

Neuss

# Lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit Galerie, Garten und zwei Terrassen

*VP azonosító: 26047005*



**VÉTELÁR: 689.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 145 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4**

**VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss

## Áttekintés

VP azonosító	26047005	Vételár	689.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 145 m <sup>2</sup>	Az ingatlan állapota	Újszeru
Szobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	3	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2013		
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 12000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Végso energiafogyasztás	56.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	11.02.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Geotermikus	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2013

VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss**

## Az elso benyomás

Diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 2016 besticht durch ihre großzügige Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und ihre hochwertige Ausstattung. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienwohnhaus und überzeugt durch seinen neuwertigen Zustand sowie eine durchdachte Aufteilung, die hohen Wohnkomfort bietet.

Mit insgesamt 4 Zimmern, darunter 3 Schlafzimmer, hält die Immobilie vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensentwürfe bereit. Das Herzstück der Wohnung ist der beeindruckende, ca. 6 Meter hohe Wohnbereich, der dank großflächiger Fenster viel Licht und eine angenehme Atmosphäre schafft. Die moderne Gestaltung wird durch rahmenlose Glasgeländer an der Galerie unterstrichen, die Offenheit und Weite erzeugen.

Ein weiteres Highlight stellt der direkte Zugang zum eigenen Gartenteil mit angrenzender Terrasse dar. Hier lassen sich sonnige Stunden ebenso genießen wie gesellige Abende im Freien. Zusätzlich steht eine weitere, rückwärtig gelegene Terrasse zur Verfügung und schafft weitere Nutzungsmöglichkeiten im Außenbereich.

Die Küche erfüllt höchste Ansprüche und wurde mit einer hochwertigen, nahezu neuwertigen Einbauküche ausgestattet. Markengeräte und ein Weinkühlschrank sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag. Ein angrenzender Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum und Ordnung direkt an der Küche – ein praktisches Detail, das den Alltag spürbar erleichtert.

Zwei moderne und hochwertig ausgestattete Badezimmer bieten Komfort für alle Bewohner der Wohnung. Das Duschbad eignet sich ideal für die morgendliche

Routine, während das separate Wannenbad entspannende Momente ermöglicht. Beide Bäder sind individuell gestaltet und spiegeln das gehobene Ausstattungsniveau des gesamten Objekts wider.

Der gesamte Wohnbereich ist mit einem edlen Feinsteinzeugboden ausgestattet, der nicht nur optisch, sondern auch hinsichtlich Pflegeleichtigkeit und Langlebigkeit überzeugt. Für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit sorgt eine Erdwärmepumpe in Kombination mit einer modernen Fußbodenheizung, die ein behagliches Wohnklima garantiert.

Komfort und Alltagstauglichkeit werden durch weitere Ausstattungsdetails unterstrichen. So wurde die Wohnung mit zahlreichen Einbaumöbeln und Wand- und Deckenleuchten eingerichtet, die bereits im Kaufpreis enthalten sind. In der Tiefgarage, direkt am Hauszugang, befindet sich ein übergroßer Tiefgaragenstellplatz, der viel Platz bietet und einen bequemen Zugang zum Wohnhaus ermöglicht.

Diese Wohnung vereint hochwertige Ausstattungsmerkmale mit moderner Architektur und durchdachter Funktionalität auf großzügigen 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie richtet sich an Interessenten, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld, durchdachte Raumaufteilungen und gehobene Qualität legen. Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.

**VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss**

## Minden a helyszínról

Neuss präsentiert sich als lebendige und zukunftsorientierte Stadt mit stetigem Bevölkerungswachstum und einer ausgewogenen demografischen Struktur, die eine vielfältige und dynamische Gemeinschaft formt. Die Nähe zu Düsseldorf sowie die exzellente Verkehrsanbindung machen Neuss zu einem attraktiven Standort für Familien, die Wert auf eine harmonische Verbindung von urbanem Komfort und naturnahem Wohnen legen. Die stabile Wirtschaft mit niedriger Arbeitslosigkeit und das hohe Wachstumspotenzial im Immobilienmarkt unterstreichen die nachhaltige Lebensqualität und Sicherheit, die diese Stadt bietet.

In diesem Umfeld entfaltet sich ein besonders familienfreundliches Lebensgefühl, das durch zahlreiche Spielplätze und weitläufige Parks in unmittelbarer Nähe geprägt ist. Bereits innerhalb von wenigen Gehminuten laden liebevoll gestaltete Spielplätze und Sportanlagen zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein, die Kinder und Eltern gleichermaßen begeistern. Die Nähe zu Grünflächen schafft Raum für Erholung und gemeinsames Erleben in der Natur, was das familiäre Miteinander stärkt und eine gesunde Entwicklung fördert.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungsinfrastruktur ein weiterer großer Vorteil. Von Kindergärten wie der Kita Einsteinstraße, die nur fünf Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu Grund- und weiterführenden Schulen wie der Görresschule und dem Alexander-von-Humboldt-Gymnasium, die in einem Radius von etwa zehn bis fünfzehn Minuten zu erreichen sind, ist eine umfassende und hochwertige Betreuung gewährleistet. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen ermöglicht kurze und sichere Wege, die den Alltag erleichtern und den Kindern eine bestmögliche Förderung bieten.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung zeigt sich Neuss als optimaler Wohnort

für Familien. Zahnarztpraxen, Apotheken sowie Fachärzte und Kliniken sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass im Bedarfsfall schnelle und kompetente Hilfe gewährleistet ist. Die fußläufige Erreichbarkeit der medizinischen Versorgung vermittelt ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Geborgenheit für Groß und Klein.

Das gastronomische Angebot rundet das familienfreundliche Umfeld ab: Gemütliche Cafés und Restaurants, die in nur sechs bis acht Minuten zu Fuß erreichbar sind, laden zu genussvollen Momenten ein und bieten Raum für gemeinsame Familienzeiten. Ergänzt wird dies durch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu kleinen Läden, die den täglichen Bedarf bequem abdecken und kurze Wege garantieren.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Bushaltestellen wie Gaußstraße in nur zwei Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Neuss Süd in etwa dreizehn Minuten, ermöglicht flexible Mobilität für die ganze Familie. So sind sowohl der Schulweg als auch Freizeitaktivitäten und berufliche Pendelstrecken komfortabel und zeitsparend zu bewältigen.

Dieses harmonische Zusammenspiel aus urbaner Infrastruktur, naturnaher Erholung und einer starken Gemeinschaft macht Neuss zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf Sicherheit, Bildung und Lebensqualität legen – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**VP azonosító: 26047005 - 41464 Neuss**

## További információ / adatok

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26047005 - 41464 Neuss**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

NeustraÙe15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelõsségkizárásához*

---

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