

Neuss – Allerheiligen

# Zeitlos-modernes Zweifamilienhaus in Allerheiligen

Objektnummer: 25047002



KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 820 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25047002 - 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: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25047002
Wohnfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	739.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	218.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.01.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1971, das sich in einer ruhigen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur befindet. Die Immobilie bietet eine Gesamt-Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup> und einen großzügigen Grundstücksbereich von ca. 820 m<sup>2</sup>. Das Objekt ist in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch seine zahlreichen Ausstattungsmerkmale. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine helle und geräumige Wohnung mit 3 Zimmern und ca. 125 m<sup>2</sup>. Sie bietet direkten Zugang zum weitläufigen Garten. Hier lädt eine großzügige Terrasse zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gesellige Stunden im Freien. Der Freisitz im Garten ist zudem mit einem Kamin ausgestattet, was besonders in den Übergangsmontaten für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die verwendeten Hartholzfenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden sorgen für eine passable Energieeffizienz. Das Dachgeschoss mit Balkon verfügt über eine ebenfalls großzügige 3-Zimmer-Wohnung (ca. 94 m<sup>2</sup>), die aktuell für eine Kaltmiete von 609€ vermietet ist und eine stabile Mieteinnahme gewährleistet. Dadurch wird das Objekt besonders für Interessenten interessant, die eine Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage suchen. Das Gebäude ist mit einer modernen Gas-Brennwertheizung ausgestattet, die eine effiziente Beheizung garantiert und den Standard zeitgemäßer Energieeffizienz erfüllt. Ergänzend bietet die Immobilie verschiedene Kellerräume, darunter eine gemütliche Kellerbar, die ideal für gesellige Abende genutzt werden kann. Des Weiteren gibt es eine Waschküche mit Sanitäreinrichtung, die ebenfalls im Kellergeschoss untergebracht ist. Für Fahrzeuge stehen eine sehr großzügige Garage und ein zusätzlicher Außenstellplatz zur Verfügung. Ein direkter Zugang vom Garten zur Garage bietet zusätzlichen Komfort. Der Südgarten mit einem kleinen Gartenhaus erweitert die Nutzungsoptionen des Außenbereichs und bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder Fahrräder. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und fügt sich mit ihrer zeitlosen Bauweise harmonisch in das gepflegte Nachbarschaftsbild ein. Die Umgebung bietet zudem eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur, wodurch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen schnell und bequem erreichbar sind. Dieses Zweifamilienhaus bietet durch seine Raumaufteilung, die moderne Ausstattung und die ruhige Lage hervorragende Voraussetzungen für Familien oder Paare, die Wert auf ausreichend Platz und Komfort legen, und stellt gleichzeitig eine interessante Option für Investoren dar, die ein gepflegtes und vermietetes Objekt suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## Ausstattung und Details

- Gas-Brennwertheizung
- Hartholzfenster mit Isolierverglasung und elektrischen Rollläden
- Erdgeschosswohnung 3 Zimmer mit Zugang zum großen Garten mit Terrasse und Freisitz
- Dachgeschosswohnung, vermietet, 3 Zimmer und Balkon
- verschiedene Kellerräume mit Kellerbar. Waschküche mit Sanitäreinrichtung
- sehr gepflegter Zustand
- sehr geräumige Garage mit Türe zum Garten
- großzügiger Aussenstellplatz
- toller Südgarten mit Gartenhaus und Freisitz mit Kamin



Objektnummer: 25047002 - 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: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 218.28 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25047002 - 41470 Neuss – Allerheiligen

## 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)