

Neuss

Concetto di vita moderna: una nuovissima casa nella casa nel sud di Neuss

Codice oggetto: 25047027



PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 483 m²

Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

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

Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25047027
Superficie netta	ca. 182 m ²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 106 m ²
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Geotermia
Certificazione energetica valido fino a	02.06.2035
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	25.17 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



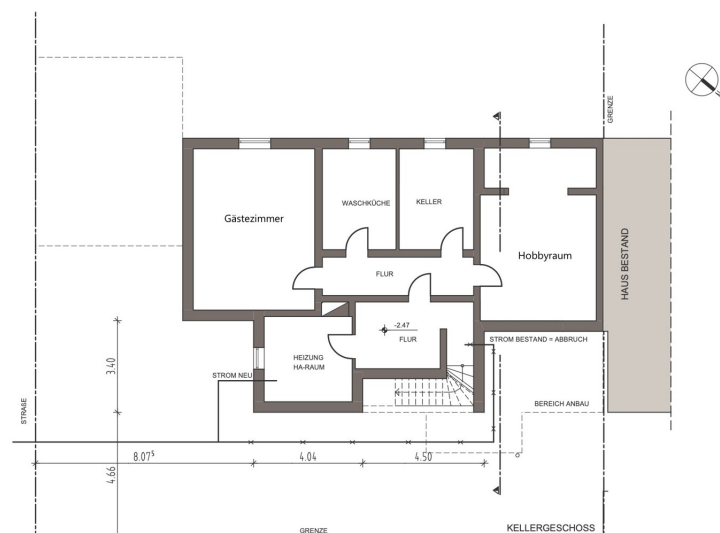
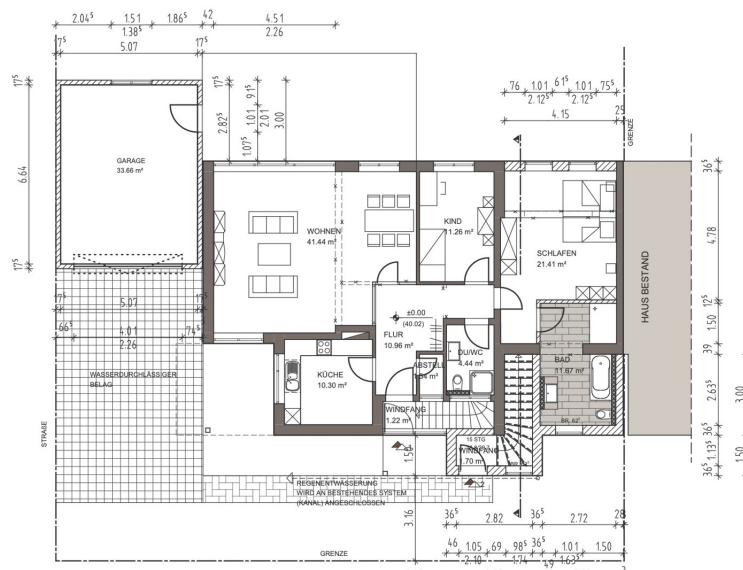
Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

