

Neuss

# Elegante Unternehmervilla mit großem Grundstück und vielseitigem Raumangebot

Property ID: 24047015



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

**PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.587 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## At a glance

Property ID	24047015	Purchase Price	995.000 EUR
Living Space	ca. 300 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	8	Usable Space	ca. 150 m <sup>2</sup>
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1978		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	235.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.05.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		

Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property





Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property





Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## The property



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## A first impression

Das freistehende Einfamilienhaus, Baujahr 1978 und in gepflegtem Zustand, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 300m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.587m<sup>2</sup> viel Raum zum Leben. Die Unternehmervilla besticht durch ihre offene Bauweise, die für ein helles und einladendes Ambiente sorgt. Im Erdgeschoss befinden sich großzügige Räumlichkeiten, darunter eine offene Küche mit Theke zum Esszimmer und ein geräumiger Wohnraum mit Bar und Zugang zur Terrasse, die Platz für viele Sitzgelegenheiten bietet. Das Obergeschoss besticht durch seine großzügige Gestaltung ohne Dachschrägen und verfügt über mehrere Schlafzimmer und Badezimmer. Der ausbaufähige Dachboden bietet zusätzlichen Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im Untergeschoss befinden sich neben den üblichen Funktionsräumen eine urige Bar sowie ein großes Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Eine große Doppelgarage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge sowie für Fahrräder und Gartengeräte. Das Highlight des Anwesens ist das weitläufige Grundstück mit einer überdachten Außenbar mit WC, einem Schwimmbad und einem Gartenpavillon. Die Liegenschaft im Landhausstil strahlt eine ganz besondere Atmosphäre aus. Gleichzeitig verfügt sie über viel Potential für eine Modernisierung in anderen Stilrichtungen. Die sehr weiträumige Raumaufteilung im Erdgeschoss eröffnet in Kombination mit der großzügigen Betondeckenhöhe hinter der Abhängung einen breiten Spielraum für die Realisierung Ihrer Pläne. