

Neuss

# Modern lakhatási koncepció - egy vadonatúj ház a házban Dél-Neussban

---

**VP azonosító: 25047027**



---

**VÉTELÁR: 725.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 483 m<sup>2</sup>**

---

VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

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

VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Áttekintés

VP azonosító	25047027	Vételár	725.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 182 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Az ingatlan állapota	Újszeru
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 106 m <sup>2</sup>
Építés éve	1973	Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Geotermia	Teljes energiaigény	25.17 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Geotermikus	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



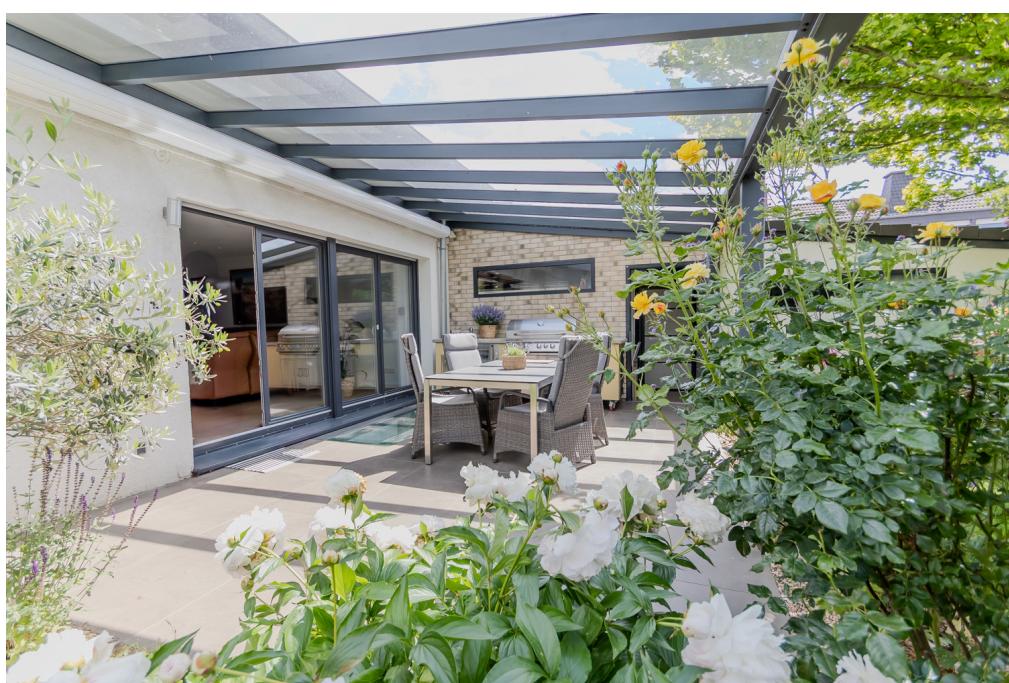
VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



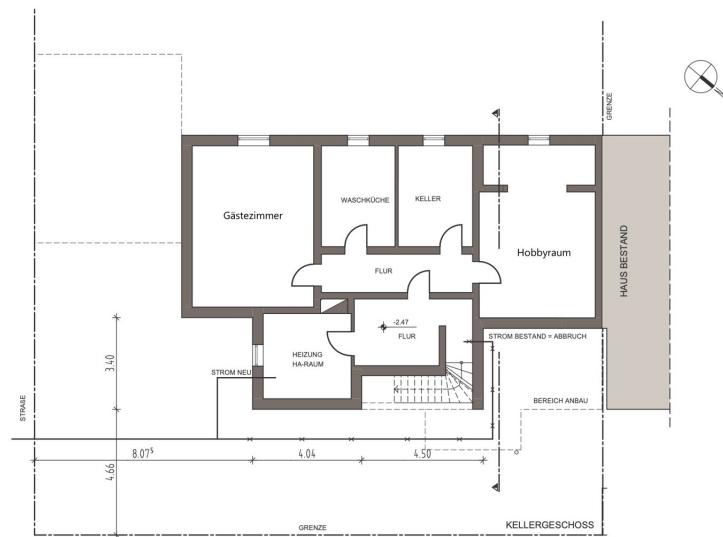
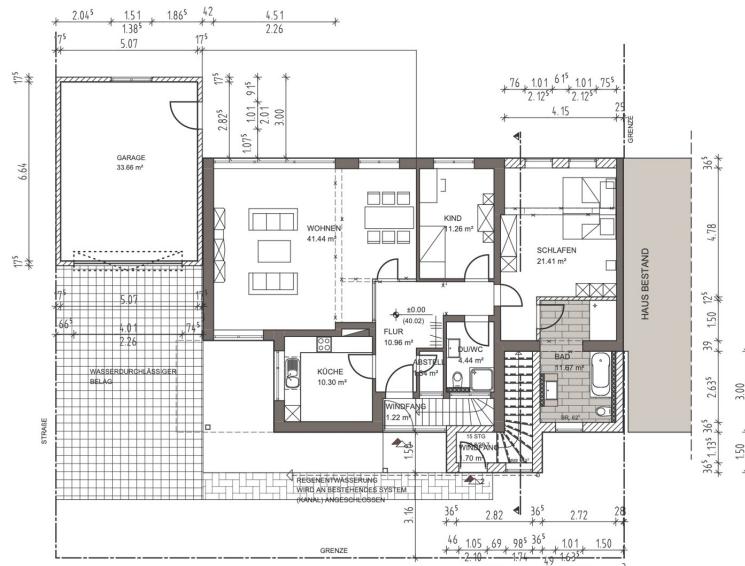
VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss**

