

Neuss

????????? ????? ???????????? - ??? ?????????????????? ??????
????? ?? ??? ?????? ??? ?????? Neuss

Αριθμός ακινήτου: 25047027



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 725.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 182 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 483 m²

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ??? ??????

???????? ?????????	25047027
???????????	ca. 182 m ²
????????	6
?????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ?????????	1973
????? ?????????	2 x ?????????? ????? ???????????, 2 x ??????

???? ??????	725.000 EUR
????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????? ?????????	??????
????????????????? ?????	ca. 106 m ²
??????	?????, ?????, ????????????? ???????

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	??????????	?????? ??????? ??????????	25.17 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ?????? ??	02.06.2035	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	????????????	???? ?????????? ???????? ?? ?? ????????? ????????????	1970

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ????????



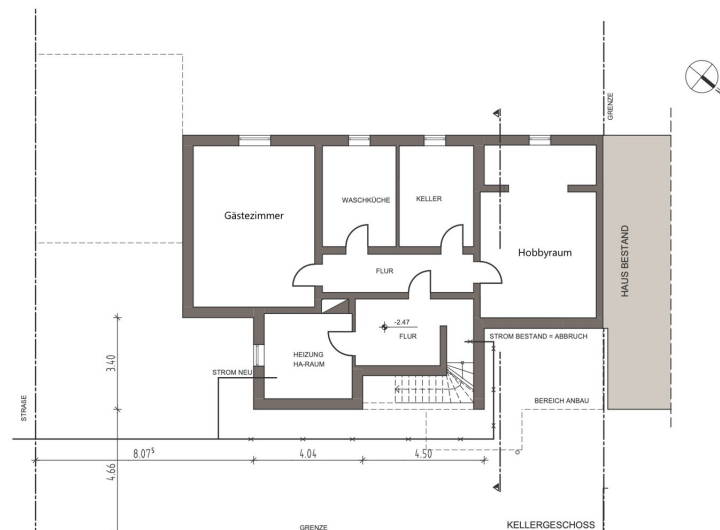
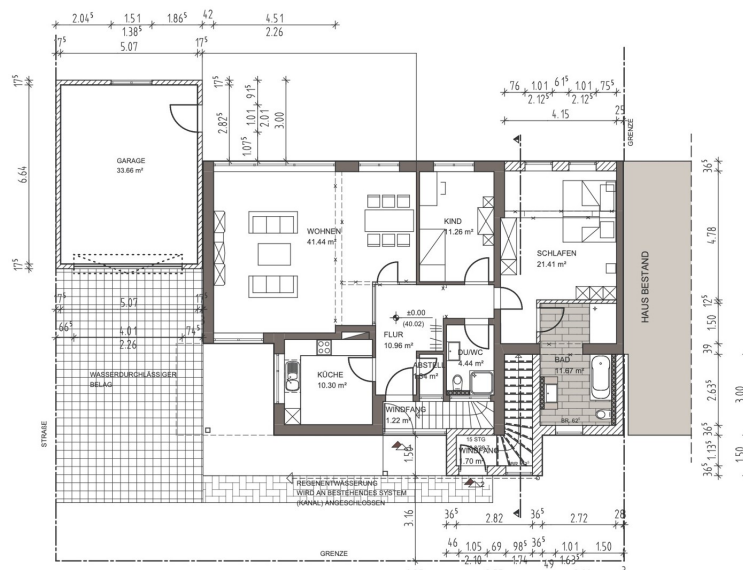
Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

??????



Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

???

