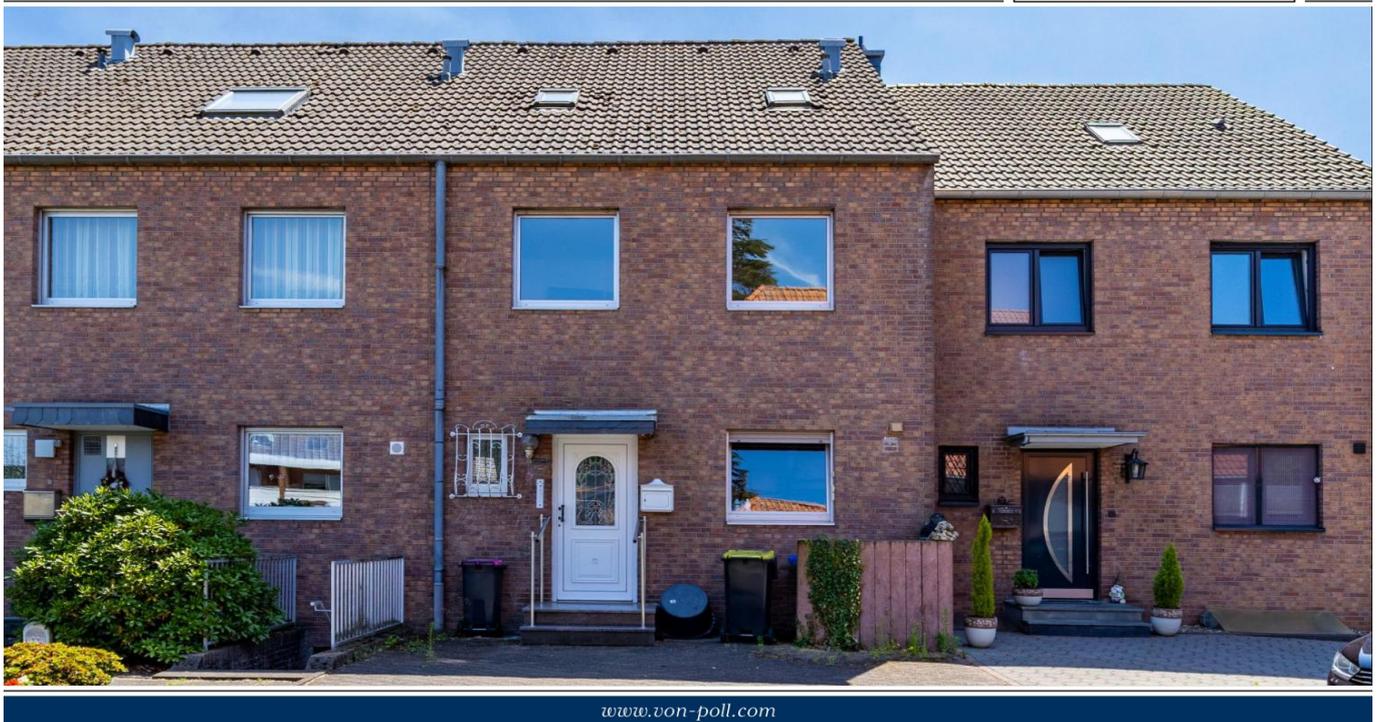


Neuss – Vogelsang

# Gemütliches Reihenmittelhaus mit Südgarten und Sonnenbalkon in beliebter Lage!

VP azonosító: 25047030



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

VÉTELÁR: 385.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 190 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Áttekintés

VP azonosító	25047030
Hasznos lakótér	ca. 142 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	4
Hálószobák	3
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1978
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	385.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2000
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

