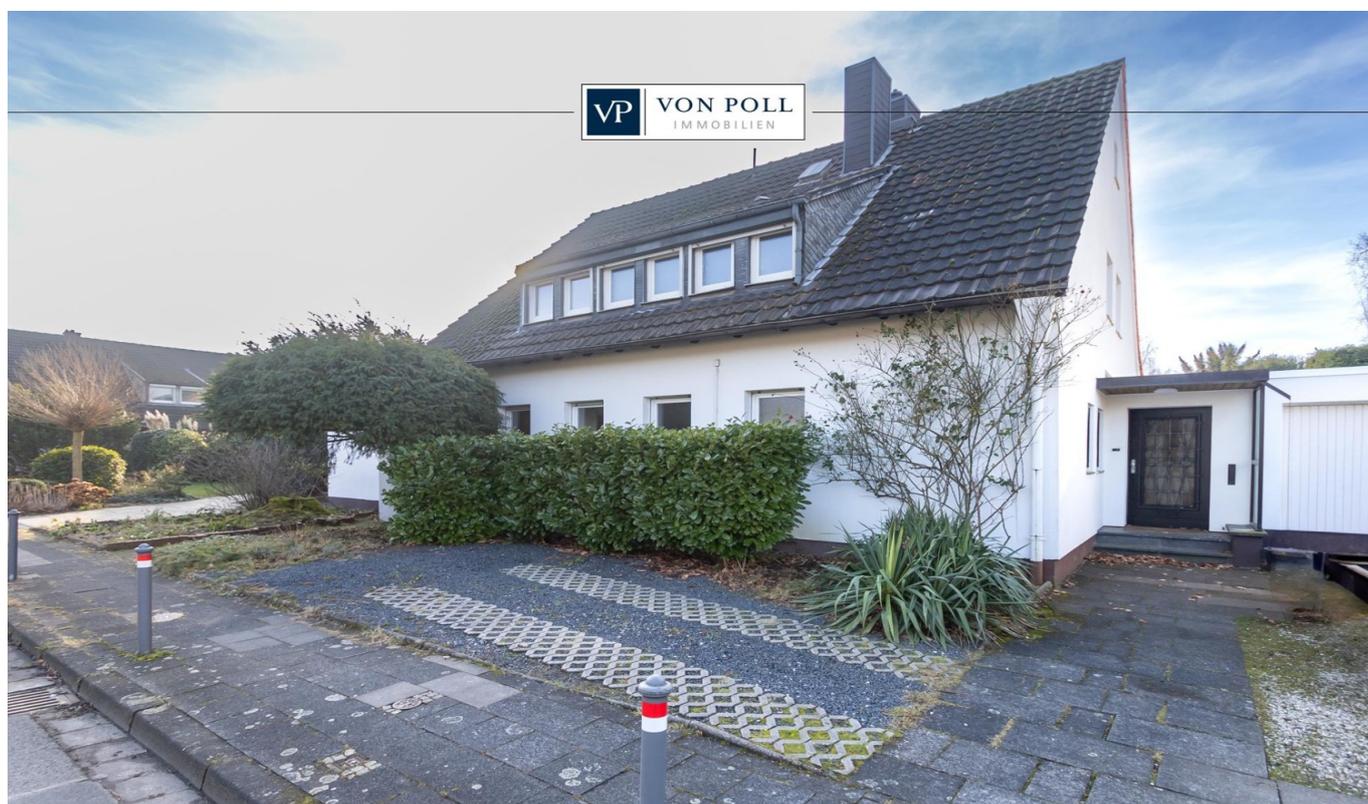


Neuss

# Freistehendes Einfamilienhaus im Lukasviertel

Objektnummer: 25047005



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 907 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Auf einen Blick

Objektnummer	25047005
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	192.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.02.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Angebot in einer der begehrtesten Lagen von Neuss präsentiert Ihnen ein charmantes, freistehendes Einfamilienhaus, das in den 1960er-Jahren mit viel Liebe zum Detail errichtet wurde. Ein Highlight des Anwesens ist der großzügige Garten, der reichlich Platz für Kinder zum Spielen oder für Ihre persönlichen Gestaltungsideen bietet. Ob Spielgeräte, ein gemütlicher Rückzugsort oder ein Gartenprojekt – hier haben Sie jede Menge Möglichkeiten. Das Haus bietet Ihnen insgesamt sieben Zimmer, die viel Raum für individuelle Nutzung schaffen. Im Erdgeschoss gelangen Sie durch die einladende Diele entweder in die praktische Küche mit separatem Vorratsraum oder in das helle, geräumige Wohn-/Esszimmer. Dieses lädt nicht nur zu geselligen Stunden ein, sondern bietet auch einen direkten Zugang zum gemütlichen Wintergarten – perfekt, um das ganze Jahr über den Gartenblick zu genießen. Ein Gäste-WC sowie ein zusätzlicher Raum, der sich ideal als Arbeitszimmer eignet, runden das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss erwarten Sie vier gut geschnittene Schlafzimmer, wovon eines mit einem Waschbecken ausgestattet ist, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates WC. Der großzügige Keller bietet Ihnen zudem zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde bereits in vielen Bereichen modernisiert: Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung, und die isolierverglaste Kunststofffenster sorgen für angenehme Wohnqualität. Die stilvollen Parkettböden schaffen eine gelungene Verbindung zwischen zeitloser Eleganz und modernem Komfort. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage und einen zusätzlichen Stellplatz, sodass Ihre Fahrzeuge stets sicher untergebracht sind. Wenn Sie von einem Zuhause in dieser begehrten Wohnlage von Neuss träumen und das besondere Flair dieses Hauses zu schätzen wissen, freuen wir uns darauf, von Ihnen zu hören. Kontaktieren Sie uns gerne zeitnah, um sich dieses einmalige Angebot zu sichern!

Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Alles zum Standort

Das Neusser Lukasviertel ist ein nördlicher Stadtteil von Neuss und liegt direkt am Stadtkern. Es zählt momentan 9.777 Einwohner (Stand 30.Juni 2012). Die Bezeichnung des südlichen Teils als Lukasviertel ist auf das dort befindliche Lukaskrankenhaus zurückzuführen. Mit einer Fläche von 3,34 km<sup>2</sup> ist das Lukasviertel der zweitgrößte Stadtteil des Neusser Stadtkerns. Es zählt zu den Boom-Vierteln von Neuss. Im Jahnstadion sind der Hallen- und Feldhockey-Bundesligist Schwarz-Weiss Neuss und der Amateurfußballverein DJK Novesia, sowie der Bundesliga Tennis Club Blau-Weiss Neuss beheimatet. Das Jahnstadion lädt zum Laufen, Walken und Sport treiben ein. Die medicoreha, eine moderne und anerkannte Rehabilitationseinrichtung grenzt an das Jahnstadion an. Ein Fußweg durch das Sportareal führt zur nächstgelegenen Grundschule und Kindergarten. Ein weiterer Kindergarten ist fußläufig erreichbar. Sowohl mehrere Gymnasien, als auch Realschulen, Gesamtschulen und Hauptschulen sind in wenigen Minuten mit Fahrrad oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Mehrere große Sporthallen liegen im unmittelbaren Umfeld. Die Autobahnen A57 Köln-Krefeld, die A46 Aachen-Düsseldorf und die A52 Mönchengladbach-Düsseldorf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Flughäfen Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach-Weeze sind in weniger als 30 Minuten erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt in 150m Entfernung. Zu Fuß erreicht man die Innenstadt innerhalb von 10 Minuten.

**Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 192.94 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25047005 - 41464 Neuss

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)