???? ? ?????? ?????????, ?????????? ?????????, ????????? ?? 1970 ??? ??????
???????????????? ?? 2013, ?????????? ????????? 182 ?.. ?????? ??????????, ?????????? ?????????
???? ??? ?????????? ??? ?????????? ?? ?????? ??? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????????
????????? ??? ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ???
????????????? ?????? ?????? ?????????????????? (WEG), ?? ?????? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?????? ??????????
????????? ??? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ????????? 483 ?.. ??? ??????????????
????????????????? ?????????????? ?????????? ??? ??????, ??? ?????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????? ???
????????????? ?????????? ??????????????. ?? ?????????? ??? ?? ?????????? ?????????????????? ?????????? ???
?????????, ?????????????????????????????? ?????????? ?????????????????, ?????????????????? ??? ??????????
????????? ??????????. ?????????????? ??? ??????, ?? ?????????????? ?????????????? ??? ?????????? ???
????????? ?? ?????????????? ??? ??????????. ?? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??
????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????? ?????????????????????? ?????? ??? ?????????? ???
????????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ??????. ?????? ??? ??????
????????????? ??? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????????, ?????????? ?????????
????????????????? ?? ?????????????? ??????, ?????????????????? ??? ?????? ?????????? ?????????????? ??????????
?????????????. ?????????????????? ??? ?????????: ?? ??? ?????????? en-suite ?????????? ?????????? ?? ??????????
????? ?????????? ?????????? ??????, ??? ?? ?????? ?? ?????? ??? ??????????. ?? ??? ??? ?? ??????????
????????????????? ?????????? ?????? ?????? ??? ?????????????????? ?????????? ??? ??? ?????? ??????????. ?? ??????????
????????????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????, ??
????????? ?????????? ?? ?????????????????????? ?? ?????????? ?????? ?????????????? ? ??????????.
????????????????? ?????????? ??? ??????????????, ??? ?????????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????? ??????????
????? ?????????? ?? ?????????? ??????????????, ?? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????? ???
????? ?????????????? ??????????. ? ?????????????????? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ?????????????? ???
????????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????
????????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????
????????????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????????? ?????
????? ??? ?????????? ?????? ?? ??? ?????? ?????????????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????????????
????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????????????????? ?????? ?????? ?????????????? ??????????????
?????????????. ?????? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????
?????. ??? ?????????? ??? ?????? ?? ?????????????? ?????? ??? ?????????????? ?????? ??? ??????????.

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

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

Allgemein

- Gesamtliegenschaft nach WEG in 2 Wohneinheiten aufgeteilt (UG & EG / DG)
- alleiniges Sondernutzungsrecht am Garten und an der Garage mit Stellplätzen
- jede Wohneinheit ist autark betretbar
- Instandhaltung unabhängig voneinander
- die Wohnung verfügt über 2 Split- und 3 Klimaanlage

Erdgeschoss

- geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellraum
- Gäste-WC mit Kinderwaschbecken
- Wohnzimmer mit raumhohen Fenstern zum Garten und Kamin mit Umluftfunktion
- offener Esszimmerbereich
- exklusive Küche mit Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube und weiteren hochwertigen

Markengeräten sowie einer edlen Spüle mit Blick in den Vorgarten

- Kinderzimmer zur Gartenseite
- Duschbad mit WC
- Elternschlafzimmer mit Bad en-suite
- großzügiges Elternbadezimmer mit Badewanne und großer, barrierefreier Dusche

Untergeschoss

- 2 wohnlich ausgebaute Räume mit Fussbodenheizung und Fenstern
- Waschküche
- Vorratskeller
- Technikraum (Heizung, PV-Anlage mit Speicher, Netzwerktechnik etc.)

Garten und Außenanlagen

- komplett eingefriedeter, heller Garten mit Terrasse
- hochwertige Terrassenüberdachung mit außenliegender Beschattung
- Kaminholzunterstände
- sehr geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- angrenzender Werkstattbereich (ebenfalls mit Sektionaltor) mit Frisch- und Abwasser

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

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

Rosellen ist eine der beliebtesten Wohnlagen von Neuss. Dank der hervorragenden Infrastruktur findet man hier alles, was man zum Leben braucht, direkt vor Ort.

Es gibt sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte, Bäcker, Frisöre oder eine Postfiliale, alles ist da. Zu Ärzten und Apotheken ist es nicht weit, und auch für die Kinder ist gesorgt, denn Tagesmütter, Kindertagesstätten oder Grundschule und Sportvereine – alles ist unmittelbar vor Ort. Weiterführende Schulen sind zum Beispiel in den etwa 3 km entfernten Stadtteilen Norf und Nievenheim zu finden - diese sind dank Radwegen auch problemlos ohne Auto zu erreichen.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks zum Spazierengehen, in einem Park liegt ein fantastischer Abenteuer-Spielplatz für Kinder. In der Nähe der Grundschule liegt ein Sportplatz mit vielfältigem Sportangebot für Kinder und Erwachsene. Die Felder und der nahegelegene, schöne Mühlenbusch laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom. Für Pendler ist in Allerheiligen eine S-Bahnstation mit hervorragenden Parkmöglichkeiten eingerichtet. So ist der Arbeitsplatz auch mit dem ÖPNV nicht fern!

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.17 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

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.

Αριθμός ακινήτου: 25047027 - 41470 Neuss

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com