

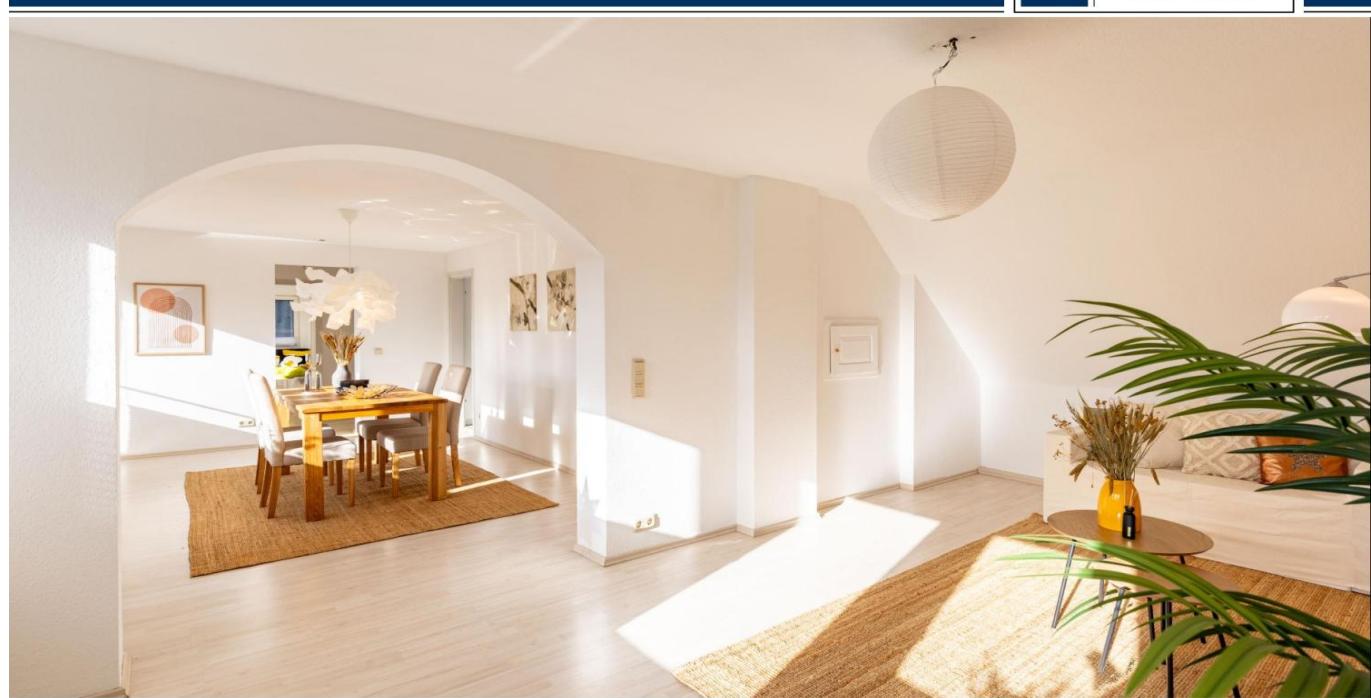
Neuss

## Hangulatos, világos lakás saját garázzsal Hoistenben!

VP azonosító: 2504746A



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 339.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 139 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

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

VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Áttekintés

VP azonosító	2504746A	Vételár	339.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 139 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 40 m <sup>2</sup>
Építés éve	1996	Felszereltség	Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 10000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	197.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	28.05.2034	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

