

Neuss – Allerheiligen

# Schöne 3-4 Zimmer-Wohnung mit Balkon in sehr familienfreundlicher Wohnlage

Objektnummer: 24047051



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24047051
Wohnfläche	ca. 95 m <sup>2</sup>
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten-/mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	173.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.04.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen**

## Ein erster Eindruck

Diese schön geschnittene Eigentumswohnung befindet sich im 1. OG einer gepflegten, kleinen WEG mit 3 Parteien in beliebter Lage im Neusser Süden. Das ruhige Wohnumfeld bietet eine erstklassige Anbindung nach Neuss, Düsseldorf und Köln. Die ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich sehr gut auf die 3,5 hellen Zimmer, die Wohnung ist sofort einzugsfertig. Das helle, klimatisierte Wohnzimmer bietet mit großen Fenstern und einer Tür zum Balkon einen freien Blick in die ruhige Wohnstraße. Es gibt ein Hobby- oder Kinderzimmer, ein Schlafzimmer (ebenfalls klimatisiert) und eine großzügige Wohnküche, die durch das Versetzen einer Wand entstanden ist. Ein Rückbau würde mit minimalem Aufwand das vierte Zimmer wiederherstellen. Das Gäste-WC und das 2022 vollständig sanierte Duschbad mit Waschmaschinenanschluss runden das Angebot ab. Die Einbauküche kann übernommen werden. Im Keller befindet sich ein gut bemessener Abstellraum, der sich wie die Garage im Sondereigentum befindet. Die Garage ist mit 15.000 Euro im Kaufpreis enthalten, der zugehörige Außenstellplatz ist der Wohnung über eine Sondernutzungsrecht zugeordnet. Eine Gemeinschaftswaschküche und ein gemeinschaftlicher Trockenraum sind zusätzlich vorhanden. Haus und Außenanlagen sind sehr gepflegt und werden kontinuierlich instandgehalten. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns, wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Ausstattung und Details

Wohnzimmer mit großem Fenster zum Balkon

Wohnküche mit Sitzecke und sehr gepflegter, moderner Küche, die mit Elektrogeräten auf Wunsch übernommen werden kann

Schlafzimmer

Kinderzimmer

ein derzeit kleines Arbeitszimmer (durch Verschieben der Wand wieder in ein Zimmer regulärer Größe verwandelbar)

Badezimmer, 2022 komplett modernisiert

Gäste-WC

Abstellkammer

Zwei Flure

Balkon

Garage

Außenstellplatz

Garten zur Mitbenutzung

gemeinschaftlicher Wasch-und Trockenraum

Heizungsanlage lt. Energieausweis von 2008

Markise

Klimaanlagen in Wohnzimmer und Schlafzimmer

Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Alles zum Standort

Allerheiligen ist der südlichste Stadtteil von Neuss. Mit der hervorragenden Infrastruktur bietet er alles, was man zum Leben braucht. Ihr neues Zuhause liegt in einer verkehrsberuhigten Zone in gewachsener Nachbarschaft. Es gibt hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. zwei sehr gut sortierte Supermärkte, eine Apotheke und einen Baumarkt. Ärzte, Tagesmütter, Kindertagesstätten, Frisöre, Heißmangel, Postfiliale und Grundschule – alles ist unmittelbar vor Ort und auch fußläufig in kürzester Zeit gut erreichbar. Weiterführende Schulen sind zum Beispiel in den etwa 2 km entfernten Stadtteilen Norf und Nievenheim zu finden, diese sind dank Radwegen auch problemlos mit dem Rad zu erreichen. Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt zwei Parks mit See, eine Sporthalle 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 15 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 25 min am Kölner Dom. Für Pendler ist eine S-Bahnstation mit hervorragenden Parkmöglichkeiten eingerichtet; die S-Bahn fährt auch direkt zum Flughafen Düsseldorf. Sie ist vom Haus aus auch fußläufig sehr gut zu erreichen (ca. 1000m) – so ist der Arbeitsplatz auch mit dem ÖPNV nicht fern.

Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.4.2031. Endenergiebedarf beträgt 173.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24047051 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Grabenstraße 2a Willich  
E-Mail: [willich@von-poll.com](mailto:willich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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