

Neuss

Familientraum in Premium Lage - Bolssiedlung

Número da propriedade: 25013141



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • ÁREA: ca. 294,9 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 971 m²

Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

Numa vista geral

Número da propriedade	25013141	Preço de compra	1.290.000 EUR
Área	ca. 294,9 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	3		
Ano de construção	1961		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	199.80 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	02.07.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



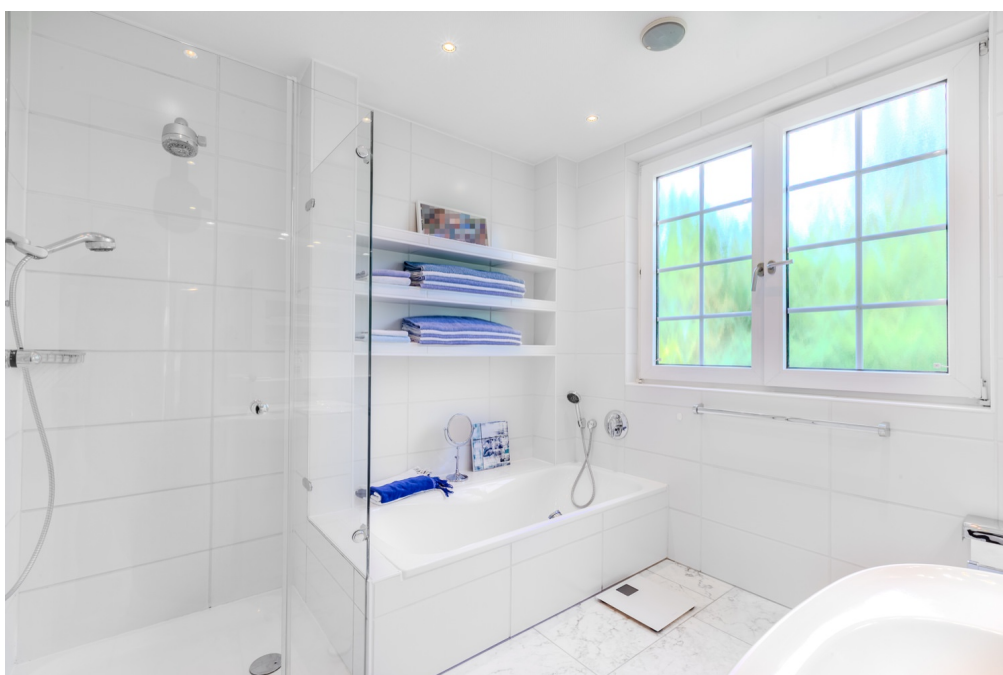
Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

O imóvel



Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

Uma primeira impressão

Das hier angebotene, freistehende Einfamilienhaus mit 6 Schlafzimmern ist ein traumhaftes Familiendomizil in Bester Lage von Neuss. Ursprünglich 1961 erbaut, 1986 saniert und im Jahre 1995 um einen großzügigen Anbau erweitert, präsentiert sich diese Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand.

Im Eingangsbereich empfängt Sie eine helle, großzügige Diele, die in den offenen Wohn-/Essbereich mündet. Hier sorgt ein Kamin und große Fenster für Wohlfühlatmosphäre. Die neuwertige Luxus-Einbauküche der Marke Bulthaup mit Geräten von Gaggenau und Miele lässt keine Wünsche offen. Rechts neben dem Eingang befindet sich ein großzügiges Zimmer mit Blick in den Garten und angrenzendem Badezimmer. Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Bad en Suite. Ideal für ein Au-pair.

Angrenzend an den Wohnbereich gelangt man in den 1995 entstandenen Hausteil, der komplett mit Fussbodenheizung ausgestattet ist. Das offene Wohnzimmer setzt sich hier fort und führt auch zu einer zweiten kleinen Küche, die hervorragend als "Vorküche" oder Speisekammer genutzt werden kann. Ein weiterer Hauseingang führt in den Garten und zu dem angrenzenden Carpot.

Ein weiteres Schlafzimmer und ein Gäste-WC befinden sich ebenfalls in diesem Hausteil. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer.

Das Untergeschoss in diesem Teil der Immobilie bietet neben einem weiteren Schlafzimmer eine Sauna und ein Duschbad sowie ein WC.

Der schön angelegte Garten mit zwei Terrassen lädt zum entspannen und verweilen ein. Abgerundet wird diese Liegenschaft mit einer Doppelgarage (hintereinander) und zwei davor liegenden Stellplätzen. ein zusätzlicher Carpot bietet eine weitere Parkmöglichkeit für 2 Fahrzeuge.

Bemerkenswert ist die vielseitige Nutzungsmöglichkeit dieser Immobilie. Die zwei Hausteile können mit minimalem Aufwand auch wieder getrennt werden, da beide Hälften eigenständig voll mit Küche, Bädern, Heizung ausgestattet sind.

Dieses ca. 294 qm große Haus mit 6-7 Zimmern bietet ein einmaliges Raumgefühl.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

Detalhes do equipamento

- **6-7 Zimmer**
- **Luxuseinbauküche Bulthaup**
- **3 Badezimmer**
- **Marmorböden**
- **Kamin**
- **Sauna**
- **2 Hauseingänge**
- **nutzbar als Mehrgenerationenhaus**
- **ausgebauter Keller**
- **Sprossenfenster**
- **Doppelgarage**
- **Carpot**

Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

Tudo sobre a localização

Die Stadt Neuss ist eine Großstadt am linken Niederrhein im direkten Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf. Sie zählt zu den ältesten Städten in Deutschland.

Das angebotene Objekt befindet sich in absoluter Spitzenlage von Neuss. Die Bolssiedlung befindet sich im Stadtteil Vogelsang, angrenzend an den Düsseldorfer Stadtteil Heerdt und die Stadt Meerbusch. Sie zeichnet sich durch gehobenes Wohnen mit freistehenden Einfamilienhäusern und Villen auf großzügigen Grundstücken aus und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Speckgürtel der Metropole Düsseldorf.

Trotz der ruhigen Atmosphäre ist die Infrastruktur ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen aller Bildungsstufen - inklusive der renommierten Internationalen Schule (ISR) - sind in der Umgebung vorhanden. Die Neusser Innenstadt lässt sich mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichen. Ebenso Meerbusch-Büderich mit seinem charmanten Ortskern und dem nahegelegenen Rheinufer.

Die Anbindung an das Autobahnnetz (A46, A52, A57) ist ideal.

Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch! Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. **GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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.

Número da propriedade: 25013141 - 41462 Neuss

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf

Tel.: +49 211 - 86 32 38 0

E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com