

Neuss – Norf

## Completamente ristrutturato: luminoso, accogliente, moderno e tranquillo, a Norf!

**Codice oggetto: 25047051**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

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

**Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf**

## A colpo d'occhio

|                     |                              |                                       |  |
|---------------------|------------------------------|---------------------------------------|--|
| Codice oggetto      | <b>25047051</b>              | Prezzo d'acquisto                     | <b>339.000 EUR</b>   |
| Superficie netta    | <b>ca. 110 m<sup>2</sup></b> | Appartamento                          | <b>Piano</b>   |
| Piano               | <b>3</b>                     | Compenso di<br>mediazione             | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| Vani                | <b>4</b>                     | Modernizzazione /<br>Riqualificazione | <b>2015</b>  |
| Camere da letto     | <b>3</b>                     | Stato dell'immobile                   | <b>Come nuovo</b>  |
| Bagni               | <b>1</b>                     | Tipologia costruttiva                 | <b>massiccio</b>   |
| Anno di costruzione | <b>1970</b>                  | Superficie lorda                      | <b>ca. 10 m<sup>2</sup></b>  |
|                     |                              | Caratteristiche                       | <b>Bagni di servizio,<br/>Sauna, Balcone</b>   |

Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 115.10 kWh/m <sup>2</sup> a         |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.01.2028           | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                                |

Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

## La proprietà



Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

## La proprietà



Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

## La proprietà



Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

## La proprietà



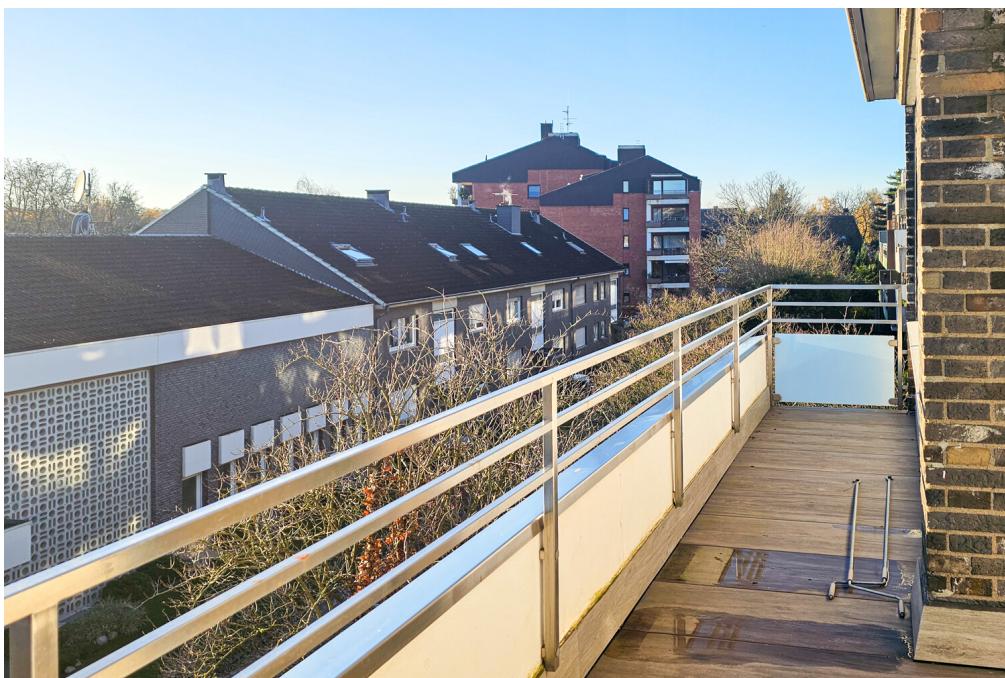
Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

## La proprietà



Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

## La proprietà



Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

## La proprietà



Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf

## La proprietà



**Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf**

## Una prima impressione

Benvenuti nel vostro appartamento completamente ristrutturato! Vi aspettano circa 110 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, quattro stanze luminose e una disposizione unica e accattivante che rende questo appartamento una casa accogliente. Che siate una coppia o una famiglia, questo è il posto perfetto in cui stabilirvi! L'intero appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2015 e si presenta in perfette condizioni, pronto per essere abitato. Il punto forte dell'appartamento è senza dubbio l'eccezionale parquet in rovere con design a listoni in stile rustico, che si estende in tutte le zone giorno e conferisce all'appartamento un tocco rustico moderno. La nuova cucina componibile (anch'essa installata nel 2015) e i due balconi completano l'offerta. Il bagno e il WC per gli ospiti completamente ristrutturati, entrambi con impianto idraulico modernizzato fino al montante, garantiscono un comfort moderno nella vita quotidiana. Anche tutte le finestre sono state sostituite: i tripli vetri riducono i costi energetici. L'edificio offre servizi comuni a tutti i residenti, tra cui una sauna, un deposito biciclette separato nel seminterrato e, naturalmente, la lavanderia e l'asciugatrice. L'appartamento è dotato anche di una cantina separata e chiudibile a chiave. Scoprite di persona i vantaggi di questa eccezionale proprietà e fissate un appuntamento per visionarla: non vediamo l'ora di sentirvi!

**Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf**

## **Dettagli dei servizi**

Wohneinheit 43

- Fenster dreifach verglast (2015)
- außergewöhnlich schicker Parkettboden (Eiche in Landhausdielenoptik)
- neues Badezimmer (2015) inkl. erneuerter Leitungen (bis zur Steigleitung)
- neues Gäste-WC (2015) inkl. erneuerter Leitungen (bis zur Steigleitung)
- neue Einbauküche (2015)

Haus

- Gemeinschaftssauna
- Gemeinschafts-Wasch-und-Trockenräume
- Gemeinschafts-Fahrradabstellplatz im Keller
- Öl- Zentralheizung

**Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf**

## Tutto sulla posizione

Neuss-Norf ist ein sehr begehrter Stadtteil im Süden von Neuss. Mit der hervorragenden Infrastruktur bietet Norf alles, was man zum Leben braucht.

Ihr neues Zuhause liegt am Ende eines Wendehammers in einer Stichstraße einer ruhigen Wohnstraße mit wenig Durchgangsverkehr in unmittelbarer Nähe zu Spielplätzen, Parks und Wäldchen.

In fußläufiger Nähe gibt es trotz der ruhigen Lage hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Banken, Frisöre und eine Postfiliale - einfach alles ist unmittelbar im Ort und auch ohne Auto in kürzester Zeit gut erreichbar. Auch für die Kinder ist bestens gesorgt: Tagesmütter, Kindertagesstätten, Grundschule, Gesamtschule und Gymnasium sind weniger als 1000 m entfernt.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks, Spielplätze, und einen Sportverein mit vielfältigem Sportangebot für Jung und Alt. Die Felder laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren. Der Golfplatz Hummelbachaue ist in unmittelbarer Umgebung gelegen.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Neuss, Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Die Autobahn hört man nicht - und doch ist sie in nur ca. 5 Minuten erreichbar, so dass man in etwa 10 min in Neuss, in 15 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 25 min am Kölner Dom ist. Für Pendler ist eine S-Bahnstation eingerichtet (vom Haus ca. 1200 m entfernt).

Trotz der hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung lebt man hier fast ohne Lärm – was wünscht man sich mehr?

**Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 115.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

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.

**Codice oggetto: 25047051 - 41469 Neuss – Norf**

## Partner di contatto

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

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)

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

---

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