

Neuss

Hangulatos, világos lakás saját garázzsal Hoistenben!

VP azonosító: 2504746A



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 339.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 139 m² • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

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

VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

Áttekintés

VP azonosító	2504746A
Hasznos lakótér	ca. 139 m²
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1996
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs, 10000 EUR (Eladó)

Vételár	339.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 40 m²
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.05.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	197.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

Az ingatlan



VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

Az ingatlan



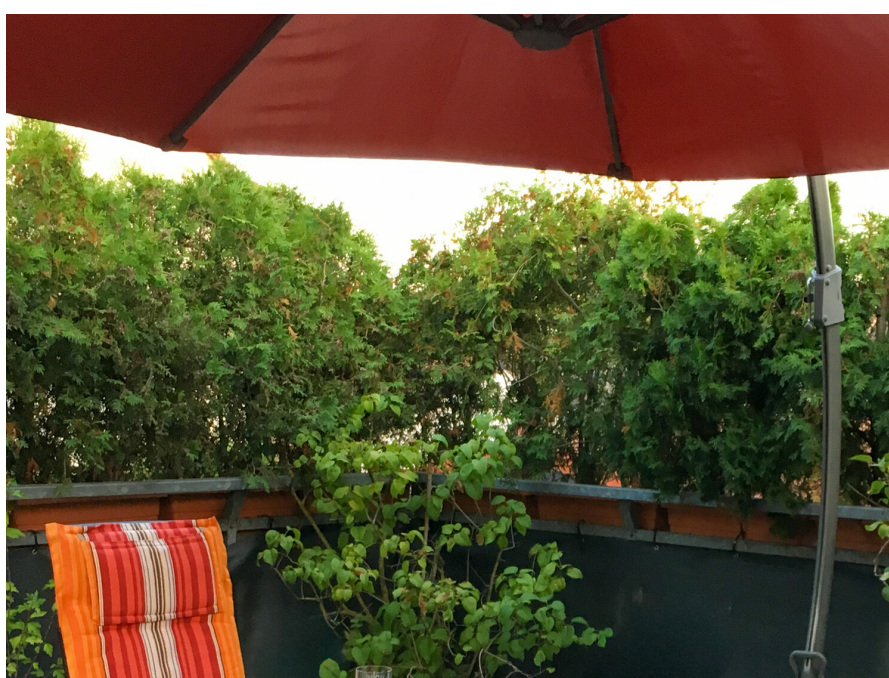
VP azonosító: 2504746A - 41469 Neuss

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 első benyomás

Ez az okosan megtervezett, bájos lakás egy jól karbantartott, kis, nyolclakásos társasház első emeletén található, Neuss déli részén, egy keresett helyen. Külön bejáratral 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 kibovították. A lakás külön bejáratán keresztül juthatunk be az alagsorba, a garázsba és az emeleti nappaliba. A körülbelül 139 négyzetméteres lakótér optimálisan oszlik el öt szoba között. A lakás egy fő hálósobára és egy gyerekszobára oszlik, amelyeket a nappali/étkező és a konyha köt össze. A nappalit egy bájos boltíves ajtó köti össze az étkezéssel. Az étkező és az egyik gyerekszoba a kivételesen tágas tetoteraszra nyílik – fantasztikus hely reggelire vagy esti kikapcsolódásra! Egy nyitott konyha valószínűleg minimális erőfeszítéssel beépíthető. A szülők oldalán egy hálósoba, egy eloszoba/dolgozószoba, valamint egy nagy, világos fürdőszoba található káddal, zuhanyzóval, mosdóval, WC-vel, bidével és piszoárral. A gyerekrészben két világos hálósoba található saját zuhanyzóval. Egy kis mosókonyha is itt található. A földszinten az eloszobából közvetlenül megközelíthető a garázs (bőséges tárolóhellyel) és egy nagy, privát, boltozatos pince, amely kizárólag ehhez a lakáshoz tartozik. A garázs saját telekkönyvi bejegyzéssel rendelkezik, és 10 000 euróért megvásárolható. Ne habozzon kapcsolatba lépni velünk egy megtekintés 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 helyszínról

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/(m²*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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com