt 3,57 % (inkl.
???????	4		MwSt.) des
????????? ?	2		beurkundeten
???????		?????? ?	Kaufpreises
?????????	2	?????? ?	??????
???? ?	1956	????????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
???? ?	2 x ??????	?????	
		??????	??????, ?

Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
????? ??????????	?????	??????? ??????? ??????????	<b>384.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
???????????? ???????????????? ??????? ???	<b>07.10.2035</b>	????????? ????????????? ?????????	<b>H</b>
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	<b>1956</b>

Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss

?? ????????



**Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss**

**???** **?????** **?????????**

**Diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1956 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 762 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine solide Grundlage für individuelle Wohnkonzepte. Die Immobilie verfügt über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, und eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien.**

**Das Haus befindet sich in zentraler Lage innerhalb einer gewachsenen Nachbarschaft und überzeugt durch ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. Der bestehende Modernisierungsbedarf eröffnet Käufern die Möglichkeit, Ausstattung, Raumgestaltung und Grundriss nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.**

**Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit attraktivem Erweiterungspotenzial. Neben weitläufigen Außenflächen bestehen, vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung, interessante Optionen für einen Anbau oder die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche, beispielsweise durch einen Wintergarten oder eine bauliche Erweiterung.**

**Die Immobilie bietet damit eine Kombination aus solider Substanz, Entwicklungsperspektive und Gestaltungsspielraum. Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.**

**Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss**

**?????????????? ??? ????????**

- Gas-Zentralheizung (2023)
- Badezimmer mit Sanierungsbedarf
- Vollunterkellert
- Kunststoff-/Aluminiumfenster mit Zweifachverglasung
- ehemaliger Stall, derzeit als Geräteschuppen genutzt
- großzügiges Grundstück
- Bodenbeläge aus Teppich und Fliesen

**Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss**

**???** **???** **???** **???????????**

**Die Immobilie befindet sich im beliebten Neusser Stadtteil Furth, einer gewachsenen und infrastrukturell hervorragend angebundenen Wohnlage nördlich der Neusser Innenstadt. Der Stadtteil überzeugt durch seine zentrale Position innerhalb des Stadtgebiets sowie die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof und zur City.**

**Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Ärzte – sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen befinden sich im direkten Umfeld und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Neusser Hauptbahnhof ermöglicht schnelle Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Köln und in das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A57 und A52, wodurch auch Pendler ideale Voraussetzungen vorfinden.**

**Die Kombination aus urbaner Nähe, gewachsener Nachbarschaftsstruktur und guter Erreichbarkeit macht Neuss-Furth zu einer nachhaltig attraktiven Wohnlage mit stabiler Nachfrage.**

**Αριθμός ακινήτου: 26047009 - 41462 Neuss**

**????? ????????????**

**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: 26047009 - 41462 Neuss**

**?????????? ?**

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

**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**