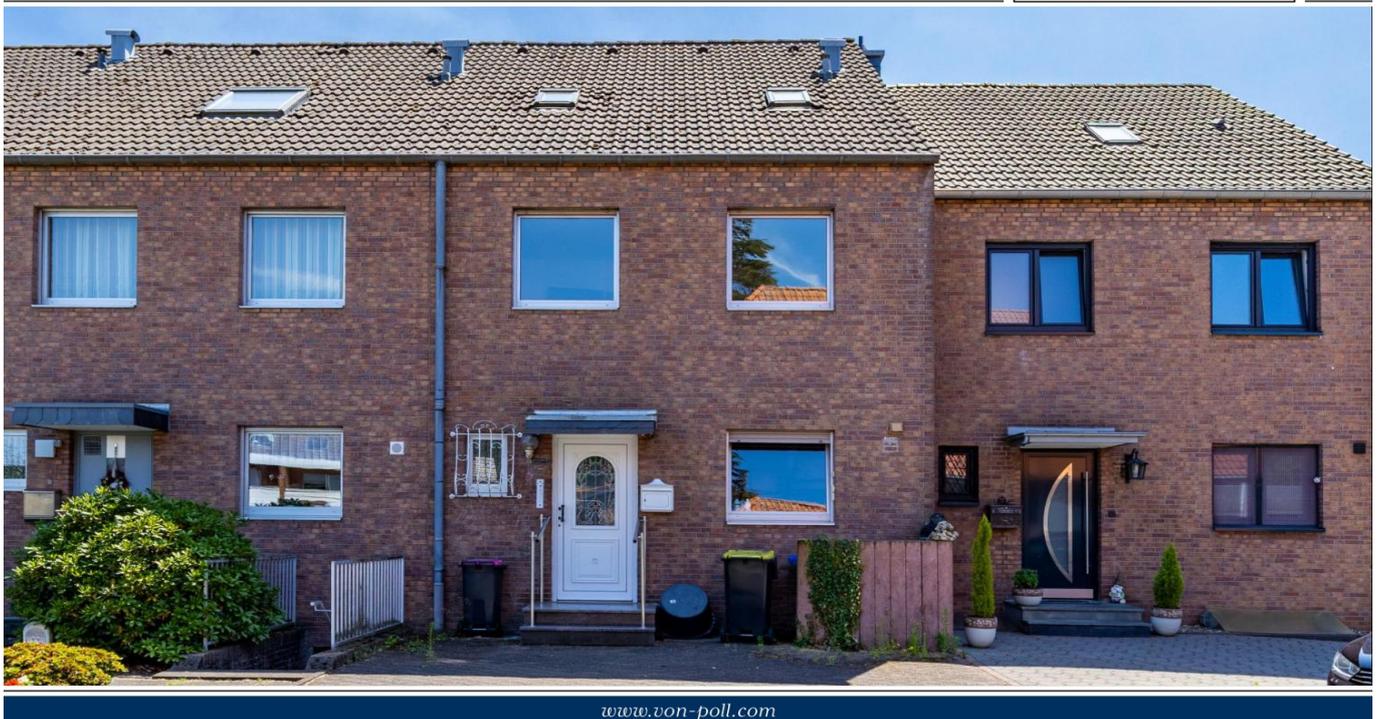


Neuss – Vogelsang

# Gemütliches Reihenmittelhaus mit Südgarten und Sonnenbalkon in beliebter Lage!

CODE DU BIEN: 25047030



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 190 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

- 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: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25047030
Surface habitable	ca. 142 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	385.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