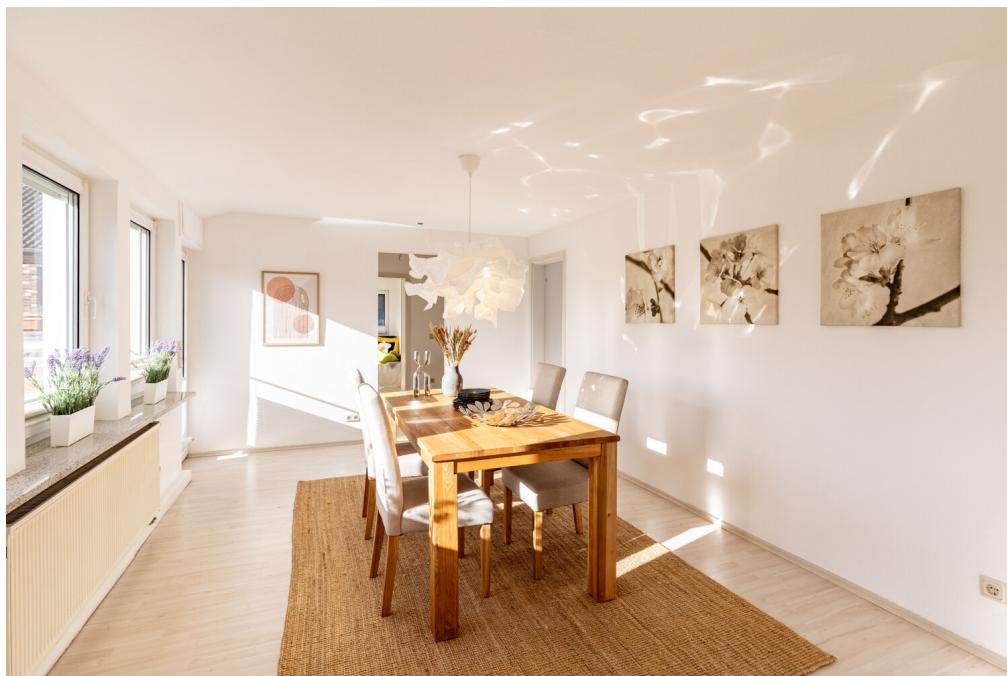
VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Az ingatlan



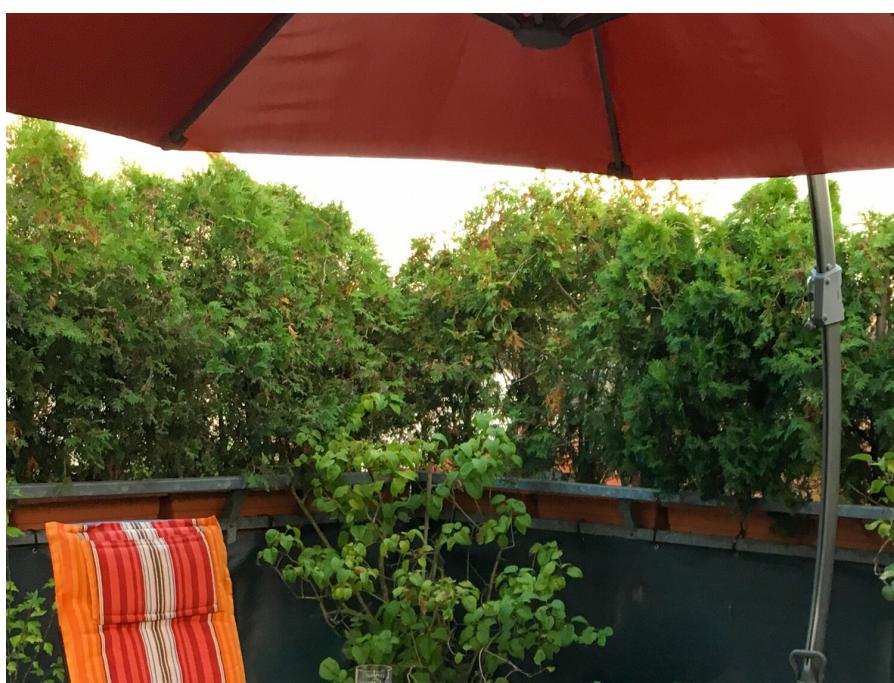
VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Az ingatlan



