Neuss

# BIETERVERFAHREN: Geräumiges Bauhaus auf riesigem Grundstück mit Pool und Sonnenterrasse

***Objektnummer: 24047034***




**KAUFPREIS:** 1.300.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 360 m² • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 2.389 m²

**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**


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

**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24047034 |
| Wohnfläche | ca. 360 m² |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 6 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1962 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.300.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 200 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 22.09.2034 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 296.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H |
| Baujahr laut Energieausweis | 1963 |

**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie





**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Ein erster Eindruck

BIETERVERFAHREN: Diese außergewöhnliche Immobilie, errichtet im Jahre 1962 von einem namhaften Bauunternehmer, besticht durch ihre Bauhaus-Architektur und zahlreichen Details aus dieser Epoche. Die Ideen, die aus einem Amerika-Aufenthalt des Bauunternehmers stammen, sind durchweg im Bau umgesetzt und verleihen dem Haus ein unverwechselbares Flair. Das Einfamilienhaus verfügt über eine großzügige Wohnfläche von etwa 360 m², verteilt auf insgesamt 9 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.389 m², am Ende einer Anwohnerstraße gelegen, bietet dieses Objekt viel Potenzial für Understatement-Wohnen mit Familie, Pferden, Hund und Kind. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein geräumiges Entrée, das durch eine kupferbeschlagene Haustüre besticht. Die weitläufige Wohnfläche verteilt sich auf einer Ebene und wird durch raumhohe, vom Tischler maßgefertigte Türen und große Fensterflächen charakterisiert, die für taghelle Wohnräume sorgen. Ein Anbau erstreckt sich über zwei Etagen. Das untere Geschoss verfügt über einen Indoor-Pool, während das obere Geschoss vier Schlafräume und ein Badezimmer bietet. Neben der Eingangsdiele liegt ein Herrenzimmer mit offenem Kamin und Einbaumöbeln für eine Bibliothek. Der Hauptwohnraum zeichnet sich durch eine Schieferwand und einen freien Blick in den Garten aus. Eine großzügige Terrasse mit Außenkamin ist ideal für gesellige Stunden im Freien. Das Haus ist vollständig unterkellert und umfasst dort diverse Räumlichkeiten. Das weitläufige Grundstück bietet einen Blick ins Grüne und einen alten Baumbestand. Die Technik und Ausstattung des Hauses stammen größtenteils aus dem Baujahr. Die Immobilie ist gepflegt, jedoch in einigen Bereichen modernisierungsbedürftig. Eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus rundet das Angebot ab. Das Haus liegt direkt an Feldern und Pferdeweiden und bietet somit eine ruhige und naturnahe Wohnlage. Die Immobilie eignet sich hervorragend für größere Familien oder für alle, die viel Platz und Freiraum suchen. Wichtige Eigenschaften im Überblick: - Wohnfläche: ca. 360 m² - Grundstücksfläche: ca. 2.389 m² - 9 Zimmer, davon 6 Schlafzimmer - 2 Badezimmer - Baujahr: 1962 - Zustand: gepflegt, jedoch modernisierungsbedürftig - Heizungsart: Öl-Zentralheizung - Bauhaus-Architektur - Indoor-Pool mit Whirlpool und Schiebetüren zum Garten - Sauna - großzügige Terrasse mit Außenkamin - vollunterkellert - Doppelgarage mit Zugang zum Haus - ruhige Lage mit Blick ins Grüne und altem Baumbestand Diese exklusive Immobilie bietet eine einmalige Chance, ein Zuhause mit weitreichendem Potenzial und einzigartigem Charakter zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Ausstattung und Details

BIETERVERFAHREN:
Diese Immobilie wird durch die Firma VON POLL IMMOBILIEN - Geschäftsstelle Neuss - im Bieterverfahren zum Kauf angeboten.
Bei diesem Verfahren haben Sie nach einem persönlichen Besichtigungstermin die Möglichkeit, ein schriftliches Gebot für diese Immobilie nach Ihren eigenen Werteinschätzungen abzugeben. Zu beachten ist, dass der Startpreis nicht automatisch der Kaufpreis ist.
Alle abgegebenen Gebote werden an den Eigentümer weitergeleitet, dieser kann dann den Kaufpreis festlegen. Sollte Ihr Gebot nicht den Erwartungen des Anbieters entsprechen, besteht für ihn keine Verpflichtung, Ihr Angebot anzunehmen, auch wenn es sich um das Höchstgebot handelt. Das angenommene Höchstgebot kann jedoch unter, aber auch über dem aktuellen Marktwert der Immobilie liegen.
BESICHTIGUNG:
Alle Interessenten haben die Gelegenheit, diese Immobilie ausführlich und mehrfach zu besichtigen. Die Besichtigungstermine finden als Einzeltermine nach Terminabsprache statt.
SCHRIFTLICHES ANGEBOT:
Bitte reichen Sie Ihr schriftliches Angebot ein.
E-Mail: frank.loebig@von-poll.com
Anschrift: Neustr. 8, 41460 Neuss
NOTARVERTRAG:
Ein rechtswirksamer Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie kommt bei einem Bieterverfahren, anders als bei einer Auktion, ausschließlich durch notarielle Beurkundung zustande.
KÄUFERCOURTAGE:
Zzgl. Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. Mwst), berechnet vom beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist verdient und fällig bei Abschluss des Kaufvertrages/Beurkundung.
Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne beratend zur Seite!
von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Neuss
Geschäftsstelleninhaberin: Immobilien Löbig GmbH
Geschäftsstellenleiter: Ilona & Frank Löbig
Adresse: Neustr. 8, 41460 Neuss
Tel.: 0 21 31 / 36 56 40
Fax.: 0 21 31 / 36 56 411

E-Mail: frank.loebig@von-poll.com
E-Mail: ilona.loebig@von-poll.com

**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Alles zum Standort

Neuss Bettikum zählt durch seine ruhige und dennoch zentrale Lage zu einer idyllischen Wohngegenden in Neuss. Die Nachbarschaft besteht aus ausschließlicher Einfamilienhausbebauung bzw. alten Höfen. Das Haus liegt in einer Anwohnerstrasse in direkter Feldnähe ohne Durchgangsverkehr. Der Ort ist an das ÖPNV angeschlossen. Ärzte, Apotheken und Schulen sind in den Nachbarorten vorhanden, ebenso Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Über die A57 gelangt man in ca. 20 Minuten in die Städte Köln und Düsseldorf. Durch die nahe gelegenen Wälder und Felder kommen Sportler auf ihre Kosten. Ob Joggen im Mühlenbusch oder mit dem Fahrrad zur Hummelbachaue - hier gibt es viele Möglichkeiten.

**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 296.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

**Objektnummer: 24047034 - 41470 Neuss**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 8  Neuss
E-Mail: neuss@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com