

Neuss

# Hochwertige Maisonettewohnung in zentraler Lage!

*Codice oggetto: 26047015*



**PREZZO D'ACQUISTO: 559.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 111,23 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26047015 - 41460 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: 26047015 - 41460 Neuss**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26047015	Prezzo d'acquisto	559.000 EUR
Superficie netta	ca. 111,23 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	4	Stato dell'immobile	Come nuovo
Vani	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	2	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	2013		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 15000 EUR (Vendita)		

**Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	79.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.04.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss

## La proprietà



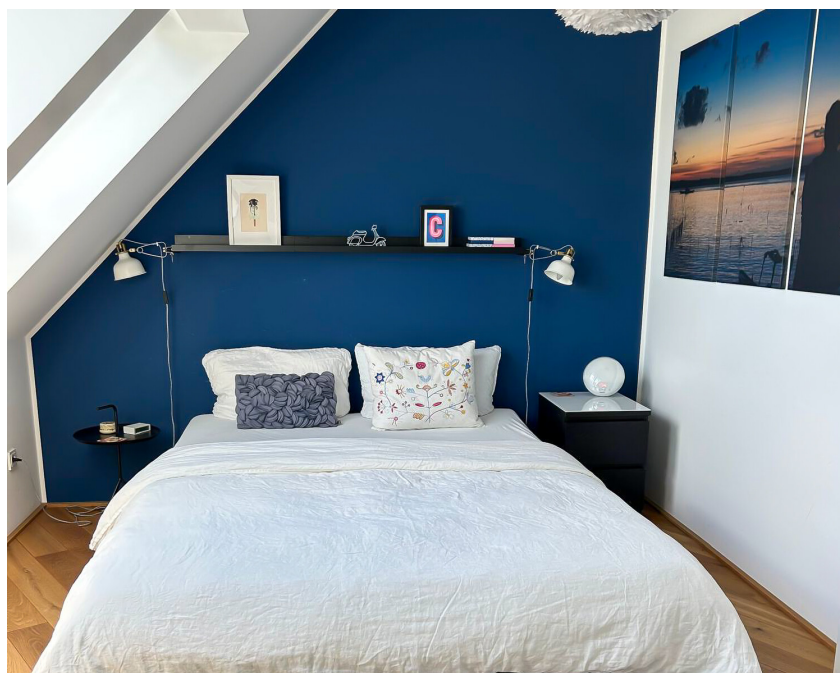
Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss

## La proprietà



**Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss**

## Una prima impressione

Diese hochwertige Maisonette-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> vereint modernes Wohngefühl mit einer durchdachten Ausstattung und spricht besonders anspruchsvolle Interessenten an, die Wert auf Komfort und Qualität legen. Das in 2013 errichtete Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde nach gehobenen Standards fertiggestellt.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und umfasst insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Ein modernes Badezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort. Der offen gestaltete Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und verfügt über einen modernen Kaminofen, der nicht nur für Behaglichkeit sorgt, sondern zugleich als Blickfang fungiert. Massgefertigte Einbauten vom Tischler bieten neben Stauraum unter der Treppe auch eine Garderobe im Eingangsbereich. Eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein ausgezeichnetes Raumklima.

Das Herzstück der Maisonette ist die sehr gehobene Einbauküche, die mit einem Induktionskochfeld mit integriertem Wrasenabzug, einem Dampfgarer, einem Weinkühlschrank sowie weiteren hochwertigen Geräten ausgestattet ist. Hier können Kochbegeisterte ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Für ein Maximum an Tageslicht sorgen 3-fach verglaste Kunststofffenster, die zudem eine ausgezeichnete Energieeffizienz bieten.

Die Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnbereichen gewährleistet zu jeder Jahreszeit angenehme Temperaturen. Der hohe Sicherheitsstandard des Hauses wird durch eine moderne Videosprechanlage unterstrichen, die sowohl Komfort als auch Kontrolle bietet.

