

Neuss – Furth

# Attraktives Einfamilienhaus in begehrter Lage mit moderner Technik und nachhaltiger Ausstattung

CODICE OGGETTO: 25047029



PREZZO D'ACQUISTO: 799.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 382 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25047029                             |
| Superficie netta    | ca. 152 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | 01.10.2025                           |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 1                                    |
| Anno di costruzione | 2007                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 799.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Come nuovo                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune      |

CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## Dati energetici

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                                 | ELECTRICITY |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 24.08.2034  |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Elettrico   |

|                                                                |                     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Diagnosi energetica |
| Consumo<br>energetico                                          | 22.03 kWh/m²a       |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | A+                  |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 2007                |

CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein hochwertiges und äußerst gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 2007, das sich in einem neuwertigen Zustand präsentiert. Mit einer Wohnfläche von rund 152 Quadratmetern und einem etwa 382 Quadratmeter großen Grundstück bietet dieses Zuhause ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Komfort, eine durchdachte Raumaufteilung und energieeffizientes Wohnen legen. Die Kombination aus moderner Technik, nachhaltiger Bauweise und einer familienfreundlichen Lage macht dieses Haus zu einer attraktiven und zukunftssicheren Immobilie.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass besonderer Wert auf eine gehobene Ausstattung gelegt wurde. Eine effiziente Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung auf allen Ebenen sorgt für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit. Die Energieeffizienzklasse A+ belegt den hohen Standard. Ein Großteil der Fenster ist mit elektrisch steuerbaren Rollläden ausgestattet, die sich zentral und komfortabel bedienen lassen. Unterstützt wird das durch moderne Smart-Home-Technologie, die eine einfache und intuitive Bedienung vieler haustechnischer Funktionen ermöglicht und den Alltag deutlich erleichtert.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten. Hier lässt sich das Familienleben in entspannter Atmosphäre genießen. Die offen gestaltete Küche ist modern ausgestattet und bietet viel Raum für gemeinsame Kochmomente. Ein Gäste-WC sowie der Zugang zur Garage über die Terrasse ergänzen das Raumangebot auf dieser Etage und schaffen praktischen Komfort für den täglichen Ablauf.

Das Obergeschoss bietet ein geräumiges Elternschlafzimmer mit der Möglichkeit, einen separaten Arbeits- oder Ankleidebereich zu integrieren. Daneben befindet sich ein großes Kinderzimmer, das sich flexibel als Spielzimmer, Jugendzimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. Das Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken ist hochwertig ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die gesamte Familie.

Im wohnlich ausgebauten Dachgeschoss erwartet Sie ein weiterer heller Raum, der derzeit als zusätzliches Kinderzimmer genutzt wird. Dank seiner Größe und Helligkeit eignet er sich ebenfalls ideal als Jugendzimmer, Büro oder Gästebereich. Diese zusätzliche Fläche schafft wertvolle Flexibilität für Familien mit steigendem Platzbedarf oder individuellem Raumbedarf.

Der voll ausgebaute Keller bietet weiteren Stauraum oder kann je nach Bedarf auch als Hobbyraum oder Fitnessbereich genutzt werden. Abgerundet wird das Angebot durch eine bereits installierte Photovoltaikanlage auf dem Dach, die die Stromkosten senkt und die Umweltbilanz des Hauses nachhaltig verbessert. Sie verfügt über einen Stromspeicher, um den erzeugten Strom effizient nutzen zu können.

Dieses Einfamilienhaus vereint zeitgemäßes Wohnen, hochwertige Ausstattung und moderne Technik in einer ruhigen und familienfreundlichen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Erholungsangebote sind bequem erreichbar. Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das regionale Straßennetz. Das Haus ist bezugsfertig und bietet ideale Voraussetzungen für ein komfortables, nachhaltiges Familienleben. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth**

## Dettagli dei servizi

- Energieeffizienzklasse A+
- Umweltfreundliche Wärmepumpe mit Fußbodenheizung auf allen Etagen
- Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung mit einem Stromspeicher
- Smart-Home-System zur zentralen Steuerung
- Hochwertiger Kamin im Wohnbereich
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Hochwertige Bodenbeläge und gepflegte Materialien
- Sonnige Terrasse mit Zugang zur Garage
- Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung
- Garage mit Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth**

## Tutto sulla posizione

Neuss Furth-Nord 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 Jörne Meerke auch gute Möglichkeiten zur Naherholung direkt vor der Tür.

Neben einem vielfältigen Angebot an kirchlichen, öffentlichen und privaten Kindergärten sorgen auch zahlreiche Grundschulen, Realschulen und mehrere Gymnasien für ein umfassendes Bildungsangebot. Ebenso ist die Internationale Schule am Rhein (ISR) ohne weiteres erreichbar.

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.

**CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 22.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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.

CODICE OGGETTO: 25047029 - 41462 Neuss – Furth

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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