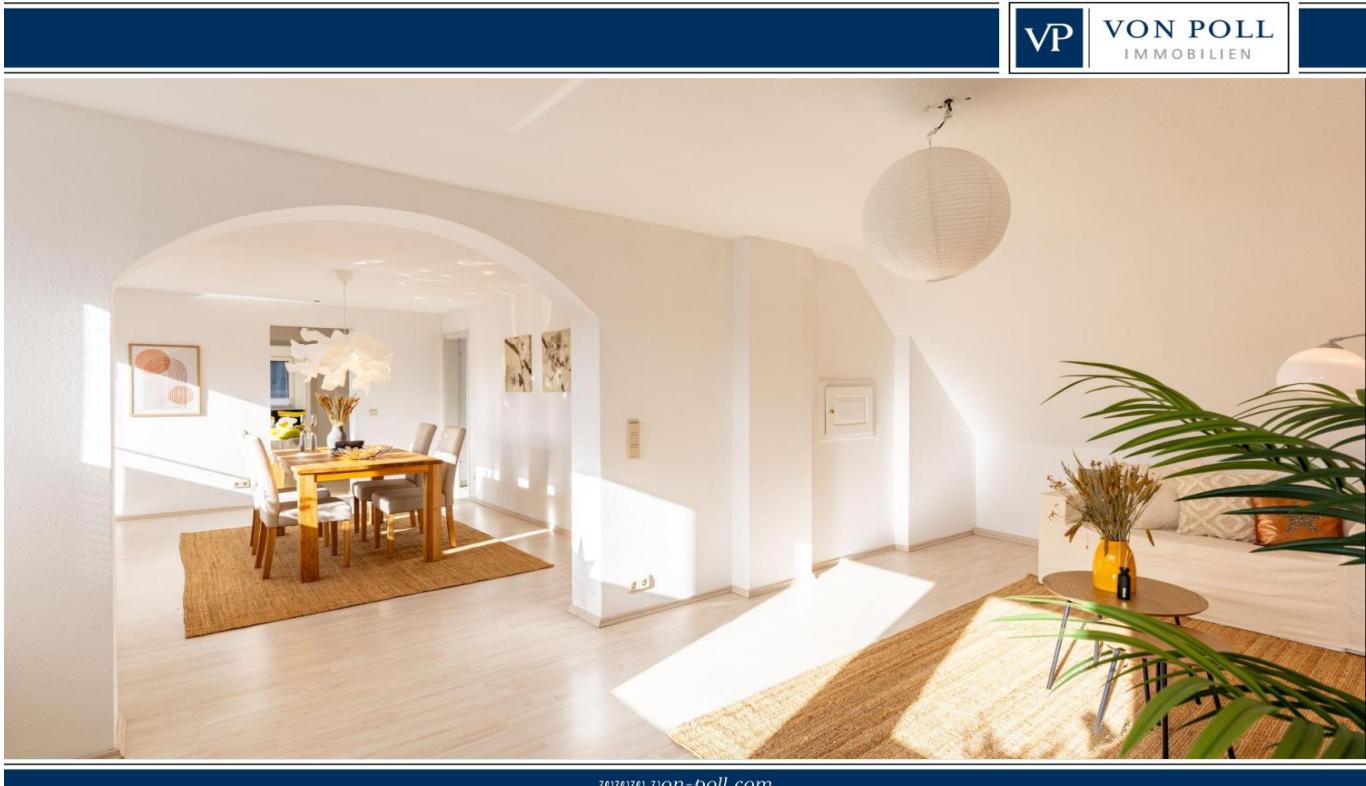


Neuss

Accogliente e luminoso appartamento con garage privato a Hoisten!

