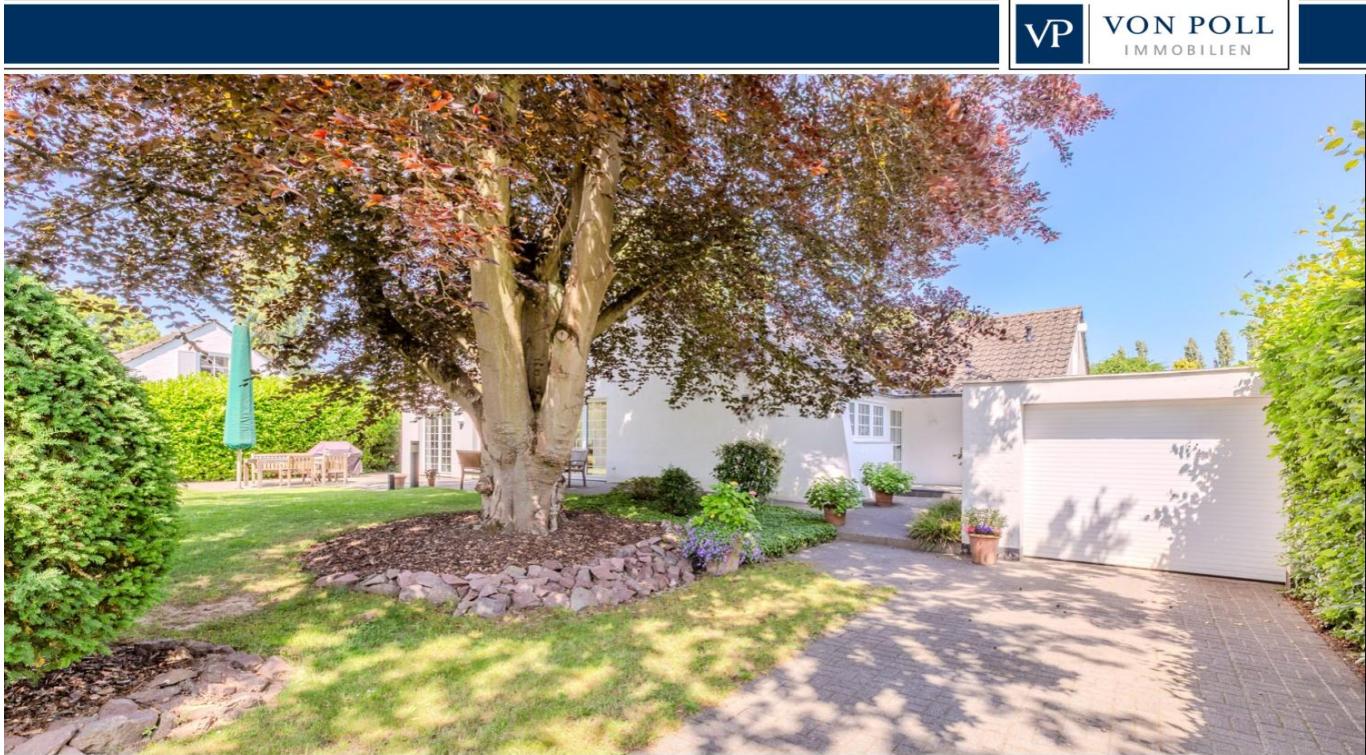


Neuss

# Sogno di famiglia in una posizione privilegiata - Bolssiedlung

---

**Codice oggetto: 25013141**



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

---

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 294,9 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 971 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25013141	Prezzo d'acquisto	1.290.000 EUR
Superficie netta	ca. 294,9 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	1961		
Garage/Posto auto	1 x Carport, 2 x superficie libera, 2 x Garage		

