Neuss

Familientraum in Premium Lage - Bolssiedlung

Objektnummer: 25013141

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 294,9 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 971 m²

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

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

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Auf einen Blick

Objektnummer	25013141
Wohnfläche	ca. 294,9 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1961
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	02.07.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	199.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Die Immobilie

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene, freistehende Einfamilienhaus mit 6 Schlafzimmern ist ein traumhaftes Familiendomizil in Bester Lage von Neuss. Ursprünglich 1961 erbaut, 1986 saniert und im Jahre 1995 um einen großzügigen Anbau erweitert, präsentiert sich diese Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand.
Im Eingangsbereich empfängt Sie eine helle, großzügige Diele, die in den offenen Wohn-/Essbereich mündet. Hier sorgt ein Kamin und große Fenster für Wohlfühlatmosphäre.
Die neuwertige Luxus-Einbauküche der Markte Bulthaup mit Geräten von Gaggenau und Miele lässt keine Wünsche offen. Rechts neben dem Eingang befindet sich ein großzügiges Zimmer mit Blick in den Garten und angrenzendem Badezimmer. Im Untergeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit Bad en Suite. Ideal für ein Au-pair.
Angrenzend an den Wohnbereich gelangt man in den 1995 entstandenen Hausteil, der komplett mit Fussbodenheizung ausgestattet ist. Das offene Wohnzimmer setzt sich hier fort und führt auch zu einer zu einer zweiten kleinen Küche, die hervorragend als "Vorküche" oder Speisekammer genutzt werden kann. Ein weiterer Hauseingang führt in den Garten und zu dem angrenzendem Carpot.
Ein weiteres Schlafzimmer und ein Gäste-WC befinden sich ebenfalls in diesem Hausteil.
Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Zimmer und ein Badezimmer.
Das Untergeschoss in diesem Teil der Immobilie bietet neben einem weiteren Schlafzimmer eine Sauna und ein Duschbad sowie ein WC.

Der schön angelegte Garten mit zwei Terrassen lädt zum entspannen und verweilen ein. Abgerundet wird diese Liegenschaft mit einer Doppelgarage (hintereinander) und zwei davor liegenden Stellplätzen. ein zusätzlicher Carpot bietet eine weitere Parkmöglichkeit für 2 Fahrzeuge.

Bemerkenswert ist die vielseitige Nutzungsmöglichkeit dieser Immobilie. Die zwei Hausteile können mit minimalem Aufwand auch wieder getrennt werden, da beide Hälften eigenständig voll mit Küche, Bädern, Heizung ausgestattet sind.
Dieses ca. 294 qm große Haus mit 6-7 Zimmern bietet ein einmaliges Raumgefühl.

Schauen Sie gerne auf unserer Instagram-Seite "vonpoll_duesseldorf" vorbei. Dort finden Sie weitere spannende Immobilienangebote und sind immer auf dem neuesten Stand.

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Ausstattung und Details

- 6-7 Zimmer
- Luxuseinbauküche Bulthaup
- 3 Badezimmer
- Marmorböden
- Kamin
- Sauna
- 2 Hauseingänge
- nutzbar als Mehrgenerationenhaus
- ausgebauter Keller
- Sprossenfenster
- Doppelgarage
- Carpot

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Alles zum Standort

Die Stadt Neuss ist eine Großstadt am linken Niederrhein im direkten Einzugsgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf. Sie zählt zu den ältesten Städten in Deutschland.
Das angebotene Objekt befindet sich in absoluter Spitzenlage von Neuss. Die Bolssiedlung befindet sich im Stadtteil Vogelsang, angrenzend an den Düsseldorfer Stadtteil Heerdt und die Stadt Meerbusch. Sie zeichnet sich durch gehobenes Wohnen mit freistehenden Einfamilienhäusern und Villen auf großzügigen Grundstücken aus und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Speckgürtel der Metropole Düsseldorf.
Trotz der ruhigen Atmosphäre ist die Infrastruktur ausgezeichnet: Einkaufmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schulen aller Bildungsstufen - inklusive der renommierten Internationalen Schule (ISR) - sind in der Umgebung vorhanden. Die Neusser Innenstadt lässt sich mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichen. Ebenso Meerbusch-Büderich mit seinem charmanten Ortskern und dem nahegelegenem Rheinufer.
Die Anbindung an das Autobahnnetz (A46, A52, A57) ist ideal.

Objektnummer: 25013141 - 41462 Neuss

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 199.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Auf Wunsch senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen, einem Grundriss und einem Lageplan zu oder beantworten Ihnen erste Fragen telefonisch!
Vielen Dank, wir freuen uns auf Ihre Anfrage oder Ihren Anruf!

Maklervertrag: Sie schließen mit VON POLL IMMOBILIEN einen provisionspflichtigen Maklervertrag, wenn Sie in Kenntnis der Provisionspflicht die Dienste von VON POLL IMMOBILIEN in Anspruch nehmen.

Provision: Wenn Sie einen Kaufvertrag abschließen, der auf die Tätigkeit von VON POLL IMMOBILIEN zurückzuführen ist, haben Sie als Käufer die ortsübliche Provision an die VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamkeit des Kaufvertrages fällig.

Widerrufsrecht: Ihr Widerrufsrecht ist in § 355 des BGB geregelt und schützt Sie als Verbraucher vor vertraglichen Bedingungen. Sie als Verbraucher haben das Recht, sich unter bestimmten Voraussetzungen von einem bereits geschlossenen Vertrag innerhalb gesetzlicher Fristen durch Erklärung des Widerrufs zu lösen. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

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: 25013141 - 41462 Neuss

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Claudia Brakonier & Marius Grumbt

Kaiserstraße 50, 40479 Düsseldorf
Tel.: +49 211 - 86 32 38 0
E-Mail: Duesseldorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com