Codice oggetto: 2504746A



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 339.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 139 m² • VANI: 5

Codice oggetto: 2504746A - 41469 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: 2504746A - 41469 Neuss

A colpo d'occhio

Codice oggetto	2504746A
Superficie netta	ca. 139 m ²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Garage, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	339.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 40 m ²
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	197.70 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	28.05.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

La proprietà



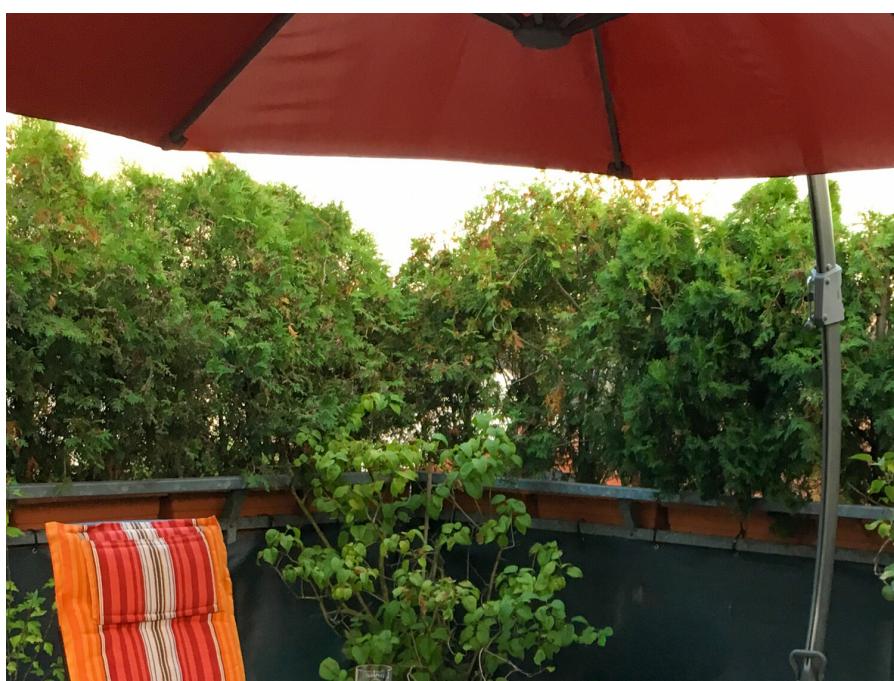
Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

La proprietà



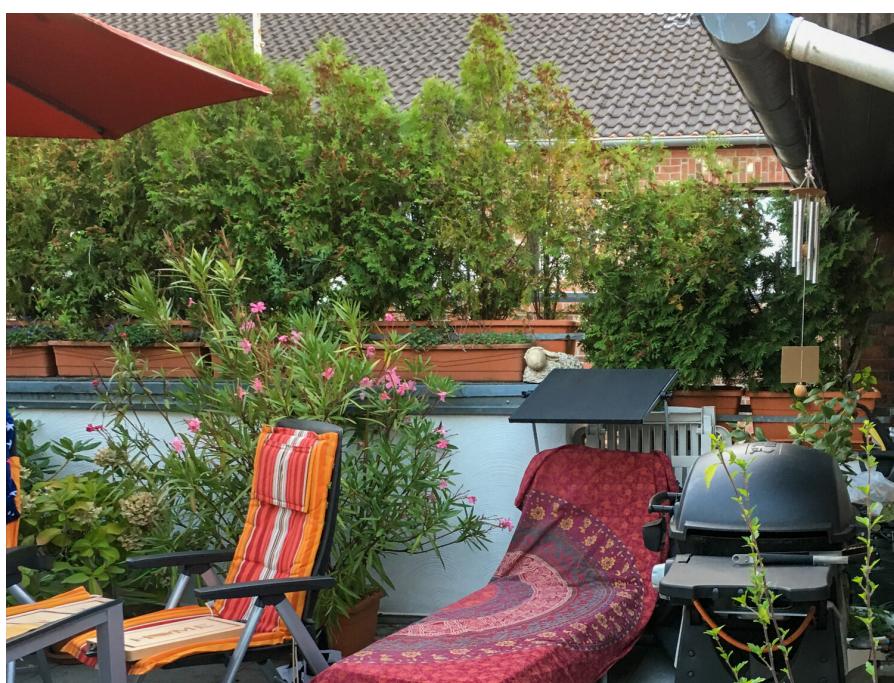
Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