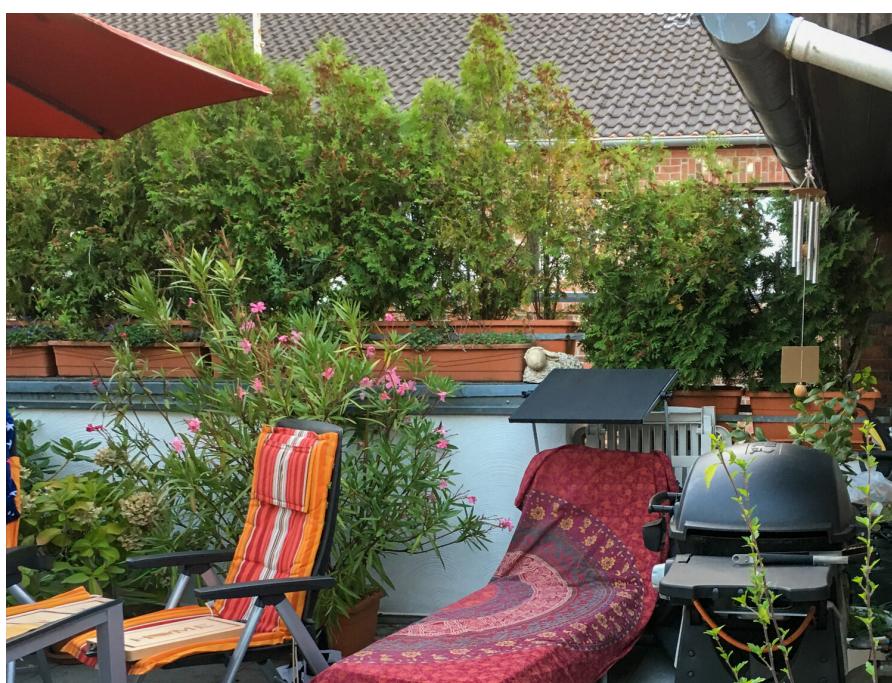
VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Az ingatlan



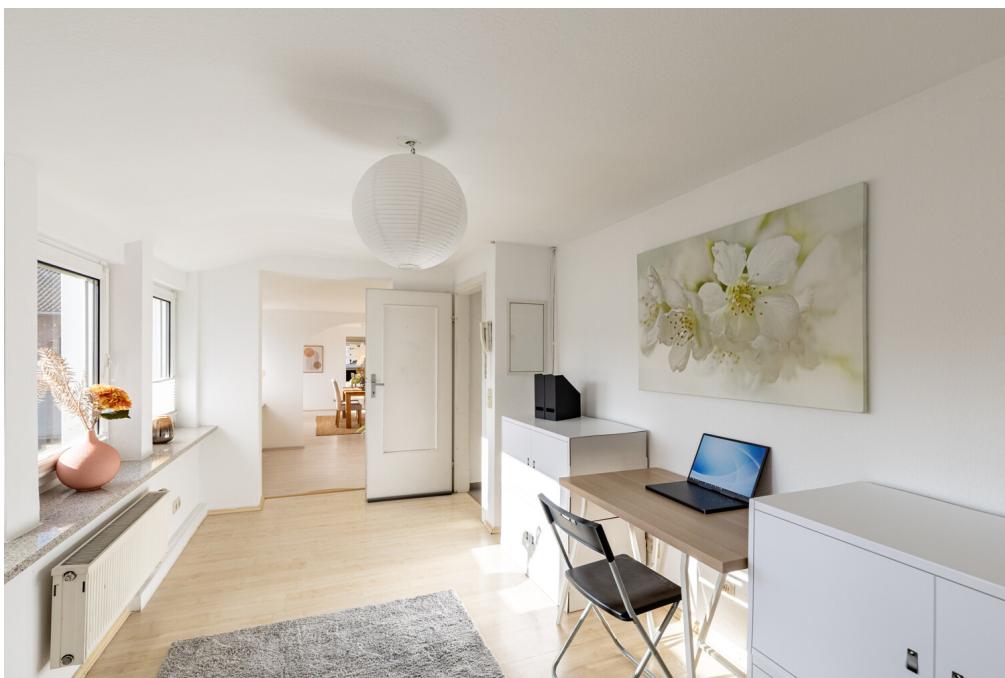
VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Az ingatlan



**VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss**

## Az elso benyomás

Ez az okosan megtervezett, bájos lakás egy jól karbantartott, kis, nyolclakásos társasház első emeletén található, Neuss déli részén, egy keresett helyen. Külön bejárattal rendelkezik, és "ház a házban" hangulatot áraszt. A csendes lakóövezet kiváló közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik Neuss, Düsseldorf és Köln felé. Az épületet eredetileg 1940 körül építették, majd 1995 és 1997 között teljesen felújították és kibovítették. A lakás külön bejáratán keresztül juthatunk be az alagsorba, a garázsba és az emeleti nappalikba. A körülbelül 139 négyzetméteres lakótér optimálisan oszlik el öt szoba között. A lakás egy fo hálószobára és egy gyerekszobára oszlik, amelyeket a nappali/étkezo és a konyha köt össze. A nappalit egy bájos boltíves ajtó köti össze az étkezovel. Az étkezo és az egyik gyerekszoba a kivételesen tágas tetoteraszra nyílik – fantasztikus hely reggelire vagy esti kikapcsolódásra! Egy nyitott konyha valószínűleg minimális erofeszítéssel beépíthető. A szülok oldalán egy hálószoba, egy eloszoba/dolgozószoba, valamint egy nagy, világos fürdoszoba található káddal, zuhanyzóval, mosdóval, WC-vel, bidével és piszoárral. A gyerekkelben két világos hálószoba található saját zuhanyzóval. Egy kis mosókonyha is itt található. A földszinten az eloszobából közvetlenül megközelíthető a garázs (boséges tárolóhellyel) és egy nagy, privát, boltozatos pince, amely kizártlag ehhez a lakáshoz tartozik. A garázs saját telekkönyvi bejegyzéssel rendelkezik, és 10 000 euróért megvásárolható. Ne habozzon kapcsolatba lépni velünk egy megtékinés egyeztetése érdekében; várjuk jelentkezését!

VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

## Részletes felszereltség

Ursprüngliches Baujahr 1940/1942,

Kernsanierung 1995-1997:

- Neuverklinkerung der Hauseingangsseite
- Neue Wasserleitungen
- Neue Fenster
- Neue Elektrik
- Neues Heizungssystem
- Neue Fußböden
- Neue Bäder
- Eingangsbereich zur Wohnung gebaut

2018: neue Gas-Zentralheizung

2020/21: Schallisolierung der Wohnung im EG

**VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss**

## Minden a helyszínrol

Der überaus beliebte Stadtteil Hoisten liegt im Süden von Neuss. Dank der hervorragenden Infrastruktur finden Sie hier wirklich alles, was man zum Leben braucht.

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Wohnstraße (30er Zone) in unmittelbarer Nähe zum Hummelbach. In direkter Umgebung gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, ein Yoga- und Pilates-Studio, Restaurants, Banken, und Frisöre - einfach alles ist unmittelbar im Ort und fußläufig in kürzester Zeit gut erreichbar. Auch für die Kinder ist bestens gesorgt: Tagesmütter, Kindertagesstätten, Grundschule, Gesamtschule und Gymnasien sind in unmittelbarer Umgebung und in sehr kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Rad oder dem ÖPNV erreichbar.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks, Spielplätze, und einen Sportverein mit vielfältigem Sportangebot für Jung und Alt. Im benachbarten Reuschenberg finden Sie den Südpark mit Schwimmbad, Wellnessoase und einer Eissporthalle. Die Felder laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein. Der nahegelegene Golfplatz Hummelbachaue ist fußläufig erreichbar.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Neuss, Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Die Autobahn ist in nur ca. 10 Minuten erreichbar, und in etwa 10 min ist man in Neuss, in 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom. Die Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt und der Bus bringt Sie zum S-Bahnhof Norf.

Trotz der hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung genießt man hier eine angenehme Ruhe – was wünscht man sich mehr?

**VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 197.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 2504746A - 41469 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 felelősségteljesítéséhez*

---

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