Neuss

Familientraum in Premium Lage - Bolssiedlung

VP azonosító: 25013141

www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.450.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 294,9 m^2 • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 971 m^2

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

Áttekintés

VP azonosító	25013141
Hasznos lakótér	ca. 294,9 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1961
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.450.000 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 lejárata	02.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	199.80 kWh/m²a
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

Das hier angebotene, freistehende Einfamilienhaus mit 6 Schlafzimmern ist ein traumhaftes Familiendomizil in Bester Lage von Neuss. Ursprünglich 1961 erbaut, 1986 saniert und im Jahre 1995 um einen großzügigen Anbau erweitert, präsentiert sich diese Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand.
Im Eingangsbereich empfängt Sie eine helle, großzügige Diele, die in den offenen Wohn-/Essbereich mündet. Hier sorgt ein Kamin und große Fenster für Wohlfühlatmosphäre.
Die neuwertige Luxus-Einbauküche der Markte Bulthaup mit Geräten von Gaggenau und Miele lässt keine Wünsche offen. Rechts neben dem Eingang befindet sich ein großzügiges Zimmer mit Blick in den Garten und angrenzendem Badezimmer. Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Bad en Suite. Ideal für ein Au-pair.
Angrenzend an den Wohnbereich gelangt man in den 1995 entstandenen Hausteil, der komplett mit Fussbodenheizung ausgestattet ist. Das offene Wohnzimmer setzt sich hier fort und führt auch zu einer zu einer zweiten kleinen Küche, die hervorragend als "Vorküche" oder Speisekammer genutzt werden kann. Ein weiterer Hauseingang führt in den Garten und zu dem angrenzendem Carpot.
Ein weiteres Schlafzimmer und ein Gäste-WC befinden sich ebenfalls in diesem Hausteil.
Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer.
Das Untergeschoss in diesem Teil der Immobilie bietet neben einem weiteren Schlafzimmer eine Sauna und ein Duschbad sowie ein WC.

Der schön angelegte Garten mit zwei Terrassen lädt zum entspannen und verweilen ein. Abgerundet wird diese Liegenschaft mit einer Doppelgarage (hintereinander) und zwei davor liegenden Stellplätzen. ein zusätzlicher Carpot bietet eine weitere Parkmöglichkeit für 2 Fahrzeuge.

Bemerkenswert ist die vielseitige Nutzungsmöglichkeit dieser Immobilie. Die zwei Hausteile können mit minimalem Aufwand auch wieder getrennt werden, da beide Hälften eigenständig voll mit Küche, Bädern, Heizung ausgestattet sind.
Dieses ca. 294 qm große Haus mit 6-7 Zimmern bietet ein einmaliges Raumgefühl.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

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: Einkaufmöglichkeiten, 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 nahegelegenem 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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com