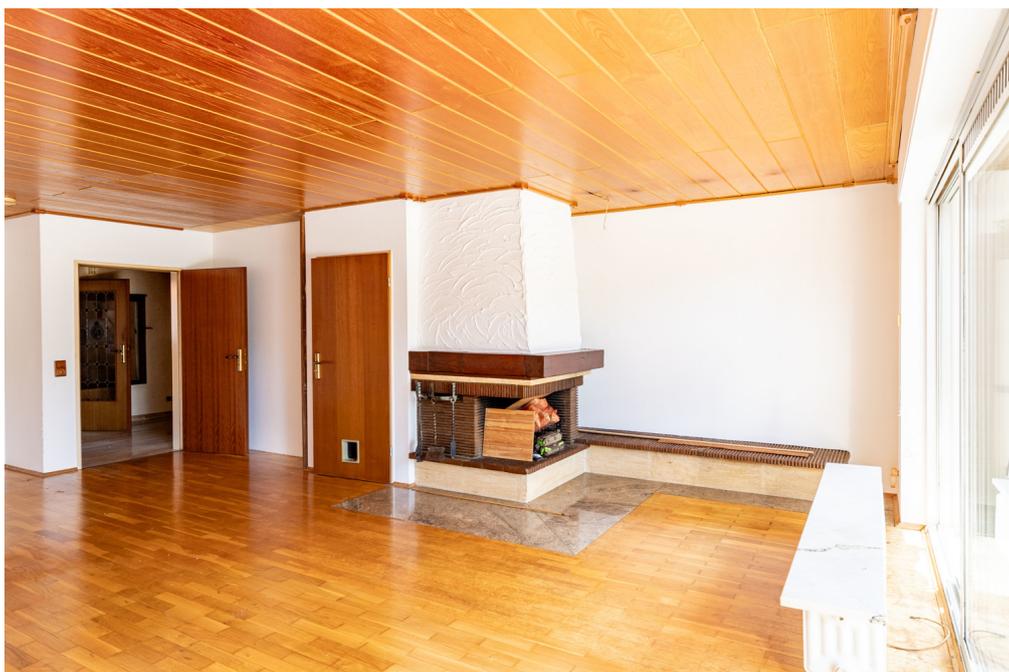
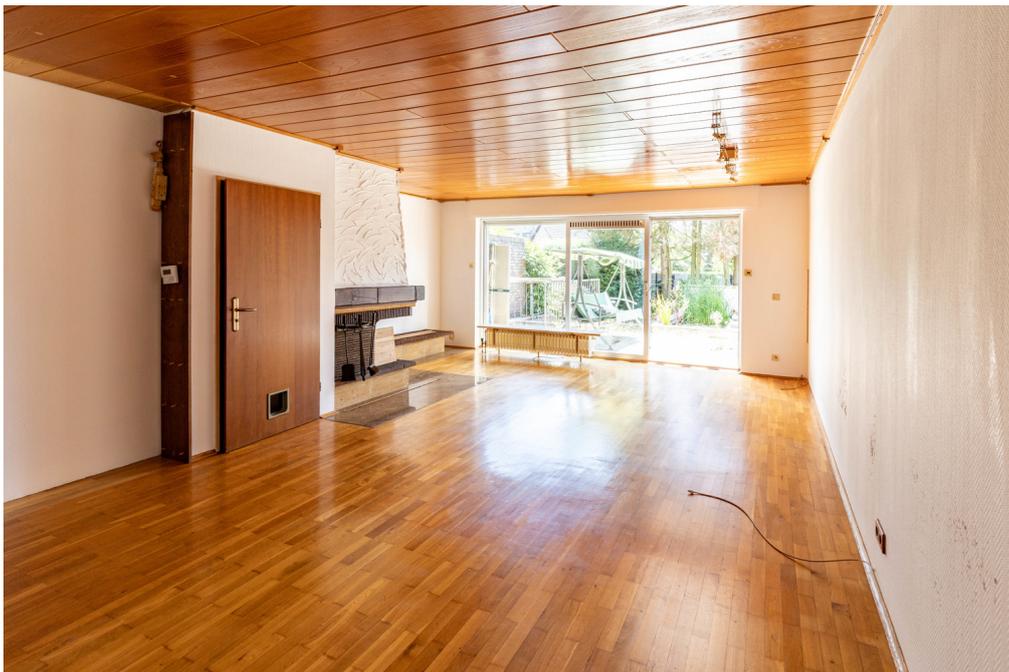
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	186.06 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1978

VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Az ingatlan



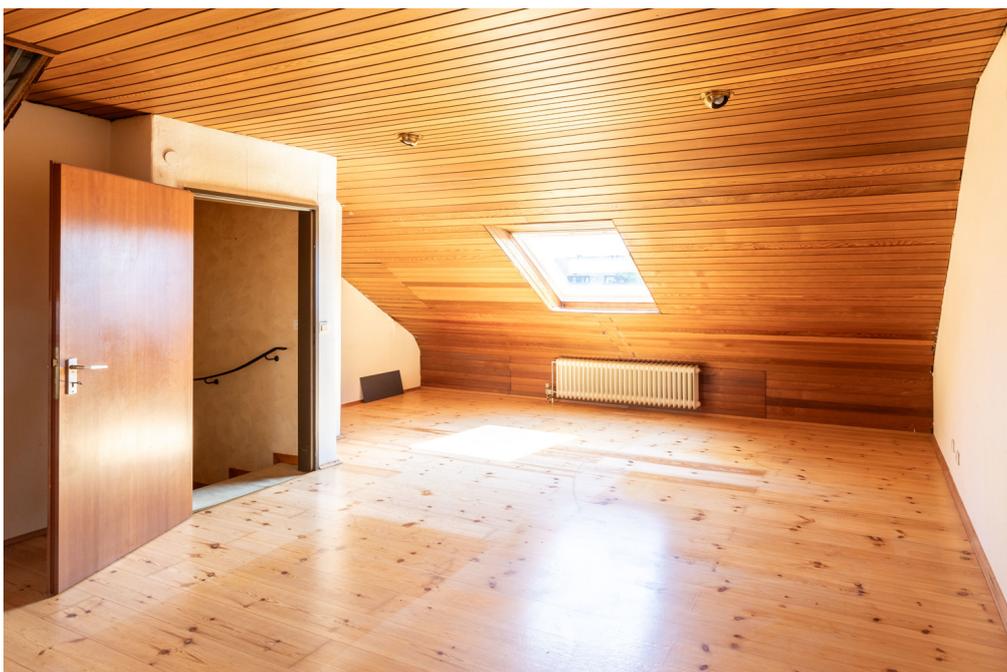
VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Az ingatlan



