

Neuss

# Ihr Zuhause im Grünen – Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten

*Codice oggetto: 26047013*



**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 241 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26047013 - 41464 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: 26047013 - 41464 Neuss**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26047013
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1990
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	395.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26047013 - 41464 Neuss**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	121.23 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	10.03.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1990

**Codice oggetto: 26047013 - 41464 Neuss**

## La proprietà



Codice oggetto: 26047013 - 41464 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047013 - 41464 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047013 - 41464 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047013 - 41464 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047013 - 41464 Neuss

## La proprietà



**Codice oggetto: 26047013 - 41464 Neuss**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup> verfügt über ein ca. 241 m<sup>2</sup> großes Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung über vier Ebenen sowie ein familienfreundliches Wohnumfeld. Das im Jahr 1990 errichtete Haus präsentiert sich in einem guten und laufend instand gehaltenen Zustand und ist ohne größeren Renovierungsaufwand bezugsbereit.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses. Über die Diele mit Zugang zum Gäste-WC erschließt sich der großzügige Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen separaten Essbereich bietet und durch seine klare, gut möblierbare Struktur überzeugt. Die angrenzende, abgeschlossene Küche ist funktional geschnitten und ermöglicht effiziente Arbeitsabläufe. Große Fensterflächen sorgen im Wohnbereich für eine angenehme Belichtung und schaffen ein gemütliches Zuhause. Von hier aus besteht zudem ein direkter Zugang zur Terrasse sowie in den sonnigen Garten, wodurch der Wohnbereich harmonisch in den Außenbereich übergeht und zusätzliche Aufenthaltsqualität bietet.

Im Obergeschoss befinden sich das helle Elternschlafzimmer sowie ein geräumiges Kinderzimmer, die beide durch ihren praktischen Zuschnitt überzeugen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Das ausgebauten Dachgeschoss erweitert das Raumangebot sinnvoll und bietet ein weiteres Kinderzimmer sowie ein separates Arbeitszimmer. Diese flexible Nutzung eignet sich ideal für Familien mit Homeoffice-Bedarf oder zusätzlichen Platzanforderungen. Dachflächenfenster sorgen hier für ausreichend Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein zusätzlicher Mehrwert ist die Vollunterkellerung des Hauses. Der Keller bietet großzügige Nutzflächen, die sich ideal für Lagerzwecke oder einen Hauswirtschaftsbereich eignen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz direkt vor der Haustür, der komfortables und alltagstaugliches Parken ohne lange Wege ermöglicht.

Gerne stellen wir Ihnen dieses attraktive Angebot im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Codice oggetto: 26047013 - 41464 Neuss**

## Dettagli dei servizi

- hochwertiger Parkettboden
- großzügiger Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- voll unterkellert
- Gartenhaus
- Gartenbewässerung über Hausanschluss
- Stellplatz direkt vor der Tür

**Codice oggetto: 26047013 - 41464 Neuss**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Umfeld der Bauerbahn Neuss, einem beliebten Naherholungsziel mit hohem Freizeitwert. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter infrastruktureller Anbindung aus.

Weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie landwirtschaftlich geprägte Flächen verleihen dem Standort eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Neusser Innenstadt, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist und ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen bietet.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten: Über die nahegelegenen Autobahnen A46 und A57 sind die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Krefeld schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und gewährleistet eine bequeme Verbindung in die Region.

Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld und unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Insgesamt bietet die Umgebung der Bauerbahn eine ideale Kombination aus Erholung im Grünen und urbaner Nähe – ein Standort, der sowohl für Familien als auch für Berufspendler äußerst attraktiv ist.

**Codice oggetto: 26047013 - 41464 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 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: 26047013 - 41464 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)