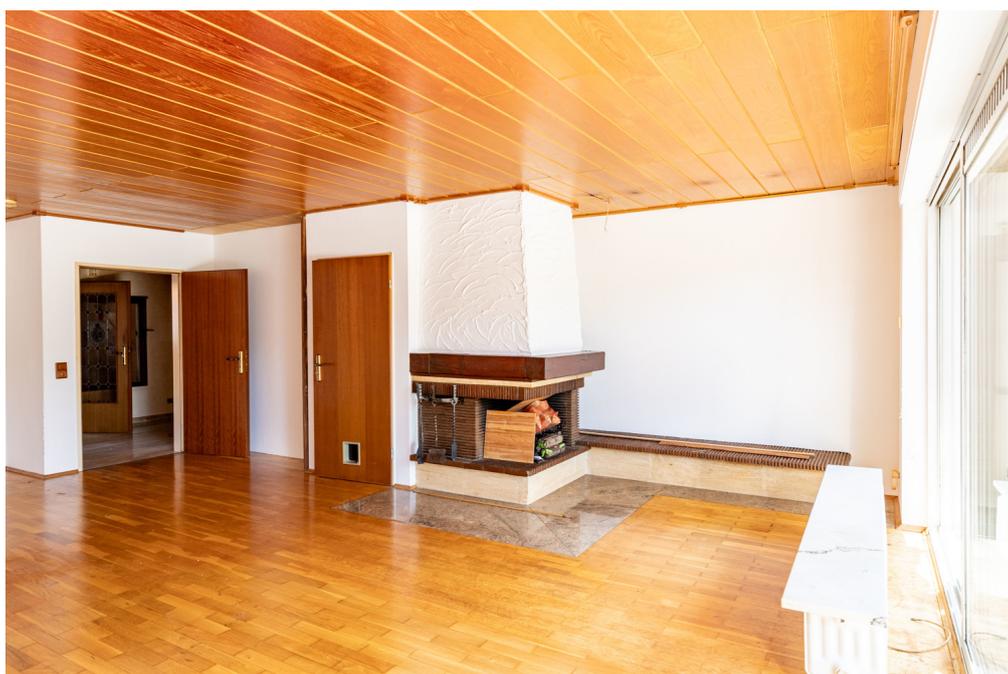
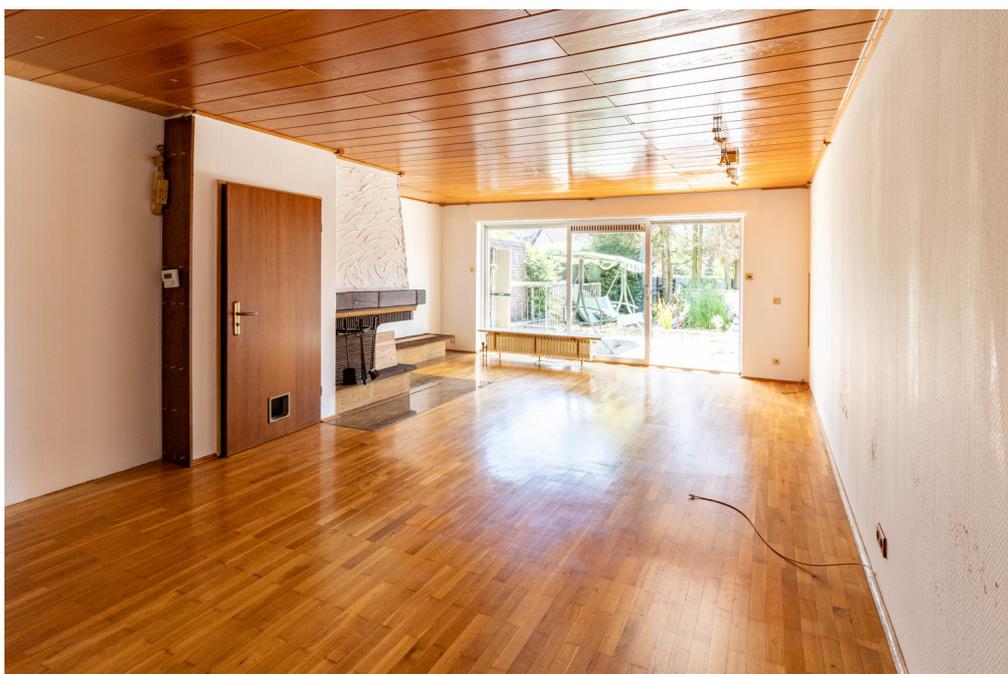
## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	10.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	186.06 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## La propriété



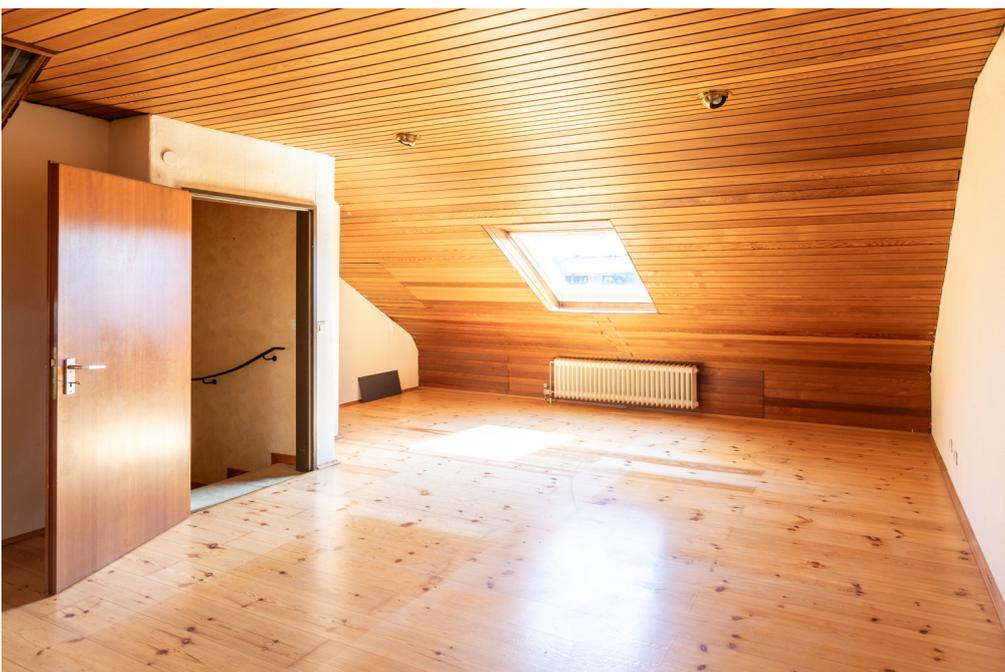
CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## La propriété



