

Neuss

# Energieeffiziente Neubau-Doppelhaushälfte mit moderner Ausstattung

*Codice oggetto: 26047031*



**PREZZO D'AFFITTO: 2.650 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 157 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 470 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26047031 - 41466 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: 26047031 - 41466 Neuss**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26047031
Superficie netta	ca. 157 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2024
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'affitto	2.650 EUR
Costi aggiuntivi	350 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Elettricità</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>17.70 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>24.06.2034</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>A+</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Calore geotermico</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2022</b>

Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss

## La proprietà



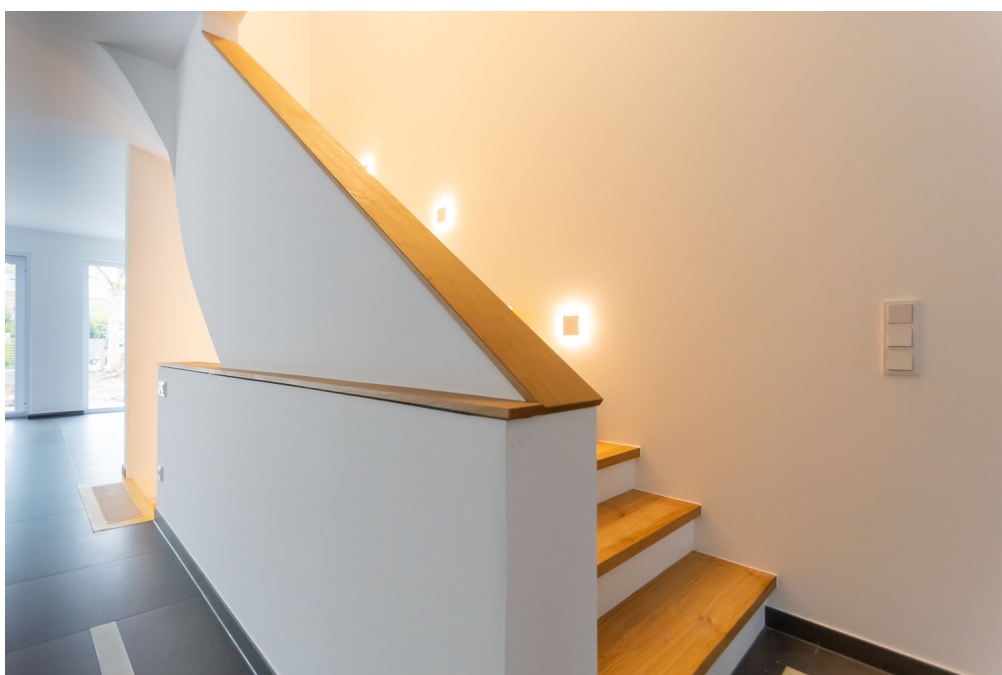
Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss

## La proprietà



Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss

## La proprietà



**Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss**

## Una prima impressione

Zur Vermietung steht diese beeindruckende Doppelhaushälfte, die durch ihren modernen Energiestandard, eine innovative Erdwärmeheizung und hochwertige Bauweise besticht. Das im Jahr 2024 fertiggestellte Objekt bietet auf etwa 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 470 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein komfortables und energieeffizientes Wohnerlebnis.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Ihre Familie bieten. Zwei moderne Badezimmer mit walk-in-Duschen und stilvollen Badezimmermöbeln sorgen für höchsten Komfort im Alltag. Die Räume im Erd- und Untergeschoss sind mit hochwertigen Fliesenböden ausgestattet, während im Obergeschoss ein Vinylparkett von hoher Qualität verlegt wurde, was der gesamten Wohnatmosphäre eine elegante Note verleiht.

Die offene, zeitgemäße Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und ermöglicht effizientes und komfortables Kochen. Sie grenzt direkt an den großzügigen Wohn-Essbereich, der durch große Fensterfronten reichlich Tageslicht erhält. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügig angelegte Terrasse, die den Zugang zu einem gepflegten Gartenbereich bietet. Dieser Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und ist ideal für Familienaktivitäten und gesellige Treffen.

Die Immobilie ist zudem mit einer überlangen Garage ausgestattet, die zusätzlichen Stauraum bereitstellt. Direkt vor der Garage steht Ihnen ein weiterer Stellplatz zur Verfügung. Die technische Ausstattung des Hauses umfasst sowohl im Erdgeschoss Raffstores als auch im Obergeschoss Rollläden, wodurch eine angenehme Regulierung des Lichteinfalls gewährleistet wird. Eine umfassende LAN-Verkabelung ermöglicht die einfache Vernetzung Ihrer digitalen Geräte im gesamten Haus.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Energieeffizienz des Hauses gelegt. Die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung in Verbindung mit der Erdwärmeheizung gewährleistet ein angenehmes Raumklima und trägt zur Reduzierung der Heizkosten bei. Ergänzt wird das durch eine Wasser-Enthärtungsanlage, die die Qualität des Wassers steigert und zur Langlebigkeit der eingesetzten Materialien beiträgt.

Vom Vermieter kann eine Alarmanlage übernommen werden. Ebenso verbleiben alle Deckenleuchten im Haus.

Diese Doppelhaushälfte bietet den Mietern die Gelegenheit, in eine modern ausgestattete und umweltfreundliche Immobilie einzuziehen. Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung, der

**erstklassigen Ausstattung und der durchdachten Bauweise ist sie sowohl für Familien als auch für Paare geeignet, die ein stilvolles und komfortables Zuhause suchen. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.**

**Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss**

## **Dettagli dei servizi**

- **Neubau**
- **Doppelhaushälfte**
- **moderner Energiestandard**
- **Erdwärmeheizung Fussbodenheizung**
- **hochwertige Fliesenböden im Erd- und Untergeschoss**
- **hochwertiges Vinylparkett im Obergeschoss**
- **moderne Bäder mit walk-in-Duschen**
- **Badezimmermobiliar**
- **Einbauküche mit Geräten**
- **großzügig angelegte Terrasse**
- **toller Gartenbereich**
- **überlange Garage**
- **Stellplatz vor Garage**
- **im Erdgeschoss Raffstores im Obergeschoss Rollläden**
- **LAN-Verkabelung**
- **Wasser-Enthärtungsanlage**

**Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss**

## **Tutto sulla posizione**

**Neuss Reuschenberg ist einer der beliebtesten Ortsteile von Neuss. Sie können die Ruhe im heimischen Garten genießen und sind doch in wenigen Minuten in der Neusser Innenstadt.**

**Reuschenberg verfügt über eine vorbildliche Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind alle fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Erft und zum Rhein lädt zum Spazieren, Joggen und Radeln ein, auch Golf- und Tennisplätze sowie eine Eishalle, ein Schwimmbad und eine Wellnessoase sind in der Nähe.**

**Auch die gute Verkehrsanbindung zur Autobahn oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln macht das Wohnen hier sehr komfortabel. Reuschenberg verfügt über eine eigene Autobahnauffahrt, so sind Sie in kürzester Zeit auf der A46 in Richtung Köln oder Düsseldorf. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie hervorragend angebunden und zügig in der Neusser Innenstadt oder am Bahnhof zur Weiterreise.**

**Codice oggetto: 26047031 - 41466 Neuss**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26047031 - 41466 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 responsabilitÙ di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**