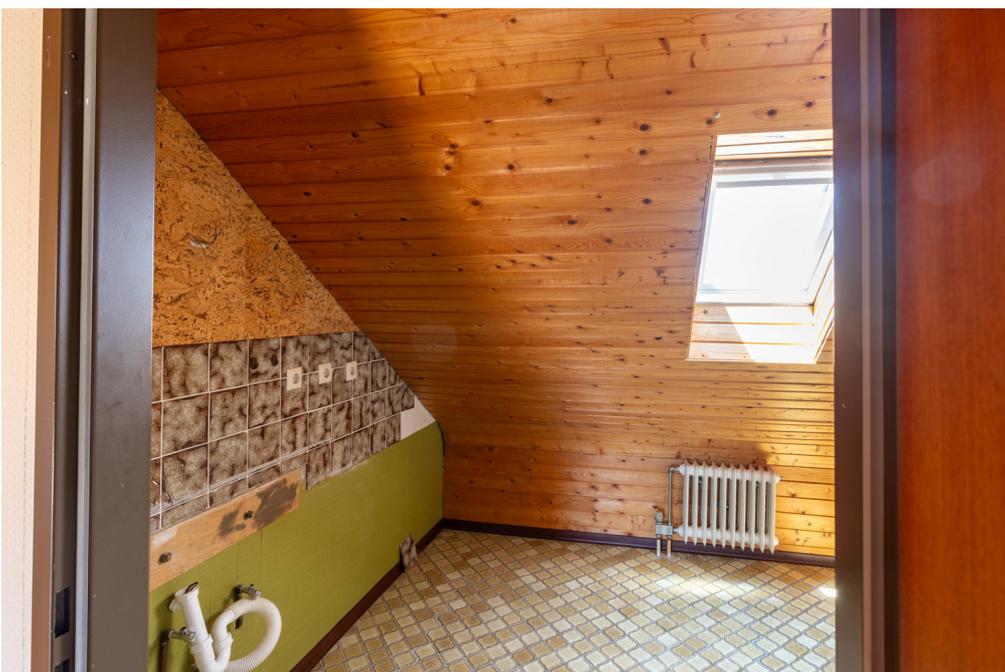
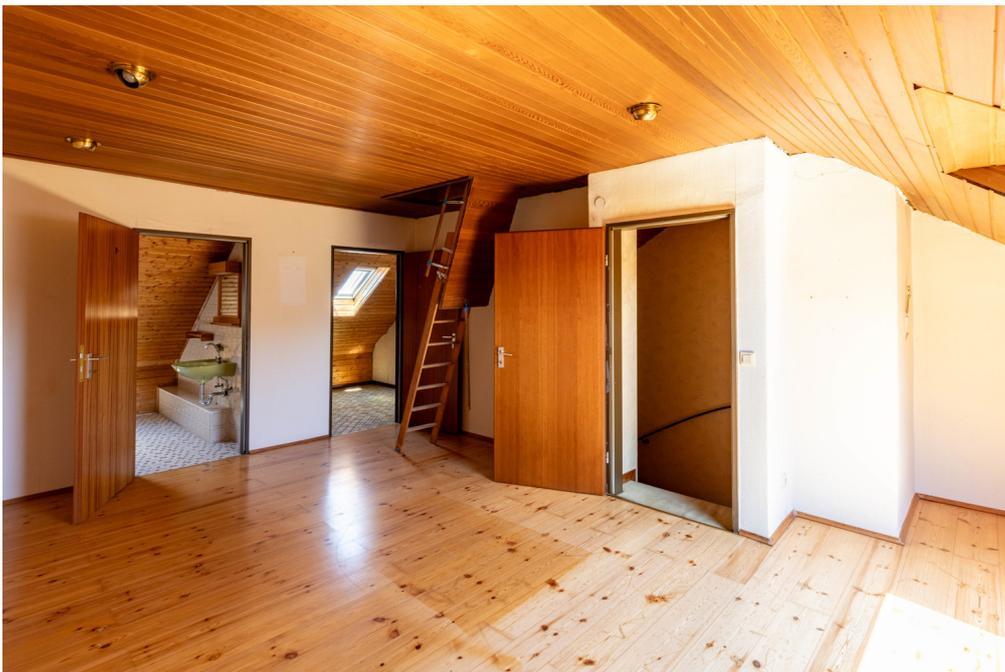
VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Az ingatlan



VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Az also benyomás

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 grundsolide 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!

VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Részletes felszereltség

- voll unterkellertes Reihemittelhaus
- 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

VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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