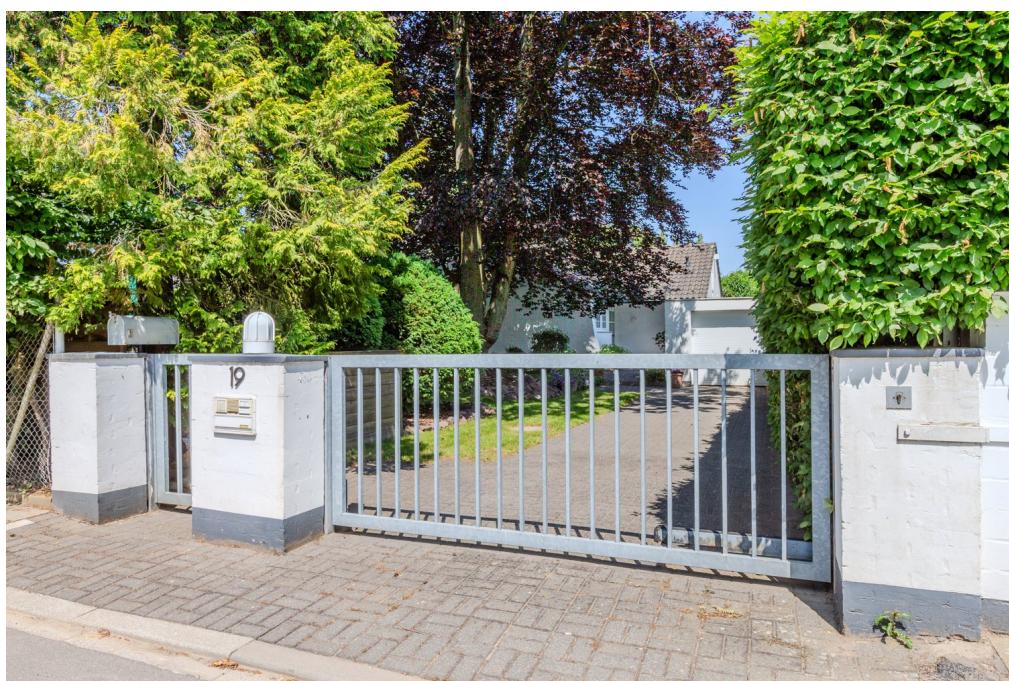
Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	199.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.07.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



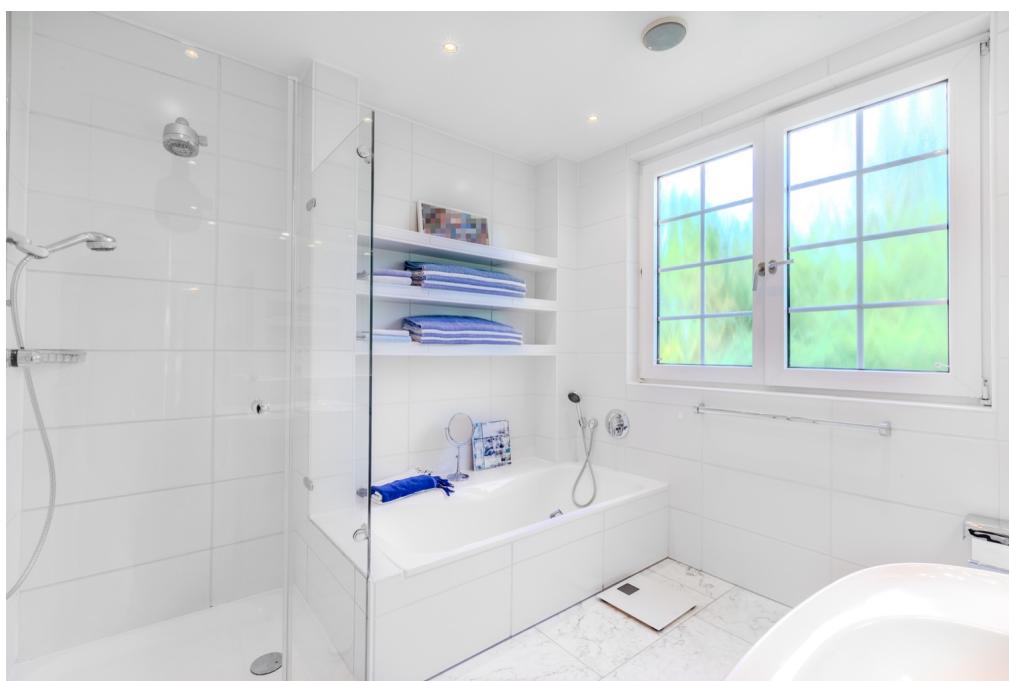
Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



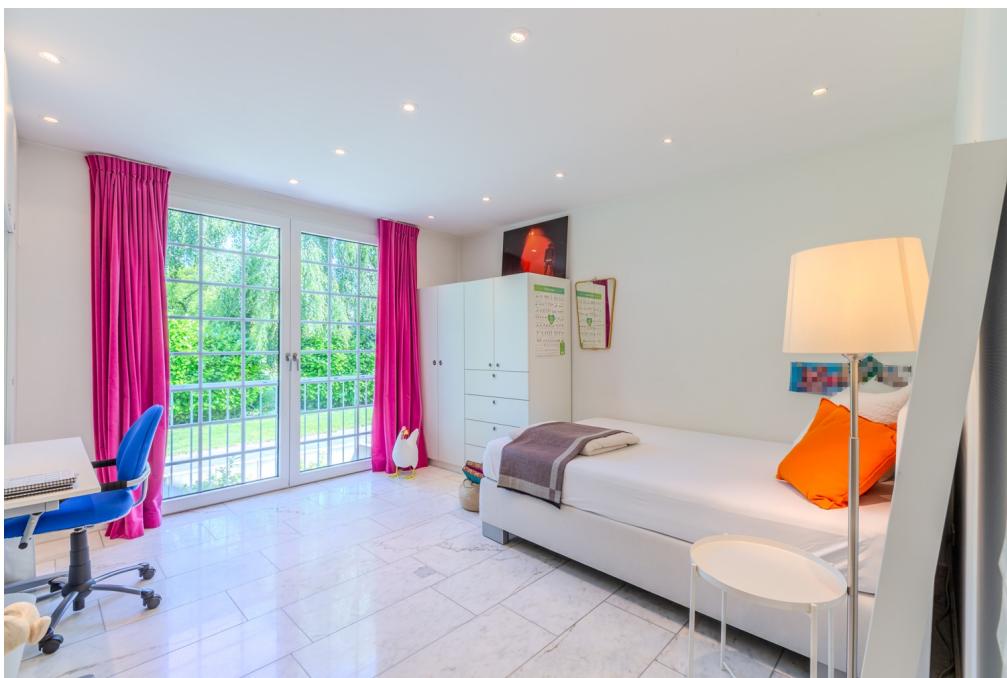
Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## Una prima impressione

