Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerbereich ca. 240 m² Wohn-/Nutzfläche und tollem Weitblick

Objektnummer: 25013074

KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 209,61 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 903 m²

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Auf einen Blick

Objektnummer	25013074
Wohnfläche	ca. 209,61 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2009
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.190.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 128 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	28.04.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	49.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Die Immobilie

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Ein erster Eindruck

Geräumiges Zuhause mit Kamin und herrlicher Terrassenlandschaft mit Blick ins Naturschutzgebiet.

Dieses großzügige Einfamilienhaus, das 2010 fertiggestellt wurde, bietet eine Wohnfläche von ca. 250 m² und befindet sich auf einem ca. 903 m² großen Grundstück in Süd-West-Ausrichtung. Die Immobilie besticht durch ihre gepflegte und moderne Ausstattung, sowie die lichtdurchfluteten Räume, die dank bodentiefer Fenster ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Die Ausstattungsqualität ist gehoben, was sich in den verwendeten Materialien und der besonderen Gestaltung widerspiegelt.

Der Eingangsbereich sowie das Erdgeschoss und das Untergeschoss sind mit einem ansprechenden Vinylparkett versehen, der dem Haus eine besondere Eleganz verleiht. Im Obergeschoss wurde hochwertiger Teppich für komfortable Behaglichkeit verlegt. Der helle Wohnbereich bietet dank eines Kamins eine gemütliche Atmosphäre und ist ideal für entspannte Abende mit der Familie.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und großzügig gestaltet: Das Haus umfasst insgesamt fünf Zimmer, davon vier Schlafzimmer, die ausreichend Platz für eine Familie oder Gäste bieten. Zudem stehen drei moderne Badezimmer zur Verfügung, die den Komfort des Wohnens zusätzlich erhöhen. Im ersten Obergeschoss befindet sich außerdem ein Balkon, der eine schöne Option für entspannte Stunden im Freien bietet.

Besonders hervorzuheben ist die große Terrasse, die nicht nur zusätzlichen Platz im Außenbereich bietet, sondern auch mit einem ansprechenden Ausblick überzeugt. Der Garten kann über die lange angeschlossene Einzelgarage betreten werden, wodurch die Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich ideal gestaltet ist. Weitere Garagen können in der Nähe übernommen werden. Ein separater Einliegerbereich, der zur Gewerbenutzung mit eigenem Zugang ermöglicht zudem flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästequartier oder als Arbeitsbereich.

Die ruhige Lage des Hauses sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und trägt zur hohen Lebensqualität bei. Trotz der idyllischen Umgebung ist die Anbindung an das städtische Leben und die Infrastruktur sehr gut, wodurch Einkäufe und Erledigungen schnell und einfach möglich sind.

Zusammenfassend bietet dieses Einfamilienhaus mit seiner großzügigen Wohnfläche,

der flexiblen Raumaufteilung und der hochwertigen Ausstattung beste Voraussetzungen für anspruchsvolles Wohnen auf hohem Niveau. Eine Besichtigung dieser gepflegten Immobilie lohnt sich, um den vollen Umfang ihres Angebots und ihrer Möglichkeiten zu entdecken. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

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

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Ausstattung und Details

Kamin
große Terrasse mit tollem Weitblick
Garage mit Zugang zum Garten
Einliegerbereich mit separatem Zugang
Balkon im ersten Obergeschoss
bodentiefe Fenster
sehr helles Haus
Granitboden im Eingangsbereich und im Erdgeschoss
Vinylparkett im Untergeschoss
Teppich im Obergeschoss
ruhige und idyllische Lage
geräumige Aufteilung

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Alles zum Standort

Helpenstein ist ein Stadtteil im Süden von Neuss, Nordrhein-Westfalen, und gehört zum Stadtbezirk Neuss-Süd. Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige, vorwiegend residentiale Umgebung aus, die sowohl von Wohngebieten als auch von einigen kleineren Gewerbeflächen geprägt ist.

Die Nachbarschaft wird von grünen Bereichen durchzogen, die für eine gute Lebensqualität sorgen. In der näheren Umgebung befinden sich sowohl kleinere Geschäfte als auch größere Einkaufszentren, die für den täglichen Bedarf sorgen. Helpenstein grenzt an andere Stadtteile wie Speck und Holzheim und ist aufgrund seiner Lage gut in das Verkehrsnetz von Neuss integriert.

Die Nähe zur Autobahn A57 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Düsseldorf und Köln. Zusätzlich gibt es gute Busverbindungen, die Helpenstein mit dem Neusser Stadtzentrum und anderen wichtigen Bereichen verbinden. Dadurch ist der Stadtteil sowohl für Pendler als auch für Familien attraktiv, die eine gute Anbindung an die Umgebung schätzen.

Die ruhige und dennoch gut vernetzte Lage macht Helpenstein zu einem beliebten Wohngebiet für Menschen, die eine gute Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Wohnen suchen.

Kindergärten:

Kindergarten Holzheim Martinstraße 19-21, 41472 Neuss?
Kindergarten St. Martinus Kreitzstraße 50, 41472 Neuss?
Kindergarten St. Peter Hafenstraße 29, 41460 Neuss?
Kindergarten St. Marien Marienstraße 10, 41460 Neuss?
Kindergarten Kreuzschule Sternstraße 43-45, 41460 Neuss?

Grundschulen:

Martinus-Schule Holzheim (Städtische Gemeinschaftsgrundschule) Martinstraße 19-21, 41472 Neuss?
Kreuzschule (Städtische Gemeinschaftsgrundschule) Sternstraße 43-45, 41460 Neuss?
Münsterschule (Städtische katholische Grundschule) Hafenstraße 29, 41460 Neuss?

Martin-Luther-Schule (Städtische evangelische Grundschule) Sternstraße 45, 41460 Neuss?
Leoschule (Städtische Gemeinschaftsgrundschule) Am Kivitzbusch 30, 41462 Neuss?

Weiterführende Schulen:

Quirinus-Gymnasium Neuss Am Obertor 1, 41460 Neuss?
Nelly-Sachs-Gymnasium Uhlstraße 2, 41462 Neuss?
Alexander-von-Humboldt-Gymnasium Kölner Straße 2, 41462 Neuss?
Gymnasium Marienberg Marienstraße 10, 41460 Neuss?
Janusz-Korczak-Gesamtschule Hafenstraße 29, 41460 Neuss

Einkaufsmöglichkeiten:

REWE Center Hammer Landstraße 19, 41460 Neuss?
Edeka Center Neumarkt 10, 41460 Neuss?
Neumarkt-Galerie Neumarkt 10, 41460 Neuss?
Karstadt Warenhaus Kölner Straße 180, 41462 Neuss

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 49.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

Objektnummer: 25013074 - 41472 Neuss / Helpenstein – Helpenstein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com