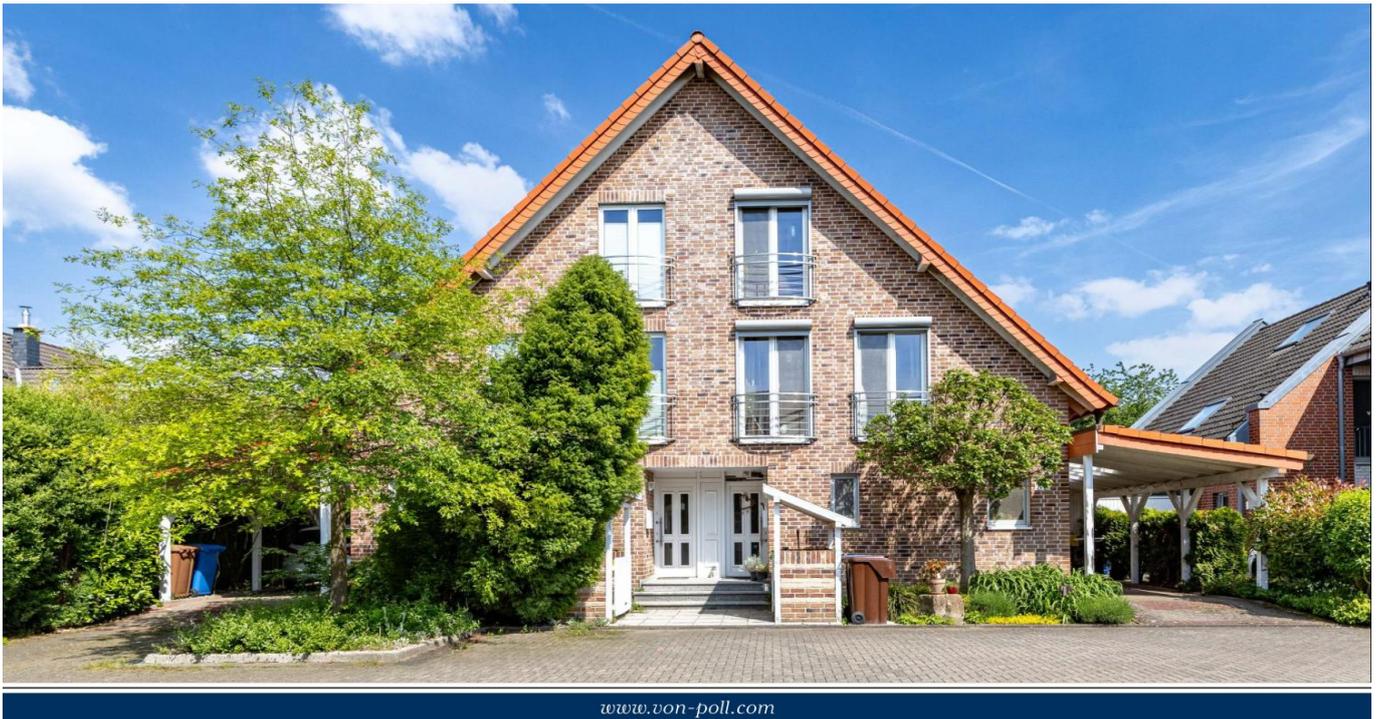


Neuss – Allerheiligen

# Bildschöne Doppelhaushälfte zum Wohlfühlen in familienfreundlicher Parkrandlage!

Objektnummer: 24047019



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

**KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 300 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24047019
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	2 x Carport

Kaufpreis	725.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergieverbrauch	73.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.05.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



