Neuss

Modernes Wohnkonzept - neuwertiges Haus-im-Haus im Neusser Süden

Objektnummer: 25047027

KAUFPREIS: 725.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 182 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 483 m^2

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

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

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Auf einen Blick

Objektnummer	25047027
Wohnfläche	ca. 182 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	725.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 106 m²
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	02.06.2035
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	25.17 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

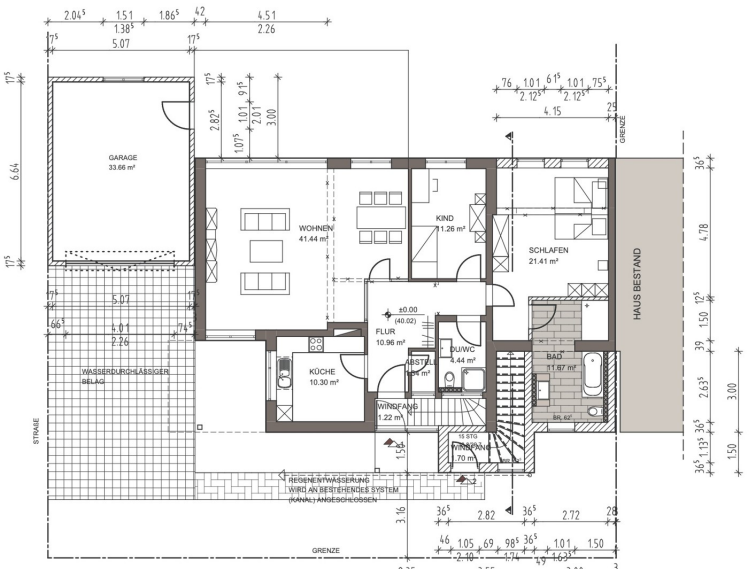
Die Immobilie

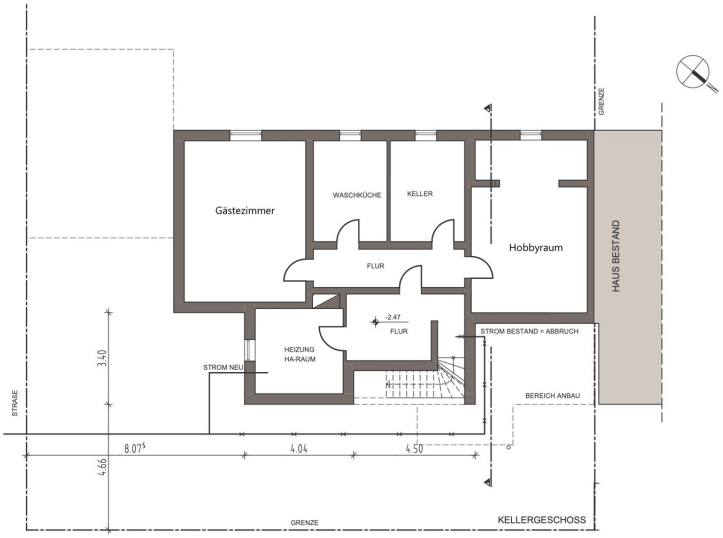
Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Ein erster Eindruck

Dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1970 und zuletzt 2013 kernsaniert, bietet auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 182 m² idealen Raum zum Wohnen und Entspannen. Das Haus-im-Haus ist Teil einer Gesamtliegenschaft, die in zwei autarke Wohneinheiten nach WEG unterteilt ist, wobei jede Einheit unabhängig voneinander betreten und instand gehalten wird.

Das dazugehörige Grundstück umfasst etwa 483 m² und bietet ein exklusives Sondernutzungsrecht am Garten sowie an der Garage mit angrenzender Werkstatt und zusätzlichen Stellplätzen. Im Erd- und Untergeschoss befinden sich insgesamt sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Beim Betreten des Hauses empfängt ein geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellraum die Besucher. Das helle Wohnzimmer ist mit teils raumhohen Fenstern ausgestattet, die zum gepflegten Garten führen, und verfügt über einen einladenden Kamin mit Umluft-Heizfunktion. Angrenzend befindet sich ein offener Esszimmerbereich sowie eine exklusive, moderne Küche, die mit einem Induktionskochfeld, einer Dunstabzugshaube und weiteren hochwertigen Markengeräten ausgestattet ist. Zwei Badezimmer stehen zur Verfügung, eines davon als großzügiges Elternbad en-suite mit Badewanne und einer großen, barrierefreien Dusche ausgestattet und das andere mit Dusche und WC. Eines der Kinderzimmer liegt auf der Gartenseite und profitiert von einem schönen Blick ins Grüne.

