

Neuss

Családi álmom egy kiváló helyen - Bolssiedlung

VP azonosító: 25013141



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 294,9 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 971 m²

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Áttekintés

| | |
|-----------------------|--|
| VP azonosító | 25013141 |
| Hasznos lakótér | ca. 294,9 m ² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 6 |
| Hálósobák | 5 |
| Fürdoszobák | 3 |
| Építés éve | 1961 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

| | |
|----------------------|---|
| Vételár | 1.290.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---------------|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 02.07.2035 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|--|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 199.80 kWh/m ² a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1961 |

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Az elso benyomás

Ez a különálló, hat hálósobás családi ház álomotthon Neuss kiváló részén. Az 1961-ben épült, 1986-ban felújított, majd 1995-ben egy tágas hozzáépítéssel kibővített ingatlan makulátlan állapotban van. A tágas és világos eloszoba a nyitott teru nappaliba/étkezőbe vezet. Itt a kandalló és a nagy ablakok barátságos légkört teremtenek. A szinte új, csúcskategóriás, Bulthaup beépített konyha Gaggenau és Miele gépekkel minden kívánnivalót maga után hagy. A bejárattól jobbra egy tágas szoba található, kilátással a kertre és egy hozzá tartozó fürdoszobával. Az alsó szinten egy másik hálósoba található saját fürdoszobával, amely ideális egy au pair számára. A nappali mellett található az 1995-ös bővítvény, amely mindenhol padlófűtéssel rendelkezik. A nyitott teru nappali itt folytatódik, és egy második, kisebb konyhába vezet, amely tökéletes elokészítő konyhaként vagy kamraként. Egy másik bejárat vezet a kertbe és a szomszédos kocsibeállóba. A háznak ebben a részében egy további hálósoba és egy vendég WC is található. Az emeleten további két szoba és egy fürdoszoba található. Az ingatlan ezen részének pincéjében egy másik hálósoba, egy szauna, egy zuhanyzó és egy WC található. A gyönyörűen parkosított, két terasszal rendelkező kert pihenésre és kikapcsolódásra csábít. Az ingatlant egy dupla garázs (egyik a másik mögött) és két parkolóhely egészíti ki az épület előtt. Egy további kocsibeálló további két jármű számára biztosít parkolási lehetőséget. Az ingatlan sokoldalúsága figyelemre méltó. A két rész minimális erofeszítéssel újra elválasztható, mivel mindkét fél teljesen felszerelt konyhával, fürdoszobával és fűtéssel. Ez a körülbelül 294 négyzetméteres, 6-7 szobás ház egyedülálló térerzetet kínál. További izgalmas ingatlanhirdetéseikért és naprakész információikért látogasson el Instagram-oldalunkra, a "vonpoll_duesseldorf"-ra.

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Részletes felszereltség

- **6-7 Zimmer**
- **Luxuseinbauküche Bulthaup**
- **3 Badezimmer**
- **Marmorböden**
- **Kamin**
- **Sauna**
- **2 Hauseingänge**
- **nutzbar als Mehrgenerationenhaus**
- **ausgebauter Keller**
- **Sprossenfenster**
- **Doppelgarage**
- **Carpot**

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Minden a helyszínrol

Die Stadt Neuss ist eine Großstadt am linken Niederrhein im direkten Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf. Sie zählt zu den ältesten Städten in Deutschland.

Das angebotene Objekt befindet sich in absoluter Spitzenlage von Neuss. Die Bolssiedlung befindet sich im Stadtteil Vogelsang, angrenzend an den Düsseldorfer Stadtteil Heerdt und die Stadt Meerbusch. Sie zeichnet sich durch gehobenes Wohnen mit freistehenden Einfamilienhäusern und Villen auf großzügigen Grundstücken aus und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Speckgürtel der Metropole Düsseldorf.

Trotz der ruhigen Atmosphäre ist die Infrastruktur ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen aller Bildungsstufen - inklusive der renommierten Internationalen Schule (ISR) - sind in der Umgebung vorhanden. Die Neusser Innenstadt lässt sich mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichen. Ebenso Meerbusch-Büderich mit seinem charmanten Ortskern und dem nahegelegenen Rheinufer.

Die Anbindung an das Autobahnnetz (A46, A52, A57) ist ideal.

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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.

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com