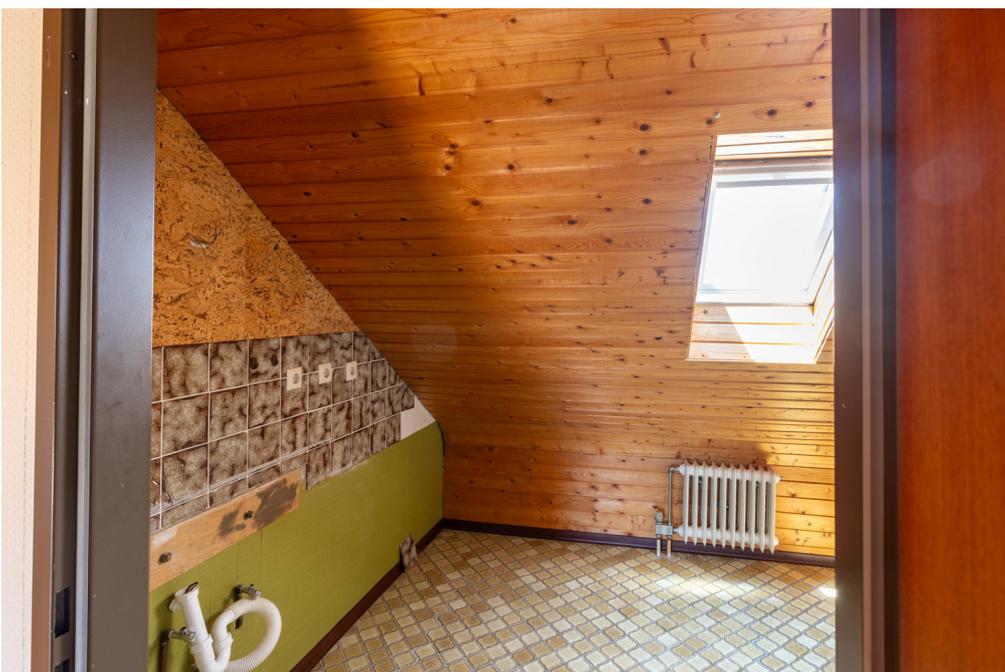
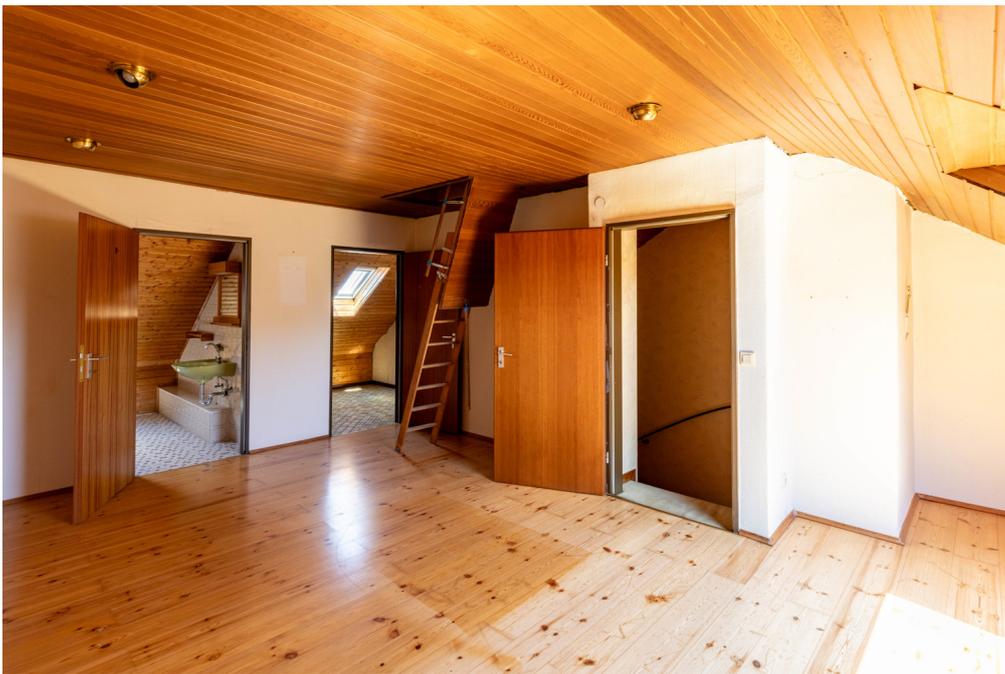
CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Une première impression

