

Neuss – Weissenberg

# Geräumige 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit Ausbaupotenzial

????????? ??????????: 25047009



???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 85 m<sup>2</sup> • ??????: 4

??????? ???????: 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

?? ??? ??????

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| ??????? ?????????    | 25047009    |
| ???????????          | ca. 85 m²   |
| ???????              | 3           |
| ?????????            | 4           |
| ??????????? ???      | 3           |
| ???????????          |             |
| ???????????          | 2           |
| ????? ?????????????  | 1972        |
| ?????? ????????????? | 1 x ??????? |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 259.000 EUR                                                                           |
| ?????????????        | ???????                                                                               |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2022                                                                                  |
| ?????????            | ???????                                                                               |
| ?????????????        |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 79 m²                                                                             |
| ??????               |                                                                                       |
| ???????              | ??????                                                                                |

???????? ?????????: 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

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

|                                                    |                                  |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                           | ??????? ???????<br>??????????                                                | 129.30 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 24.03.2034                       | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | D              |
| ????? ???????????                                  | ??????                           | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1972           |

??????? ???????? : 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

?? ????????



??????? ???????? : 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

?? ????????



??????? ???????: 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

?? ????????



??????? ???????? : 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

?? ????????



??????? ???????? : 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

?? ????????



???????? ??: 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

?? ???????



???????? ?????????: 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

?? ?????????



??????? ???????: 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

## ??? ?????? ?????????

Diese eigengenutzte Maisonette-Wohnung erstreckt sich über ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, die sich flexibel an verschiedene Lebenssituationen anpassen lässt. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1972, wobei 2022 die Fenster der Wohnung zum Großteil erneuert wurden, um den Wohnkomfort weiter zu optimieren. Die geschickte Gestaltung bietet ein großzügiges Wohngefühl und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im unteren Bereich erwartet Sie ein saniertes Badezimmer mit Badewanne – perfekt für entspannte Momente im Alltag. Drei Schlafzimmer, darunter ein Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer, schaffen ausreichend Platz für die ganze Familie. Der offene Wohnbereich mit integrierter Küche sorgt für eine einladende Atmosphäre und wird zum kommunikativen Mittelpunkt des Zuhauses. Ein besonderes Highlight bietet das Obergeschoss: Hier stehen weitere 79 m<sup>2</sup> Nutzfläche bereit, für die bereits eine Baugenehmigung zur Umwandlung in Wohnfläche vorliegt. Der Bereich umfasst eine Nasszelle mit Dusche, welche derzeit als Waschraum dient, sowie eine großzügige Fläche, die sich ideal als Hobbyraum eignet. Für angenehme Temperaturen sorgt die effiziente Etagenheizung, die ganzjährig ein behagliches Raumklima gewährleistet. Die Dachgeschosslage verleiht der Wohnung ein besonderes Wohnflair und bietet gleichzeitig einen schönen Ausblick über die Umgebung. Zusätzlichen Mehrwert bietet die Möglichkeit zur Gartennutzung im gemeinschaftlichen Hinterhof – ein idyllischer Rückzugsort, besonders in den warmen Monaten. Ein weiteres Plus ist die eigene Garage im Garagenhof hinter dem Haus, die für komfortables und sicheres Parken sorgt. Diese charmante Maisonette-Wohnung kombiniert modernes Wohnen mit einer gewachsenen Nachbarschaft. Die attraktive Lage mit Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten macht sie zur idealen Wahl für Familien und Berufstätige. Nutzen Sie die vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie und verwirklichen Sie Ihre individuellen Wohnträume. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorzustellen!

??????? ?????????: 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

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

- Gasetagenheizung für effiziente Wärmeversorgung
- eigener Garagenstellplatz für bequemes Parken
- Velux-Fenster (Großteil erneuert in 2022)
- zwei modernisierte Badezimmer
- Einbauküche inklusive
- gemeinschaftliche Gartennutzung
- 62 m² Nutzfläche im Obergeschoss, ausbaubar zu Wohnfläche

??????? ?????????: 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

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

Der Neusser Norden ist durch seine grüne Lage, mit dem Neusser Stadtwald und der Parkanlage Jröne Meerke sowie einer gut ausgeprägten Infrastruktur, ein beliebter Wohnstandort in Neuss. Im Umfeld befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen, sowie diverse Sport- und Erholungsstätten. Ärzte, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs, befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung. 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. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, guter Anbindung und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten macht den Neusser Norden zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

??????? ?????????: 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 129.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ?????????: 25047009 - 41462 Neuss – Weissenberg

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8 Neuss  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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