

Neuss

# Családi álom egy kiváló helyen - Bolssiedlung

**VP azonosító: 25013141**



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

**VÉTELÁR: 1.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 294,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 971 m<sup>2</sup>**

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

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

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

## Áttekintés

VP azonosító	25013141	Vételár	1.290.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 294,9 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1961		
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	199.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.07.2035	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		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



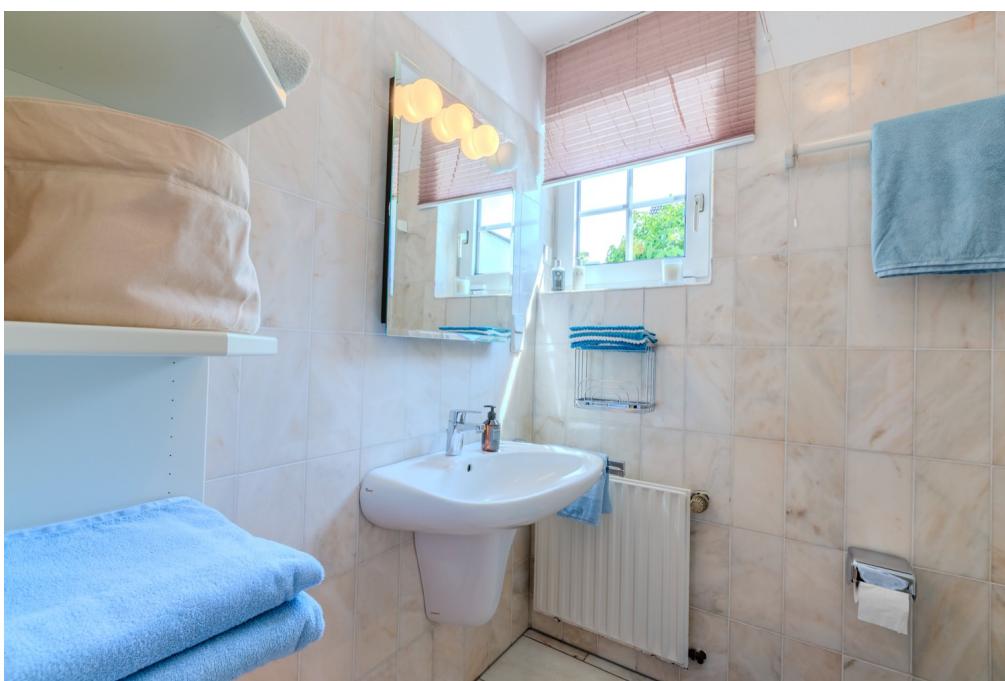
VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



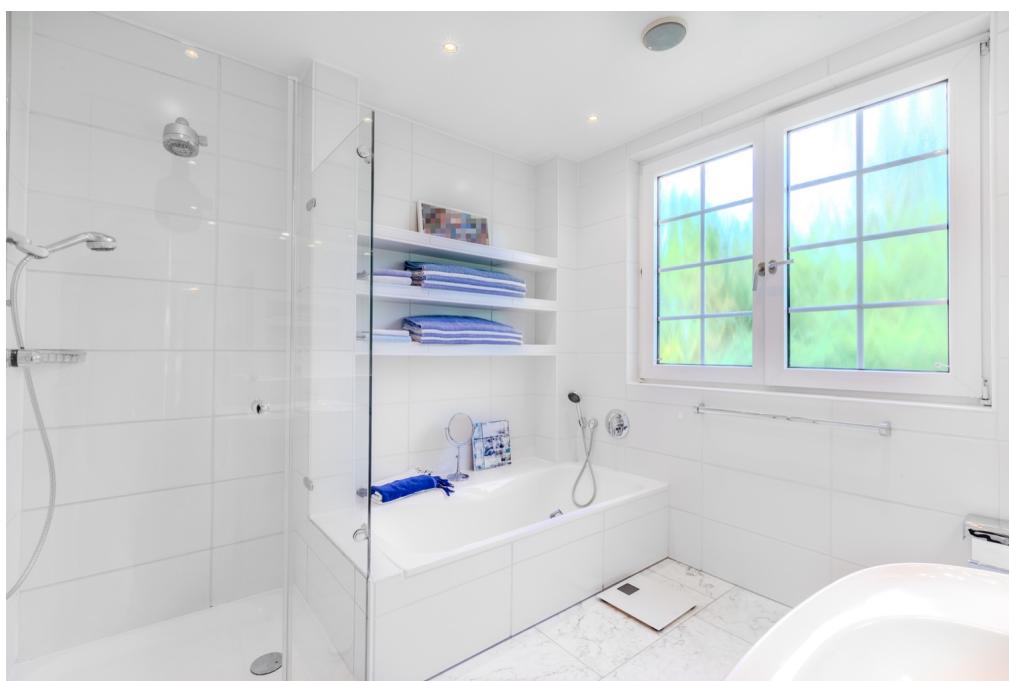
VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



