Neuss

Charmanter Bungalow in ruhiger Lage

??????? ????????: 25047012

???? ??????: 439.000 EUR • ?????????: ca. 130 m^2 • ???????: 3 • ?????? ???: 391 m^2

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

?? ??? ?????

??????? ????????	25047012
?????????	ca. 130 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1967
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	439.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 105 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.05.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	197.06 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1967

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

?? ???????

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

?? ???????

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

?? ???????

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

?? ???????

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

?? ???????

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

?? ???????

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

??? ????? ????????

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!

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25047012 - 41466 Neuss

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com