La proprietà



Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

Una prima impressione

Questo grazioso appartamento, sapientemente progettato, si trova al primo piano di un piccolo complesso residenziale ben curato di otto unità, in una posizione ricercata nella zona sud di Neuss. Offre un ingresso indipendente e un'atmosfera da "casa nella casa". La tranquilla zona residenziale offre ottimi collegamenti con Neuss, Düsseldorf e Colonia. L'edificio è stato originariamente costruito intorno al 1940 e completamente ristrutturato e ampliato tra il 1995 e il 1997. L'ingresso indipendente dell'appartamento consente l'accesso al seminterrato, al garage e alla zona giorno al piano superiore. I circa 139 metri quadrati di superficie abitabile sono distribuiti in modo ottimale in cinque stanze. L'appartamento è suddiviso in una suite padronale e una suite per bambini, collegate dal soggiorno/sala da pranzo e dalla cucina. Il soggiorno è collegato alla sala da pranzo tramite un'incantevole porta ad arco. La sala da pranzo e una delle camere per bambini si aprono sulla spaziosa terrazza sul tetto, un luogo fantastico per la colazione o per godersi la serata! Una cucina a pianta aperta potrebbe essere installata con il minimo sforzo. Dal lato dei genitori, troverete una camera da letto, un disimpegno/studio e un ampio e luminoso bagno con vasca, doccia, lavabo, WC, bidet e orinatoio. La zona dedicata ai bambini offre due luminose camere da letto con bagno privato con doccia. Qui si trova anche una piccola lavanderia. Al piano terra, l'ingresso offre accesso diretto al garage (con ampio spazio di stoccaggio) e a un'ampia cantina privata con soffitto a volta, riservata esclusivamente a questa unità. Il garage ha una propria iscrizione catastale e può essere acquistato per 10.000 €. Non esitate a contattarci per fissare un appuntamento per una visita; non vediamo l'ora di sentirvi!

Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

Dettagli dei servizi

Ursprüngliches Baujahr 1940/1942,

Kernsanierung 1995-1997:

- Neuverklinkerung der Hauseingangsseite
- Neue Wasserleitungen
- Neue Fenster
- Neue Elektrik
- Neues Heizungssystem
- Neue Fußböden
- Neue Bäder
- Eingangsbereich zur Wohnung gebaut

2018: neue Gas-Zentralheizung

2020/21: Schallisolierung der Wohnung im EG

Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

Tutto sulla posizione

Der überaus beliebte Stadtteil Hoisten liegt im Süden von Neuss. Dank der hervorragenden Infrastruktur finden Sie hier wirklich alles, was man zum Leben braucht.

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Wohnstraße (30er Zone) in unmittelbarer Nähe zum Hummelbach. In direkter Umgebung gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, ein Yoga- und Pilates-Studio, Restaurants, Banken, und Frisöre - einfach alles ist unmittelbar im Ort und fußläufig in kürzester Zeit gut erreichbar. Auch für die Kinder ist bestens gesorgt: Tagesmütter, Kindertagesstätten, Grundschule, Gesamtschule und Gymnasien sind in unmittelbarer Umgebung und in sehr kurzer Zeit zu Fuß oder mit dem Rad oder dem ÖPNV erreichbar.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks, Spielplätze, und einen Sportverein mit vielfältigem Sportangebot für Jung und Alt. Im benachbarten Reuschenberg finden Sie den Südpark mit Schwimmbad, Wellnessoase und einer Eissporthalle. Die Felder laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein. Der nahegelegene Golfplatz Hummelbachaue ist fußläufig erreichbar.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Neuss, Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Die Autobahn ist in nur ca. 10 Minuten erreichbar, und in etwa 10 min ist man in Neuss, in 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom. Die Bushaltestelle ist nur wenige Meter entfernt und der Bus bringt Sie zum S-Bahnhof Norf.

Trotz der hervorragenden Infrastruktur und Verkehrsanbindung genießt man hier eine angenehme Ruhe – was wünscht man sich mehr?

Codice oggetto: 2504746A - 41469 Neuss

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 197.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 2504746A - 41469 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com