## Az elso benyomás

Ez a kiváló minőségu, 1970-ben épült és 2013-ban teljesen felújított családi ház körülbelül 182 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, ideális teret biztosítva a lakhatáshoz és a pihenéshez. A ház a házban egy nagyobb ingatlan része, amely a német társasházi törvény (WEG) értelmében két független lakóegységre oszlik, mindegyik egység külön bejárattal és karbantartással rendelkezik. Az ingatlan körülbelül 483 m<sup>2</sup>-es, és kizárolagos jogot biztosít a kert, a garázs és a hozzá tartozó muhely, valamint további parkolóhelyek használatára. A földszinten és a pincében összesen hat szoba található, köztük négy hálószoba, amelyek sokféle felhasználási lehetoséget kínálnak. A házba belépve a látogatókat egy tágas eloszoba fogadja, gardróbbal és tárolóval. A világos nappali részben padlótól a mennyezetig éró ablakokkal rendelkezik, amelyek a gondozott kertre nyílnak, és egy hívogató kandallóval büszkélkedhet, amely légfutással funkcióval is rendelkezik. A nappali mellett található egy nyitott teru étkező és egy exkluzív, modern konyha, amely indukciós fozolappal, páraelszívóval és egyéb kiváló minőségu márka készülékekkel van felszerelve. Két fürdoszoba áll rendelkezésre: az egyik egy tágas, saját fürdoszobás, káddal és nagyméretű, beépített zuhanyzóval, a másik pedig zuhanyzóval és WC-vel. Az egyik gyerekszoba a kertre néz, és gyönyörű kilátást nyújt a környező zöld környezetre. Az alagsorban két kényelmesen berendezett, padlófutással és ablakos szoba található, amelyek további lakó- vagy munkaterületként is használhatók. Ezenkívül mosókonyha, pincetároló és egy háztartási helyiség is található benne, amelyben a futási rendszer, a tárolós fotovoltaikus rendszer és a hálózati berendezések találhatók. A kültéri terület egy teljesen zárt és világos kerttel büszkélkedhet, amely tökéletes a kikapcsolódásra. A terasz kiváló minőségu tetovel és belső árnyékolással rendelkezik. A nappaliban található kandallóhoz tuzifatároló is biztosított. A tágas, dupla garázs elektromos szekcionált kapuval boséges parkolási lehetoséget kínál. A szomszédos, szintén szekcionált kapuval felszerelt muhelyrész frissvíz- és szennyvízcsatlakozásokkal rendelkezik, ami további felhasználási lehetőségeket nyit meg. Ezt a ház a házban koncepciót a magas színvonalú kivitelezés és a modern építési technológia kombinációja jellemzi, biztosítva a kényelmes lakókörnyezetet. Ideális választás azoknak a családoknak, akik tágas és funkcionális otthonra vágnak. A helyszíni megtekintés feltárja az ingatlanban rejlo teljes potenciált.

VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Részletes felszereltség

### Allgemein

- Gesamtliegenschaft nach WEG in 2 Wohneinheiten aufgeteilt (UG & EG / DG)
- alleiniges Sondernutzungsrecht am Garten und an der Garage mit Stellplätzen
- jede Wohneinheit ist autark betreibbar
- Instandhaltung unabhängig voneinander
- die Wohnung verfügt über 2 Split- und 3 Klimaanlagen

### Erdgeschoss

- geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellraum
- Gäste-WC mit Kinderwaschbecken
- Wohnzimmer mit raumhohen Fenstern zum Garten und Kamin mit Umluftfunktion
- offener Esszimmerbereich
- exklusive Küche mit Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube und weiteren hochwertigen Markengeräten sowie einer edlen Spüle mit Blick in den Vorgarten
- Kinderzimmer zur Gartenseite
- Duschbad mit WC
- Elternschlafzimmer mit Bad en-suite
- großzügiges Elternbadzimmer mit Badewanne und großer, barrierefreier Dusche

### Untergeschoss

- 2 wohnlich ausgebauten Räume mit Fußbodenheizung und Fenstern
- Waschküche
- Vorratskeller
- Technikraum (Heizung, PV-Anlage mit Speicher, Netzwerktechnik etc.)

### Garten und Außenanlagen

- komplett eingefriedeter, heller Garten mit Terrasse
- hochwertige Terrassenüberdachung mit außenliegender Beschattung
- Kaminholzunterstände
- sehr geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- angrenzender Werkstattbereich (ebenfalls mit Sektionaltor) mit Frisch- und Abwasser

**VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss**

## Minden a helyszínrol

Rosellen ist eine der beliebtesten Wohnlagen von Neuss. Dank der hervorragenden Infrastruktur findet man hier alles, was man zum Leben braucht, direkt vor Ort.

Es gibt sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte, Bäcker, Frisöre oder eine Postfiliale, alles ist da. Zu Ärzten und Apotheken ist es nicht weit, und auch für die Kinder ist gesorgt, denn Tagesmütter, Kindertagesstätten oder Grundschule und Sportvereine – alles ist unmittelbar vor Ort. Weiterführende Schulen sind zum Beispiel in den etwa 3 km entfernten Stadtteilen Norf und Nievenheim zu finden - diese sind dank Radwegen auch problemlos ohne Auto zu erreichen.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks zum Spazierengehen, in einem Park liegt ein fantastischer Abenteuer-Spielplatz für Kinder. In der Nähe der Grundschule liegt ein Sportplatz mit vielfältigem Sportangebot für Kinder und Erwachsene. Die Felder 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 oder Radfahren.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom. Für Pendler ist in Allerheiligen eine S-Bahnstation mit hervorragenden Parkmöglichkeiten eingerichtet. So ist der Arbeitsplatz auch mit dem ÖPNV nicht fern!

VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.17 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25047027 - 41470 Neuss

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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