Planimetrie



Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

Una prima impressione

Questa casa indipendente di alta qualità, costruita nel 1970 e completamente ristrutturata nel 2013, offre circa 182 m² di superficie abitabile, offrendo lo spazio ideale per vivere e rilassarsi. La casa nella casa fa parte di una proprietà più ampia, divisa in due unità abitative indipendenti ai sensi della legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG), ciascuna con ingresso e manutenzione separati. La proprietà si estende su circa 483 m² e include diritti esclusivi di utilizzo del giardino, del garage con annesso laboratorio e di ulteriori posti auto. Il piano terra e il seminterrato comprendono un totale di sei locali, di cui quattro camere da letto, offrendo una varietà di potenziali utilizzi. Entrando nella casa, i visitatori vengono accolti da un ampio ingresso con guardaroba e ripostiglio. Il luminoso soggiorno è caratterizzato da finestre a tutta altezza che si aprono sul giardino ben curato e vanta un invitante camino con funzione di riscaldamento ad aria forzata. Adiacente alla zona giorno si trovano una sala da pranzo open space e un'esclusiva e moderna cucina attrezzata con piano cottura a induzione, cappa aspirante e altri elettrodomestici di marca di alta qualità. Sono disponibili due bagni: uno spazioso bagno padronale en-suite con vasca e ampia doccia walk-in, e l'altro con doccia e WC. Una delle camere da letto dei bambini si affaccia sul giardino e gode di una splendida vista sul verde circostante. Il seminterrato offre due locali con finiture di pregio, riscaldamento a pavimento e finestre, che possono essere utilizzati come ulteriori spazi abitativi o di lavoro. Comprende inoltre una lavanderia, una cantina e un locale tecnico che ospita l'impianto di riscaldamento, l'impianto fotovoltaico con accumulo e le apparecchiature di rete. L'area esterna vanta un giardino completamente recintato e luminoso, perfetto per il relax. La terrazza è dotata di un tetto di alta qualità e di tende oscuranti interne. È inoltre disponibile un deposito per la legna da ardere per il camino nel soggiorno. Un ampio garage doppio con portone sezionale elettrico offre ampio parcheggio. L'adiacente area officina, anch'essa dotata di portone sezionale, è dotata di allacciamenti per l'acqua potabile e per le acque reflue, offrendo ulteriori possibilità di utilizzo. Questo concept di casa nella casa è caratterizzato da finiture di pregio e dalla combinazione di moderne tecnologie edilizie, garantendo un ambiente abitativo confortevole. È ideale per le famiglie che cercano una casa spaziosa e funzionale. Una visita in loco rivelerà il pieno potenziale di questa proprietà.

Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

Dettagli dei servizi

Allgemein

- Gesamtliegenschaft nach WEG in 2 Wohneinheiten aufgeteilt (UG & EG / DG)
- alleiniges Sondernutzungsrecht am Garten und an der Garage mit Stellplätzen
- jede Wohneinheit ist autark betretbar
- Instandhaltung unabhängig voneinander
- die Wohnung verfügt über 2 Split- und 3 Klimaanlage

Erdgeschoss

- geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellraum
- Gäste-WC mit Kinderwaschbecken
- Wohnzimmer mit raumhohen Fenstern zum Garten und Kamin mit Umluftfunktion
- offener Esszimmerbereich
- exklusive Küche mit Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube und weiteren hochwertigen

Markengeräten sowie einer edlen Spüle mit Blick in den Vorgarten

- Kinderzimmer zur Gartenseite
- Duschbad mit WC
- Elternschlafzimmer mit Bad en-suite
- großzügiges Elternbadezimmer mit Badewanne und großer, barrierefreier Dusche

Untergeschoss

- 2 wohnlich ausgebaute Räume mit Fussbodenheizung und Fenstern
- Waschküche
- Vorratskeller
- Technikraum (Heizung, PV-Anlage mit Speicher, Netzwerktechnik etc.)

Garten und Außenanlagen

- komplett eingefriedeter, heller Garten mit Terrasse
- hochwertige Terrassenüberdachung mit außenliegender Beschattung
- Kaminholzunterstände
- sehr geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- angrenzender Werkstattbereich (ebenfalls mit Sektionaltor) mit Frisch- und Abwasser

Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

Tutto sulla posizione

Rosellen ist eine der beliebtesten Wohnlagen von Neuss. Dank der hervorragenden Infrastruktur findet man hier alles, was man zum Leben braucht, direkt vor Ort.

Es gibt sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte, Bäcker, Frisöre oder eine Postfiliale, alles ist da. Zu Ärzten und Apotheken ist es nicht weit, und auch für die Kinder ist gesorgt, denn Tagesmütter, Kindertagesstätten oder Grundschule und Sportvereine – alles ist unmittelbar vor Ort. Weiterführende Schulen sind zum Beispiel in den etwa 3 km entfernten Stadtteilen Norf und Nievenheim zu finden - diese sind dank Radwegen auch problemlos ohne Auto zu erreichen.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks zum Spazierengehen, in einem Park liegt ein fantastischer Abenteuer-Spielplatz für Kinder. In der Nähe der Grundschule liegt ein Sportplatz mit vielfältigem Sportangebot für Kinder und Erwachsene. Die Felder und der nahegelegene, schöne Mühlenbusch laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom. Für Pendler ist in Allerheiligen eine S-Bahnstation mit hervorragenden Parkmöglichkeiten eingerichtet. So ist der Arbeitsplatz auch mit dem ÖPNV nicht fern!

Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.17 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Codice oggetto: 25047027 - 41470 Neuss

Partner di contatto

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

E-Mail: neuss@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com