Machen Sie es sich gemütlich!

Dieses solide, voll unterkellerte Reihenhaus befindet sich im beliebten Stadtteil Vogelsang, eingebettet in eine Reihe gepflegter Reihenhäuser mit Südgärten und familiärer Nachbarschaft. Es ist grundsätzlich ganz hervorragend ausgestattet mit großzügigen, hellen Räumen, 2 Badezimmern, zwei Küchen, einem Kamin, einer Sauna und einer Kellerbar. Das Haus bietet einen praktischen, zeitlosen Grundriss und rund 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Garten befindet sich ein großer Teich. Das Haus ist grundsätzlich gebaut. Es befindet sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt in sehr renovierungsbedürftigem Zustand - aber die Renovierung wird sich lohnen!

Im Erdgeschoss befinden sich Küche und Wohnzimmer mit Kamin, Gäste-WC und Flur mit Garderobe. Die große Fensterfront im Wohnzimmer lädt in den Garten ein. Die Herstellung einer offenen Wohnküche ist gemäß Grundrisszeichnungen unproblematisch machbar. Im Ober- bzw. Dachgeschoss finden Sie zwei helle Räume und ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche. Vor dem größeren der beiden Zimmer befindet sich ein charmanter Süd-Balkon! Hier wurden zwei einzelne Räume zusammengelegt, die man im Zuge der Renovierung auch mit wenig Aufwand wieder trennen könnte.

Der große Raum im Studio ist Wohnfläche und sehr gut nutzbar ausgebaut: sogar ein separates Bad und eine kleine Küche finden hier ihren Platz. Ein toller Raum für Gäste oder ältere Kinder!

Über eine ausziehbare Treppe ist der Spitzboden erreichbar.

Im Keller befinden sich eine große Kellerbar, die Waschküche, der Hausanschlussraum und sogar eine Sauna. Der Garten ist auch über den Heizungsraum erreichbar, und die Garage rundet das Angebot ab.

Überzeugen Sie sich von Ihren Möglichkeiten mit dieser soliden Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Détails des commodités

- voll unterkellertes Reihenmittelhaus
- Gasheizung
- doppelt verglaste Aluminiumfenster
- Flur und Treppen: Marmor
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Markise
- raumhohe Fenster / Hebeschiebetür zum Garten
- Bad mit Wanne und Dusche im OG
- Schlafräum mit hausbreitem Balkon
- Dachgeschoss ausgebaut mit Schlafräum, Küche, Tageslicht-Duschbad
- Südgarten mit Zugang zum Keller
- Garage mit elektrischem Tor

**CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang**

## Tout sur l'emplacement

Neuss Vogelsang ist ein beliebter Neusser Stadtteil mit guter Wohnqualität. Er bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf, und mit dem Neusser Stadtwald und der Parkanlage Jröne Meerke auch gute Möglichkeiten zur Naherholung direkt vor der Tür.

Die Nachbarschaft ist geprägt von soliden Einfamilienhäusern. Im direkten Umfeld befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen, sowie diverse Sport- und Erholungsstätten. Ärzte, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in direkter Umgebung und sehr gut zu erreichen.

Mit dem öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell und unkompliziert ins Neusser Stadtzentrum oder nach Düsseldorf. Die Anbindungen sowohl an den öffentlichen Nahverkehr, wie aber auch zu den Autobahnen A57 und A52, Richtung Köln, Düsseldorf und Krefeld sind gegeben und in wenigen Minuten zu erreichen. Die Neusser Innenstadt ist ca. 5 km entfernt. Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie in ca. 20 Minuten mit dem Auto.

CODE DU BIEN: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 186.06 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.  
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: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## 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](mailto:neuss@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)