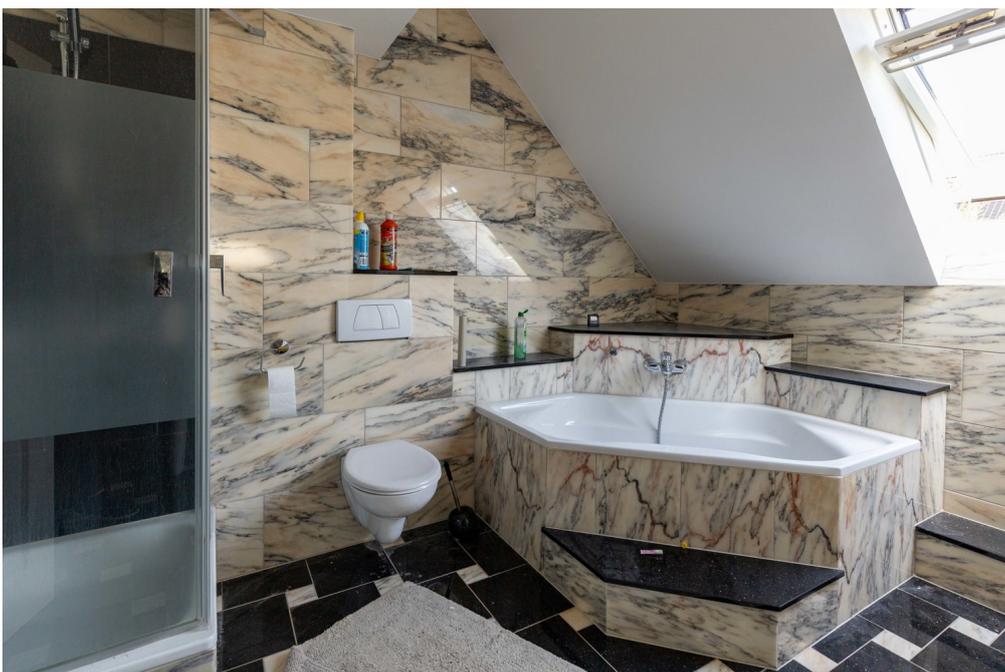
Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Ein erster Eindruck

Dieses gemütliche Einfamilienhaus wurde 2002 Stein auf Stein in einer kleinen Sackgasse errichtet und bietet individuellen Wohnkomfort auf rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr, Granitböden und Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen, sowie raumhohe Fenster machen das freundliche Haus zu Ihrem Wohlfühl-Zuhause! Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den schicken, geräumigen Flur mit Gäste-WC ins Esszimmer mit offener Küche. Das Wohnzimmer und der Zugang zum Garten liegen wenige Stufen tiefer als Küche und Esszimmer. Die Sprossenfenster und der Erker mit Oberlichtern zum Garten machen die Erdgeschossebene sehr gemütlich. Im Dachgeschoss finden Sie zwei helle Schlafräume. Im Schlafzimmer sorgt ein Schrank als Raumteiler für reichlich Stauraum in Form eines begehbaren Kleiderschranks. Das derzeitige Arbeitszimmer bietet reichlich Fläche und raumhohe Fenster. Ein großes Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Dusche und Handtuchwärmer rundet das Angebot ab. Das helle, schöne Studio bietet bis in die Dachspitze offene Räume mit raumhohen Fenstern und sichtbaren Holzbalken. Die Zimmer sind sehr hell und wirken durch die hohen Decken überaus großzügig und gemütlich. Ein kleines Duschbad rundet das Angebot ab. Im komplett gefliesten Keller finden Sie ausreichend Platz für Waschmaschine, Trockner und Fitnessgeräte - und natürlich reichlich Abstellfläche. Der pflegeleichte Garten ist durch den Carport erreichbar. Mit überdachter Terrasse bietet er genug Platz für gemütliche Sommerabende mit Familie und Freunden. Der Carport hat Platz für bis zu zwei Autos und befindet sich direkt am Haus. Am Ende des Gartens beginnt ein Park - rund um Ihr Haus gibt es also keinerlei Durchgangsverkehr. Eine Besonderheit Ihres Grundstücks ist, dass Ihr Haus auf einem rund 600 m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsgrundstück steht, welches Ihnen und Ihrem direkten Nachbarn gehört. In diese Eigentümergemeinschaft treten Sie beim Kauf des Hauses ein. In der Teilungserklärung ist geregelt, dass es sich bei den beiden Haushälften um wirtschaftlich getrennte Einheiten handelt, als wären es getrennte Häuser. Wirtschaftlich gesehen ist gemeinschaftliches Eigentum nicht vorhanden. Eine Hausverwaltung, gemeinsame Abrechnungen oder gemeinsame Rücklagen gibt es nicht. Zögern Sie nicht, und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns - in diesem gemütlichen Haus lassen sich Ihre Wünsche und Bedürfnisse mit Sicherheit verwirklichen!

Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Ausstattung und Details

### Allgemein

- pflegeleichte Steinböden im ganzen Haus
- Internet-/Multimediaanschlüsse (Lan-Anschlüsse) in jedem Raum
- überwiegend raumhohe Fenster
- Fenster: zweifach verglast, einbruchssicher, abschließbar, elektrische Rollläden
- Fernwärme-Heizung (Warmwasser über Heizung)
- Smart Home

### Erdgeschoss:

- offene Küche
- große Sprossenfenster zum Garten
- Wohnzimmer mit Erker (mit Oberlichtern)
- Wohnzimmer liegt wenige Stufen tiefer als Küche und Essbereich
- geräumiger Flur mit Garderobe und Gäste-WC

### Obergeschoss:

- zwei helle, geräumige Schlafräume mit großen Fenstern
- Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Tageslicht-Bad mit Fußbodenheizung und Handtuchheizung, Waschtisch, Eckbadewanne,

### Dusche und WC

### Dachgeschoss:

- Zwei helle, geräumige Kinderzimmer/ Büros
- raumhohe Fenster zu beiden Seiten
- Sichtbalken, Räume bis in die Dachspitze offen
- 2. Duschbad mit Glasdusche und Dachflächenfenster

### Außenbereich vorne / Garage:

- Carport mit ein - zwei Stellplätzen direkt neben dem Haus
- Mülltonnenbox

### Außenbereich hinten / Garten:

- Ost-Garten, ab morgens Sonne bis zum frühen Nachmittag
- komplett eingefriedet und kaum einsehbar
- Bewässerungssystem für den Garten
- hausbreite Terrasse
- Terrassenüberdachung
- Grillunterstand

### Grund und Boden:

- Gemeinschaftsgrundstück (600m<sup>2</sup>, eigener Anteil: 300 m<sup>2</sup>)

- kein Durchgangsverkehr vor und hinter dem Haus (Sackgasse / Park)

Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Alles zum Standort

Allerheiligen ist der südlichste Stadtteil von Neuss und bietet Dank der hervorragenden Infrastruktur alles, was man zum Leben braucht. Ihr neues Zuhause liegt am Rande eines Parks am Ende einer Sackgasse. Das Landschaftsschutzgebiet ist beinahe direkt vor der Haustür - es gibt keinerlei Durchgangsverkehr. Allerheiligen bietet fußläufig oder mit dem Rad erreichbar sehr gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Es gibt sehr gut sortierte Supermärkte, Frisöre, eine Heißmangel, eine Postfiliale und mit dem Auto nur wenige Minuten entfernt einen Baumarkt. Ärzte, Apotheke, Tagesmütter, Kitas, Grundschule – alles ist unmittelbar vor Ort und fußläufig in kürzester Zeit erreichbar. Weiterführende Schulen sind z.B. im 2 km entfernten Norf bzw. Nievenheim zu finden - und diese sind dank gut ausgebauter Radwege auch problemlos mit dem Rad zu erreichen. Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks mit sehr schönen Spielplätzen. In unmittelbarer Nähe der Grundschule liegt eine Sporthalle mit vielfältigem Sportangebot für Kinder und Erwachsene. Die Felder, der Norfbach 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 und entspannen. 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 – so sind der Arbeitsplatz und sogar der Düsseldorfer Flughafen auch mit dem ÖPNV nicht fern. Trotz der hervorragenden Verkehrsanbindung lebt man hier in angenehmer Ruhe.

Objektnummer: 24047019 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 73.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24047019 - 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)