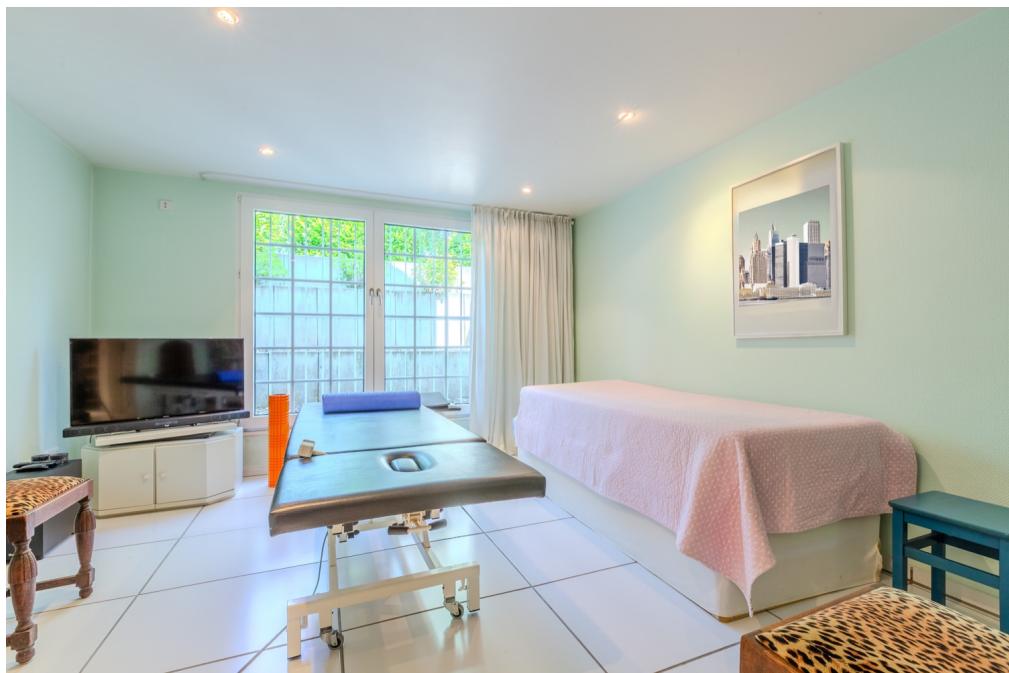
VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



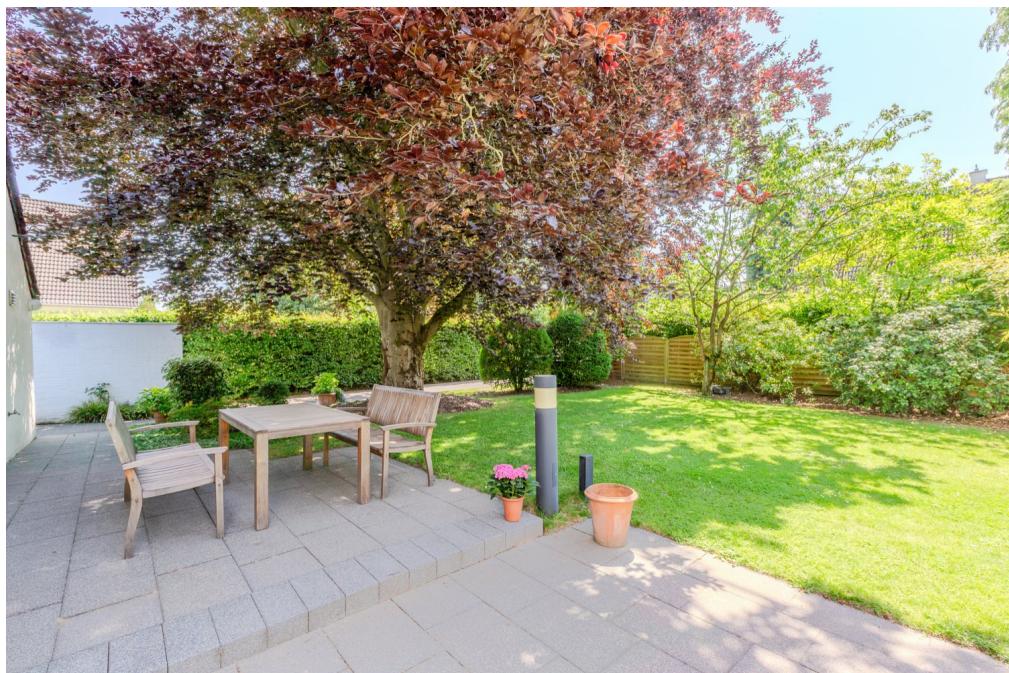
VP azonosító: 25013141 - 41462 Neuss

## 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 hálószobás családi ház álonmotthon 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/étkezobé vezet. Itt a kandalló és a nagy ablakok barátságos lékgört 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 hálószoba található saját fürdoszobával, amely ideális egy au pair számára. A nappali mellett található az 1995-ös bovítmény, amely mindenhol padlófutéssel 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 hálószoba és egy vendég WC is található. Az emeleten további két szoba és egy fürdoszoba található. Az ingatlan ezen részének pincéjében egy másik hálószoba, egy száuna, 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 jármu számára biztosít parkolási lehetoséget. Az ingatlan sokoldalúsága figyelemre méltó. A két rész minimális erofeszítéssel újra elválasztható, mivel minden fél teljesen felszerelt konyhával, fürdoszobával és futéssel. Ez a körülbelül 294 négyzetméteres, 6-7 szobás ház egyedülálló térférzetet kínál. További izgalmas ingatlanhirdetésekért és naprakész információkért látogasson el Instagram-oldalunkra, a "vonnoll\_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
- Carport

**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 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/(m<sup>2</sup>\*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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten 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 felelősségteljesítéséhez*

---

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