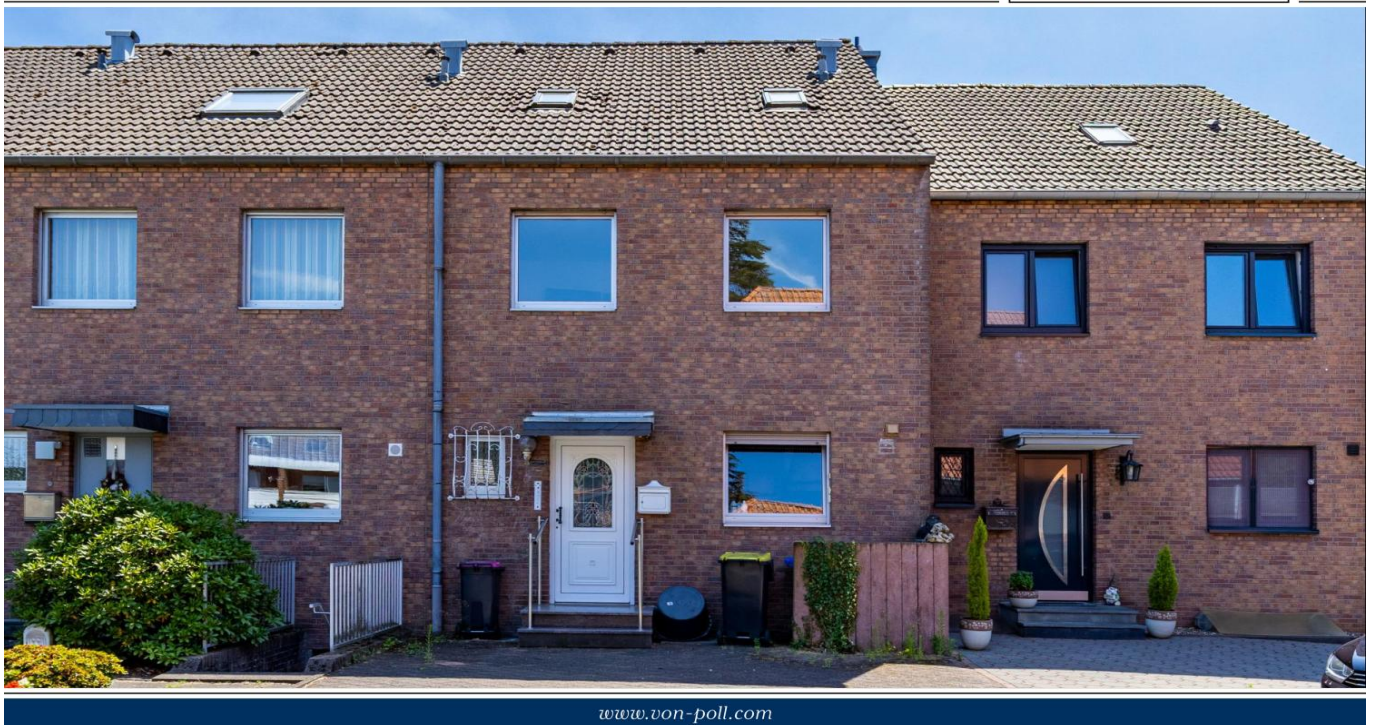


Neuss – Vogelsang

Gemütliches Reihenmittelhaus mit Südgarten und Sonnenbalkon in beliebter Lage!

Objektnummer: 25047030



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 142 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 190 m²

Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

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

Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Auf einen Blick

Objektnummer	25047030
Wohnfläche	ca. 142 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	385.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	186.06 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.06.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Die Immobilie



Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Ein erster Eindruck

Machen Sie es sich gemütlich!

Dieses solide, voll unterkellerte Reihenhhaus 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 m² 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 Räumen 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!

Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Ausstattung und Details

- 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
- Schlafrum mit hausbreitem Balkon
- Dachgeschoss ausgebaut mit Schlafrum, Küche, Tageslicht-Duschbad
- Südgarten mit Zugang zum Keller
- Garage mit elektrischem Tor

Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 186.06 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25047030 - 41462 Neuss – Vogelsang

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com