

Neuss

# Stílusos, különálló ház modern bájjal és tágas kerttel

---

VP azonosító: 25047047



---

VÉTELÁR: 699.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 198 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 872 m<sup>2</sup>

---

VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss

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

VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss

## Áttekintés

|                 |                        |                          |   |
|-----------------|------------------------|--------------------------|---|
| VP azonosító    | 25047047               | Vételár                  | 699.000 EUR   |
| Hasznos lakótér | ca. 198 m <sup>2</sup> | Ház                      | Családi ház   |
| Teto formája    | Nyeregteto             | Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Szobák          | 7                      | Modernizálás / felújítás | 2013  |
| Hálószobák      | 4                      | Az ingatlan állapota     | Korszerűsített  |
| Fürdoszobák     | 2                      | Kivitelezési módszer     | Szilárd   |
| Építés éve      | 1909                   | Hasznos terület          | ca. 76 m <sup>2</sup>   |
|                 |                        | Felszereltség            | Beépített konyha  |

VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss

## Áttekintés: Energia adatok

|  |               |  |                             |
|--|---------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer                              | Központifutés | Energiatanúsítvány                       | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Teljes energiaigény                      | 124.16 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 03.09.2035    | Energiahatékonysági besorolás /          | D                           |
| Energiaforrás                                | Gáz           | Energetikai tanúsítvány                  |                             |
|  |               | Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1909                        |

VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



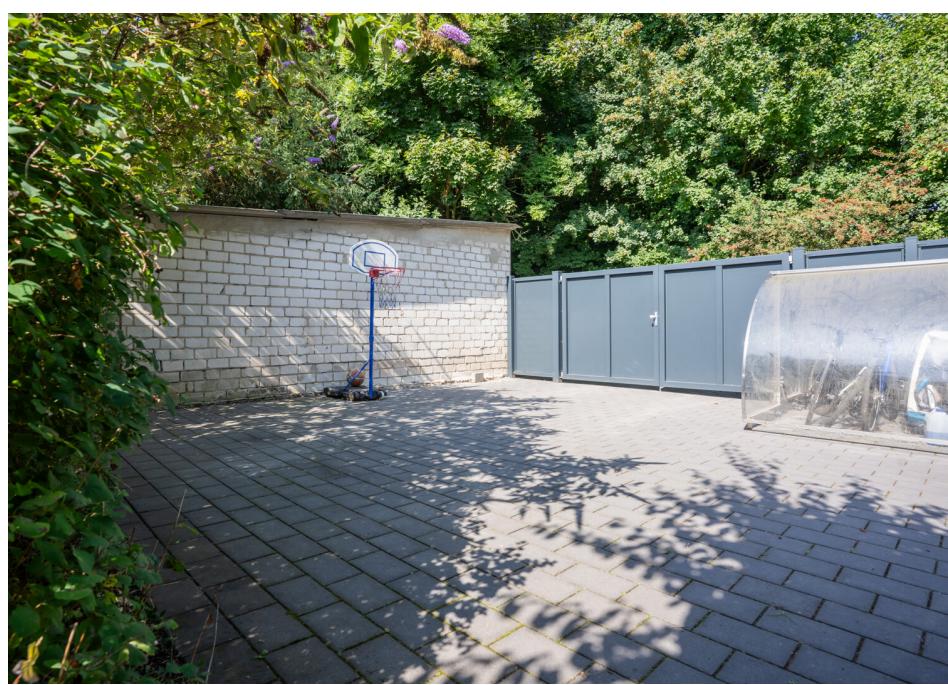
VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss**

## Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott családi ház az 1909-es építkezés történelmi báját ötvözi a modern élet kényelmével. A tágas, nagyjából 872 m<sup>2</sup>-es telken található, körülbelül 198 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel ez az ingatlan rengeteg lehetőséget kínál egy stílusos és tekintélyes otthon megteremtéséhez. A ház harmonikus elrendezésű, összesen hét szobával, köztük négy kényelmes hálószobával és egy további vendégszobával az átalakított tetotérben. A tágas szobákat a magas mennyezet és néhány megorzött történelmi jellegzetesség hangsúlyozza, amelyek különleges jellegeit kölcsönöznek az ingatlannak. A folyosón és a lépcsoházban található kiváló minőségű terrazzo padló kiemeli a ház klasszikus stílusát, míg a hálószobákban az elegáns keményfa padló meleg és hívogató hangulatot teremt. A konyhát 2017-ben teljesen felújították, egy nagy, kertre néző ablakkal és kényelmes padlófutéssel. A régi és az új sikeres ötvözete számos részletben megmutatkozik, egyedi bájjal bíró lakókörnyezetet teremtve. A két modernizált fürdoszoba, beleértve a korszerű vízvezetékeket is, megfelel a kortárs szabványoknak, és maximális minden nap kényelmet biztosít. A modern gázfutés megbízható és hatékony hoellátást biztosít az egész ház számára. A dupla üvegezésű PVC ablakok nemcsak az energiahatékonyságot növelik, hanem hangszigetelést is biztosítanak, hozzájárulva a kellemes légkörhöz. A rugalmas alaprajz ideális feltételeket kínál családok, párok vagy bárki számára, aki értékeli a boséges teret a munkához és a hobbikhoz. Az egyéni igényeknek megfelelően kialakítható egy dolgozószoba, egy vendégszoba vagy egy személyes pihenohely. A tetotérben található különálló szoba ideális kiegészítője a lakásnak. A tágas ingatlan változatos lehetőségeket kínál – legyen szó akár a szabadban eltöltött pihentető órákról, a gyerekek játszóterérol, vagy az egyéni kerti ötletek megvalósításáról. A gondozott kert teret teremt mind a pihenéshez, mind a személyes fejlodéshez. A nagy ablakok természetes fénnnyel árasztják el a lakótereket, világos és barátságos lékgört biztosítva. A 2009 és 2013 közötti átfogó modernizációt, valamint a folyamatos felújításoknak köszönhetően az ingatlan kiváló, azonnal költözhető állapotban van. A bájos, rendezett környék mellett a helyszín kiváló infrastruktúrával is büszkélkedhet. Bevásárlási lehetőségek, iskolák, óvodák és tömegközlekedési kapcsolatok könnyen elérhetőek, biztosítva a kényelmes és stresszmentes minden napokat. Ez a modernizált, családi ház magas színvonalú lakhatási kényelmet biztosít, az eredeti épület klasszikus elemeit modern felszereltséggel ötvözi, és számos lehetőséget kínál az egyéni használatra. Tapasztalja meg személyesen az átgondolt alaprajzot és az egyedi jellegeit. Javasoljuk, hogy egyeztessen idopontot a megtekintéshez, hogy személyesen is megtekinthesse ezt a kivételes ingatlant.

**VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss**

## Minden a helyszínrol

Neuss überzeugt als lebenswerte Stadt mit ausgezeichneter Infrastruktur und einem dynamischen, zukunftsorientierten Entwicklungskurs. Urbaner Komfort trifft hier auf eine familienfreundliche Atmosphäre, die durch die Nähe zu Düsseldorf und dem internationalen Flughafen zusätzlich an Attraktivität gewinnt. Eine stabile demografische Entwicklung sowie ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot unterstreichen den hohen Lebensstandard und machen Neuss zu einem begehrten Wohnort für Familien.

Inmitten dieses attraktiven Umfelds überzeugt die Lage durch ihren ausgeprägt familienfreundlichen Charakter. Ein lebendiges und sicheres Wohnumfeld, geprägt von einer starken Nachbarschaftsgemeinschaft, bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die Nähe zu Grünflächen und Spielplätzen schafft ideale Voraussetzungen für unbeschwerliche Stunden im Freien und unterstützt eine aktive, gesunde Lebensweise.

Die Umgebung überzeugt durch ein exzellentes Angebot an Bildungseinrichtungen, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind. Von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen – alles befindet sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag für Familien besonders angenehm und stressfrei gestaltet. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Apotheken und dem nahegelegenen Krankenhaus ebenfalls hervorragend gewährleistet und garantiert Sicherheit und Komfort für alle Generationen. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Sportanlagen und Spielplätze zum gemeinsamen Verweilen und aktiven Erholen ein. Kulinarisch bietet die Nachbarschaft eine vielfältige Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: So erreichen Sie beispielsweise in nur zwei Minuten zu Fuß die Bushaltestelle Josefkirche, die eine schnelle Verbindung in die gesamte Stadt ermöglicht.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, komfortable und lebendige Umgebung legen, stellt diese Lage in Neuss eine ideale Wahl dar. Hier verbinden sich Lebensqualität, Gemeinschaft und eine hervorragende Infrastruktur zu einem Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**VP azonosító: 25047047 - 41462 Neuss**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25047047 - 41462 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)