Questa casa unifamiliare indipendente con sei camere da letto è una residenza da sogno in una posizione privilegiata a Neuss. Costruita originariamente nel 1961, ristrutturata nel 1986 e ampliata nel 1995 con un'ampia dependance, questa proprietà si presenta in condizioni impeccabili. L'ingresso è luminoso e spazioso e conduce alla zona giorno/pranzo open space. Qui, un camino e ampie finestre creano un'atmosfera accogliente. La cucina componibile Bulthaup, quasi nuova e di alta qualità, dotata di elettrodomestici Gaggenau e Miele, non lascia nulla a desiderare. A destra dell'ingresso si trova un'ampia stanza con vista sul giardino e un bagno adiacente. Il piano inferiore ospita un'altra camera da letto con bagno privato, ideale per una ragazza alla pari. Adiacente alla zona giorno si trova l'ampliamento del 1995, dotato di riscaldamento a pavimento in tutti gli ambienti. Il soggiorno open space prosegue qui e conduce a una seconda cucina più piccola, perfetta come cucina di preparazione o dispensa. Un altro ingresso conduce al giardino e al posto auto coperto adiacente. Questa sezione della casa comprende anche un'ulteriore camera da letto e un bagno per gli ospiti. Al piano superiore si trovano altre due camere e un bagno. Il seminterrato di questa parte della proprietà offre un'ulteriore camera da letto, una sauna, un bagno con doccia e un WC. Il bellissimo giardino paesaggistico con due terrazze invita al relax. La proprietà è completata da un garage doppio (uno dietro l'altro) e due posti auto antistanti. Un ulteriore posto auto coperto offre ulteriore parcheggio per due veicoli. Il potenziale versatile di questa proprietà è notevole. Le due sezioni possono essere ulteriormente separate con il minimo sforzo, poiché entrambe le metà sono completamente attrezzate con cucina, bagno e riscaldamento. Questa casa di circa 294 mq con 6-7 stanze offre una sensazione di spazio unica. Visitate la nostra pagina Instagram "vonpoll\_duesseldorf" per trovare altri interessanti annunci immobiliari e rimanere aggiornati.

Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss

## Dettagli dei servizi

- 6-7 Zimmer
- Luxuseinbauküche Bulthaup
- 3 Badezimmer
- Marmorböden
- Kamin
- Sauna
- 2 Hauseingänge
- nutzbar als Mehrgenerationenhaus
- ausgebauter Keller
- Sprossenfenster
- Doppelgarage
- Carport

**Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss**

## Tutto sulla posizione

Die Stadt Neuss ist eine Großstadt am linken Niederrhein im direkten Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf. Sie zählt zu den ältesten Städten in Deutschland.

Das angebotene Objekt befindet sich in absoluter Spitzenlage von Neuss. Die Bolssiedlung befindet sich im Stadtteil Vogelsang, angrenzend an den Düsseldorfer Stadtteil Heerdt und die Stadt Meerbusch. Sie zeichnet sich durch gehobenes Wohnen mit freistehenden Einfamilienhäusern und Villen auf großzügigen Grundstücken aus und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Speckgürtel der Metropole Düsseldorf.

Trotz der ruhigen Atmosphäre ist die Infrastruktur ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen aller Bildungsstufen - inklusive der renommierten Internationalen Schule (ISR) - sind in der Umgebung vorhanden. Die Neusser Innenstadt lässt sich mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichen. Ebenso Meerbusch-Büderich mit seinem charmanten Ortskern und dem nahegelegenem Rheinufer.

Die Anbindung an das Autobahnnetz (A46, A52, A57) ist ideal.

**Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!

Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

**Maklervertrag:** Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

**Provision:** Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

**Widerrufsrecht:** Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### 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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Codice oggetto: 25013141 - 41462 Neuss**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

---

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf  
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0  
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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