

Neuss

# Elegante casa indipendente con fascino moderno e ampio giardino

---

**Codice oggetto: 25047047**



---

**PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 872 m<sup>2</sup>**

---

Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss

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

**Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25047047</b>	Prezzo d'acquisto	<b>699.000 EUR</b>
Superficie netta	<b>ca. 198 m<sup>2</sup></b>	Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Vani	<b>7</b>	Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2013</b>
Camere da letto	<b>4</b>	Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Bagni	<b>2</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Anno di costruzione	<b>1909</b>	Superficie lorda	<b>ca. 76 m<sup>2</sup></b>
		Caratteristiche	<b>Cucina componibile</b>

Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	124.16 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.09.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1909

Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss

## La proprietà



**Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss**

## Una prima impressione

Questa casa indipendente ben tenuta coniuga il fascino storico della sua costruzione del 1909 con i comfort della vita moderna. Con un'ampia superficie abitabile di circa 198 m<sup>2</sup> su un ampio terreno di circa 872 m<sup>2</sup>, questa proprietà offre numerose possibilità per una casa elegante e prestigiosa. La casa vanta una disposizione armoniosa con un totale di sette stanze, tra cui quattro confortevoli camere da letto e un'ulteriore camera per gli ospiti nella soffitta ristrutturata. Gli ampi spazi sono accentuati dagli alti soffitti e da alcuni elementi storici conservati, che conferiscono alla proprietà un carattere speciale. I pavimenti in terrazzo di alta qualità nel corridoio e nella tromba delle scale sottolineano lo stile classico della casa, mentre gli eleganti pavimenti in legno nelle camere da letto creano un'atmosfera calda e accogliente. La cucina è stata completamente modernizzata nel 2017, con un'ampia finestra che si affaccia sul giardino e un confortevole riscaldamento a pavimento. Il riuscito connubio tra antico e moderno è evidente in numerosi dettagli, creando un ambiente abitativo dal fascino unico. I due bagni modernizzati, con impianto idraulico aggiornato, soddisfano gli standard contemporanei e garantiscono il massimo comfort quotidiano. Il moderno impianto di riscaldamento centralizzato a gas garantisce un riscaldamento affidabile ed efficiente per l'intera casa. Le finestre in PVC con doppi vetri non solo migliorano l'efficienza energetica, ma garantiscono anche l'isolamento acustico, contribuendo a creare un'atmosfera piacevole. La planimetria flessibile offre le condizioni ideali per famiglie, coppie o chiunque apprezzi ampi spazi per il lavoro e gli hobby. Un ufficio, una camera per gli ospiti o un rifugio personale possono essere configurati in base alle esigenze individuali. La stanza separata in mansarda rappresenta un'aggiunta ideale. L'ampia proprietà offre diverse possibilità: per trascorrere ore di relax all'aperto, come area giochi per i bambini o per realizzare idee di giardinaggio personalizzate. Il giardino ben curato crea spazio sia per il relax che per la crescita personale. Ampie finestre inondano gli spazi abitativi di luce naturale, garantendo un'atmosfera luminosa e accogliente. Grazie alla completa modernizzazione tra il 2009 e il 2013 e ai lavori di ristrutturazione in corso, l'immobile è ora in ottime condizioni, pronto per essere abitato. Oltre al quartiere affascinante e consolidato, la posizione vanta un'infrastruttura eccellente. Negozi, scuole, asili e collegamenti con i mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili, garantendo una vita quotidiana comoda e senza stress. Questa casa indipendente modernizzata soddisfa elevati standard di comfort abitativo, combinando elementi classici dell'edificio originale con comfort moderni e offrendo una varietà di possibilità di utilizzo personalizzate. Scoprite di persona la planimetria ben studiata e il carattere unico della proprietà. Vi invitiamo a fissare un appuntamento per visionare personalmente questa proprietà eccezionale.

**Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss**

## Tutto sulla posizione

Neuss überzeugt als lebenswerte Stadt mit ausgezeichneter Infrastruktur und einem dynamischen, zukunftsorientierten Entwicklungskurs. Urbaner Komfort trifft hier auf eine familienfreundliche Atmosphäre, die durch die Nähe zu Düsseldorf und dem internationalen Flughafen zusätzlich an Attraktivität gewinnt. Eine stabile demografische Entwicklung sowie ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot unterstreichen den hohen Lebensstandard und machen Neuss zu einem begehrten Wohnort für Familien.

Inmitten dieses attraktiven Umfelds überzeugt die Lage durch ihren ausgeprägt familienfreundlichen Charakter. Ein lebendiges und sicheres Wohnumfeld, geprägt von einer starken Nachbarschaftsgemeinschaft, bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Groß und Klein. Die Nähe zu Grünflächen und Spielplätzen schafft ideale Voraussetzungen für unbeschwerliche Stunden im Freien und unterstützt eine aktive, gesunde Lebensweise.

Die Umgebung überzeugt durch ein exzellentes Angebot an Bildungseinrichtungen, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind. Von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen – alles befindet sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag für Familien besonders angenehm und stressfrei gestaltet. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Apotheken und dem nahegelegenen Krankenhaus ebenfalls hervorragend gewährleistet und garantiert Sicherheit und Komfort für alle Generationen. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Sportanlagen und Spielplätze zum gemeinsamen Verweilen und aktiven Erholen ein. Kulinarisch bietet die Nachbarschaft eine vielfältige Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: So erreichen Sie beispielsweise in nur zwei Minuten zu Fuß die Bushaltestelle Josefkirche, die eine schnelle Verbindung in die gesamte Stadt ermöglicht.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, komfortable und lebendige Umgebung legen, stellt diese Lage in Neuss eine ideale Wahl dar. Hier verbinden sich Lebensqualität, Gemeinschaft und eine hervorragende Infrastruktur zu einem Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**Codice oggetto: 25047047 - 41462 Neuss**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

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: 25047047 - 41462 Neuss**

## 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)