Zu den besonderen Highlights der Wohnung zählen zwei Außenbereiche: Ein Balkon mit elektrisch verstellbarer Markise erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt zum Entspannen ein, während eine eigene Dachterrasse vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Abgerundet wird das Angebot durch weitere Ausstattungsdetails, die den Wohnkomfort spürbar erhöhen: Hochwertige Dielenböden unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie. Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigener Kellerabstellraum zur Verfügung, außerdem ist ein Fahrradkeller im Haus vorhanden. Der abgeschlossene Müllraum sorgt für Ordnung und Nachhaltigkeit innerhalb der gesamten Anlage. Ein Aufzug gewährleistet barrierefreies Erreichen sämtlicher Ebenen.

Für Ihr Fahrzeug steht ein Tiefgaragenstellplatz mit Überlänge bereit – ideal auch für größere PKWs oder mehr Stauraum. Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage in Verbindung mit Fußbodenheizungen, was eine angenehme Wärmeverteilung sicherstellt.

Diese Maisonette-Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und einer Vielzahl an hochwertigen Ausstattungsmerkmalen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen und erfahren Sie mehr über die Möglichkeiten, die dieses Zuhause Ihnen bietet. Zögern Sie nicht, einen individuellen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

**Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss**

## Dettagli dei servizi

### Ausstattungsmerkmale

- sehr gehobene Einbauküche mit Induktionskochfeld und Wrasenabzug, Dampfgarer, Weinkühlschrank mit 2 Temperaturzonen und weiteren hochwertigen Geräten

- moderner Kaminofen im Wohnzimmer
- Balkon
- Dachterrasse
- Fahrstuhl
- Dielenböden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- hochwertiger Insektenschutz an diversen Fenstern und Türen
- Fußbodenheizung
- Videosprechanlage
- hoher Sicherheitsstandard
- elektrisch verstellbare Markise (Balkon)
- manuell verstellbare Markise (Dachterrasse)
- abgeschlossener Müllraum
- Fahrradkeller
- Kellerabstellraum
- Tiefgaragenstellplatz mit Überlänge

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der Dachfläche der Wohneinheit, so dass man nachträglich Klimageräte o.ä. anbringen kann.

**Codice oggetto: 26047015 - 41460 Neuss**

## Tutto sulla posizione

Die Neusser Innenstadt begeistert durch die Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Banken, Ärzte und Apotheken sind fußläufig zu erreichen. Die Fußgängerzone der Neustraße und viele Straßencafés laden zum gemütlichen Einkaufsbummel ein. Die historische Prägung der Stadt Neuss zeigt sich in vielen restaurierten Denkmälern und Gebäuden.

Die Innenstadt verfügt u.a. über die Grundschule Münsterplatz, das Quirinius Gymnasium, das Mädchengymnasium Marienberg und die Janusz-Korczak Gesamtschule. Auch für Ihre Kleinen ist gesorgt, da die Neusser Innenstadt über insgesamt 2 Kindergärten und weitere Tagesbetreuungen für Kinder verfügt.

In der City selber finden Sie eine Galopprennbahn, zahlreiche Sportvereine und ein Schwimmbad. Zudem ist der schöne Stadtgarten in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Für den Einen ein Ort der Ruhe, für den Anderen bieten Spielplätze und Grünflächen Platz für die ganze Familie.

Der öffentliche Personennahverkehr bietet hohe Flexibilität. Alle 5 Min. fahren in der gesamten Innenstadt sämtliche Buslinien binnen 3 Min. zum Hauptbahnhof, von dem aus Sie mit dem Zug problemlos nach Düsseldorf, Mönchengladbach oder Köln gelangen. Der nächste Flughafen befindet sich in Düsseldorf (DUS) und ist sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn (S11) innerhalb von 25 bis 30 min erreichbar. Über die Autobahnen A 46 Richtung Aachen-Düsseldorf, A 57 Richtung Köln-Krefeld und die A 52 Richtung Düsseldorf erreichen Sie in Kürze alle nächst größeren Städte.

**Codice oggetto: 26047015 - 41460 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: 26047015 - 41460 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)