

Neuss

# Großzügiges Familiendomizil mit modernem Charme und Gartenvielfalt

CODICE OGGETTO: 25047038



PREZZO D'ACQUISTO: 699.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 872 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss**

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

**CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss**

## A colpo d'occhio

|                     |                        |                                    |                                                                           |
|---------------------|------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25047038               | Prezzo d'acquisto                  | 699.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 198 m <sup>2</sup> | Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Tipologia tetto     | mansarda               | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 7                      | Modernizzazione / Riqualificazione | 2013                                                                      |
| Camere da letto     | 4                      | Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Bagni               | 2                      | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1909                   | Superficie lorda                   | ca. 76 m <sup>2</sup>                                                     |
|                     |                        | Caratteristiche                    | Cucina componibile                                                        |

CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.09.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 124.16 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1909                |



CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss**

## Una prima impressione

Willkommen zu einem Einfamilienhaus, das historischen Charme aus dem Baujahr 1909 mit zeitgemäßer Modernisierung verbindet. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 872 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten für anspruchsvolles Wohnen.

Das Haus besticht durch eine harmonische Raumaufteilung mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 komfortable Schlafzimmer sowie ein weiteres Gästezimmer im ausgebauten Spitzboden. Die großzügigen Räume werden durch hohe Decken und teilweise erhaltenen historischen Akzente unterstrichen, die dem Objekt eine besondere Note verleihen. Im Flur und Treppenhaus präsentieren sich hochwertige Terrazzoböden, während in den Schlafzimmern stilvolle Dielenböden zum Einsatz kommen. Im Jahr 2017 wurde die Küche vollständig modernisiert. Es wurde ein großes Fenster zur Gartenseite eingebaut und eine Fussbodenheizung verlegt. Der charakteristische Mix aus Alt und Neu spiegelt sich in zahlreichen Details wider und schafft ein angenehmes Wohnambiente.

Die beiden modernisierten Bäder – inklusive neuer Leitungen – erfüllen zeitgemäße Ansprüche und sorgen für maximalen Komfort im Alltag. Die moderne Gas-Zentralheizung gewährleistet eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung des gesamten Hauses. Kunststofffenster mit Isolierverglasung unterstützen nicht nur die Energieeffizienz, sondern auch den Schallschutz und tragen zur angenehmen Atmosphäre bei.

Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – sei es für entspannte Stunden im Freien, als Spielfläche für Kinder oder für Gartenprojekte. Die gepflegte Außenanlage bietet viel Raum zur Entfaltung. Große Fensterflächen durchfluten die Wohnbereiche mit Tageslicht und sorgen für ein freundliches Wohnklima. Eine umfassende Modernisierung in den Jahren 2009 - 2013 und danach fortlaufende Renovierungen, gewährleiten einen einzugsbereiten Zustand des Hauses.

Die Raumaufteilung gestaltet sich flexibel und ist sowohl für Familien, Paare als auch für alle, die ausreichend Platz für Hobby und Beruf wünschen, bestens geeignet. Homeoffice, Gäste oder die Erweiterung privater Rückzugsbereiche lassen sich hier problemlos realisieren. Das separate Gästezimmer unter dem Dach stellt dafür eine ideale Ergänzung dar.

Neben der urbanen und gewachsenen Umgebung profitieren Sie von einer guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine komfortable Alltagsgestaltung.

Dieses modernisierte Einfamilienhaus erfüllt hohe Ansprüche an Wohnkomfort, verbindet klassische Elemente des Altbaus mit aktueller Ausstattung und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Lassen Sie sich vor Ort von der durchdachten Raumplanung und dem besonderen Charakter überzeugen. Vereinbaren Sie gern einen Besichtigungstermin, um sich Ihr eigenes Bild von dieser außergewöhnlichen Immobilie zu machen.



**CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss**

## Tutto sulla posizione

Neuss besticht als lebenswerte Stadt mit einer hervorragenden Infrastruktur und einem zukunftsorientierten Wachstumskurs. Die Stadt vereint urbanen Komfort mit einer familienfreundlichen Atmosphäre und bietet dank ihrer Nähe zu Düsseldorf und dem internationalen Flughafen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und sicheres Leben. Die stabile demografische Entwicklung und die vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangebote unterstreichen den hohen Lebensstandard und die Attraktivität Neusss als Wohnort für Familien.

Inmitten dieses vielversprechenden Umfelds präsentiert sich die Lage mit einem besonders familienfreundlichen Charakter. Hier finden Sie ein lebendiges, sicheres Wohnumfeld, das von einer starken Gemeinschaft geprägt ist und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Groß und Klein bereithält. Die Nähe zu Grünflächen und Spielplätzen schafft Raum für unbeschwerte Momente und fördert eine gesunde, aktive Lebensweise.

Die Umgebung überzeugt durch ein exzellentes Angebot an Bildungseinrichtungen, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind. Von Kindergärten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen – alles befindet sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag für Familien besonders angenehm und stressfrei gestaltet. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Fachärzten, Apotheken und dem nahegelegenen Krankenhaus ebenfalls hervorragend gewährleistet und garantiert Sicherheit und Komfort für alle Generationen. Für die Freizeitgestaltung laden zahlreiche Parks, Sportanlagen und Spielplätze zum gemeinsamen Verweilen und aktiven Erholen ein. Kulinarisch bietet die Nachbarschaft eine vielfältige Auswahl an gemütlichen Cafés und familienfreundlichen Restaurants, die zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: So erreichen Sie beispielsweise in nur zwei Minuten zu Fuß die Bushaltestelle Josefkirche, die eine schnelle Verbindung in die gesamte Stadt ermöglicht.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, komfortable und lebendige Umgebung legen, stellt diese Lage in Neuss eine ideale Wahl dar. Hier verbinden sich Lebensqualität, Gemeinschaft und eine hervorragende Infrastruktur zu einem Zuhause, in dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

**CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 124.16 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

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.

**CODICE OGGETTO: 25047038 - 41462 Neuss**

## 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)