Neuss

Charmanter Bungalow in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 25047012

PRIX D'ACHAT: 439.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m^2 • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 391 m^2

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25047012
Surface habitable	ca. 130 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1967
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	439.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 105 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	06.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	197.06 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

La propriété

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

La propriété

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

La propriété

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

La propriété

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

La propriété

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

La propriété

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegter Bungalow aus dem Jahr 1967, der mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² auf einem ca. 391 m² großen Grundstück ein ideales Zuhause bietet. Die lichtdurchfluteten Räume und die durchdachte Raumaufteilung schaffen ein einladendes Wohnambiente.

Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer und ein funktionales Badezimmer. Eine Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme im gesamten Haus. Der großzügige Wohnbereich ist durch große Fenster lichtdurchflutet und bietet einen schönen Blick in den Garten.

In den vergangenen Jahren wurden einige Erneuerungen vorgenommen, um die Immobilie instand zu halten:

- 2000: Einbau doppelverglaster Aluminiumfenster
- 2017: Neue Dacheindeckung zur besseren Witterungsbeständigkeit
- 2018: Installation einer Gas-Brennwertheizung von Vaillant
- 2019: Umfassende Renovierung der Außenanlagen

Zusätzlichen Komfort bieten elektrische Rollläden im Erdgeschoss sowie ein Treppenlift, der den Zugang zwischen den Ebenen erleichtert.

Der Keller bietet ein besonderes Extra: eine private Sauna mit Dusche, die perfekte Rückzugsmöglichkeit für entspannende Stunden. Zudem eröffnet der großzügige Hobbyraum mit Fenster und separatem Zugang zum Garten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Arbeitsbereich, Fitnessraum oder Gästezimmer.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit naturnaher Umgebung und gleichzeitig guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Familien und Paare, die eine Kombination aus Ruhe und urbaner Nähe suchen.

Dieser gepflegte Bungalow überzeugt mit seiner soliden Substanz und bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

Détails des commodités

Die Immobilie entspricht voll und ganz aktuellen Wohnvorstellungen. Neben dem gepflegten Zustand besticht dieses schöne Einfamilienhaus besonders durch die großzügige Wohnraumaufteilung und die ruhige, sehr beliebte Wohnlage.
Die umfangreiche Ausstattung im Überblick:
- hochwertige Klinkerfassade
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- helles Wohnzimmer mit Essbereich
- geschlossene Küche mit Einbaumöbeln
- schön angelegter Garten
- große Terrasse
- Gartenhütte
- gefliestes WC mit Fenster
- Garage sowie zwei Stellplätze vor der Tür
- zwei Schlafzimmer im Erdgeschoss
- Sauna mit Dusche im Kellergeschoss
- gepflegtes Tageslichtbad mit Dusche

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich im Neusser Stadtteil Weckhoven, der südlich an die Innenstadt angrenzt und zwischen den Ortsteilen Reuschenberg und Hoisten gelegen ist. Die Neusser Innenstadt erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten. Bushaltestellen der Linien 844 und 854 sind fußläufig erreichbar. Berufspendler erreichen die A57 in Richtung Düsseldorf, Köln oder Krefeld in nur wenigen Minuten.

Sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens werden hier gedeckt: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schulen, wie beispielsweise die Grundschule Kyburg oder die Gesamtschule an der Erft befinden sich in der näheren Umgebung.

Neben Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten findet man auch verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. So liegen die Bezirkssportanlage mit Fußball- und Tennisplätzen, die Golfanlage Hummelbachaue, Reitställe sowie ein Schwimmbad in der Nähe.

Die Erft, der Gillbach und der Hummelbach umfließen Weckhoven und laden zu Fahrradtouren und Spaziergängen ein.

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 197.06 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 25047012 - 41466 Neuss

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com