

Neuss

# Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit Anbaupotenzial

*Codice oggetto: 26047009*



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 762 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26047009 - 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: 26047009 - 41462 Neuss**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26047009
Superficie netta	ca. 90 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	384.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.10.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1956

Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss

## La proprietà



**Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss**

## La proprietà



**Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss**

## Una prima impressione

Diese renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1956 bietet auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 762 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine solide Grundlage für individuelle Wohnkonzepte. Die Immobilie verfügt über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, und eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien.

Das Haus befindet sich in zentraler Lage innerhalb einer gewachsenen Nachbarschaft und überzeugt durch ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. Der bestehende Modernisierungsbedarf eröffnet Käufern die Möglichkeit, Ausstattung, Raumgestaltung und Grundriss nach eigenen Vorstellungen zu realisieren.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit attraktivem Erweiterungspotenzial. Neben weitläufigen Außenflächen bestehen, vorbehaltlich baurechtlicher Prüfung, interessante Optionen für einen Anbau oder die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche, beispielsweise durch einen Wintergarten oder eine bauliche Erweiterung.

Die Immobilie bietet damit eine Kombination aus solider Substanz, Entwicklungsperspektive und Gestaltungsspielraum. Gerne stellen wir Ihnen das Objekt im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

**Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss**

## Dettagli dei servizi

- Gas-Zentralheizung (2023)
- Badezimmer mit Sanierungsbedarf
- Vollunterkellert
- Kunststoff-/Aluminiumfenster mit Zweifachverglasung
- ehemaliger Stall, derzeit als Geräteschuppen genutzt
- großzügiges Grundstück
- Bodenbeläge aus Teppich und Fliesen

**Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Neusser Stadtteil Furth, einer gewachsenen und infrastrukturell hervorragend angebundenen Wohnlage nördlich der Neusser Innenstadt. Der Stadtteil überzeugt durch seine zentrale Position innerhalb des Stadtgebiets sowie die unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof und zur City.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken sowie Ärzte – sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen befinden sich im direkten Umfeld und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Neusser Hauptbahnhof ermöglicht schnelle Verbindungen in Richtung Düsseldorf, Köln und in das gesamte Rhein-Ruhr-Gebiet. Zudem besteht eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen A57 und A52, wodurch auch Pendler ideale Voraussetzungen vorfinden.

Die Kombination aus urbaner Nähe, gewachsener Nachbarschaftsstruktur und guter Erreichbarkeit macht Neuss-Furth zu einer nachhaltig attraktiven Wohnlage mit stabiler Nachfrage.

**Codice oggetto: 26047009 - 41462 Neuss**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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: 26047009 - 41462 Neuss**

## Partner di contatto

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

NeustraÙe15, 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)