Das Untergeschoss bietet zwei wohnlich ausgebaute Räume mit Fußbodenheizung und Fenstern, die als zusätzliche Wohn- oder Arbeitsräume genutzt werden können. Ferner befinden sich dort eine Waschküche, ein Vorratskeller sowie ein Technikraum, in dem sich die Heizungsanlage, die PV-Anlage mit Speicher und die Netzwerktechnik befinden.

Der Außenbereich überzeugt mit einem vollständig eingefriedeten und hellen Garten, der zur Erholung einlädt. Die Terrasse ist mit einer hochwertigen Überdachung ausgestattet und verfügt über eine innenliegende Beschattung. Zusätzlich stehen Kaminholzunterstände bereit, um den Vorrat für den Kamin im Wohnzimmer aufzubewahren.

Für Fahrzeuge gibt es eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor. Im angrenzenden Werkstattbereich, der ebenfalls mit einem Sektionaltor versehen ist, sind Frisch- und Abwasseranschlüsse vorhanden, die weitere Nutzungsmöglichkeiten

eröffnen.

Dieses Haus-im-Haus-Konzept zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattung und die Kombination von moderner Haustechnik aus, welche ein angenehmes Wohnumfeld gewährleistet. Es eignet sich ideal für Familien, die ein großzügiges und funktionales Zuhause suchen. Eine Besichtigung vor Ort vermittelt Ihnen das volle Potenzial dieser Immobilie.

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Ausstattung und Details

Allgemein
- Gesamtliegenschaft nach WEG in 2 Wohneinheiten aufgeteilt (UG & EG / DG)
- alleiniges Sondernutzungsrecht am Garten und an der Garage mit Stellplätzen
- jede Wohneinheit ist autark betretbar
- Instandhaltung unabhängig voneinander
- die Wohnung verfügt über 2 Split- und 3 Klimaanlagen

Erdgeschoss
- geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellraum
- Gäste-WC mit Kinderwaschbecken
- Wohnzimmer mit raumhohen Fenstern zum Garten und Kamin mit Umluftfunktion
- offener Esszimmerbereich
- exklusive Küche mit Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube und weiteren hochwertigen Markengeräten sowie einer edlen Spüle mit Blick in den Vorgarten
- Kinderzimmer zur Gartenseite
- Duschbad mit WC
- Elternschlafzimmer mit Bad en-suite
- großzügiges Elternbadezimmer mit Badewanne und großer, barrierefreier Dusche

Untergeschoss
- 2 wohnlich ausgebaute Räume mit Fussbodenheizung und Fenstern
- Waschküche
- Vorratskeller
- Technikraum (Heizung, PV-Anlage mit Speicher, Netzwerktechnik etc.)

Garten und Außenanlagen
- komplett eingefriedeter, heller Garten mit Terrasse
- hochwertige Terrassenüberdachung mit außenliegender Beschattung
- Kaminholzunterstände
- sehr geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- angrenzender Werkstattbereich (ebenfalls mit Sektionaltor) mit Frisch- und Abwasser

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Alles zum Standort

Rosellen ist eine der beliebtesten Wohnlagen von Neuss. Dank der hervorragenden Infrastruktur findet man hier alles, was man zum Leben braucht, direkt vor Ort.

Es gibt sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte, Bäcker, Frisöre oder eine Postfiliale, alles ist da. Zu Ärzten und Apotheken ist es nicht weit, und auch für die Kinder ist gesorgt, denn Tagesmütter, Kindertagesstätten oder Grundschule und Sportvereine – alles ist unmittelbar vor Ort. Weiterführende Schulen sind zum Beispiel in den etwa 3 km entfernten Stadtteilen Norf und Nievenheim zu finden - diese sind dank Radwegen auch problemlos ohne Auto zu erreichen.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks zum Spazierengehen, in einem Park liegt ein fantastischer Abenteuer-Spielplatz für Kinder. In der Nähe der Grundschule liegt ein Sportplatz mit vielfältigem Sportangebot für Kinder und Erwachsene. Die Felder und der nahegelegene, schöne Mühlenbusch laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom. Für Pendler ist in Allerheiligen eine S-Bahnstation mit hervorragenden Parkmöglichkeiten eingerichtet. So ist der Arbeitsplatz auch mit dem ÖPNV nicht fern!

Objektnummer: 25047027 - 41470 Neuss

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 25.17 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25047027 - 41470 Neuss

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 8, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com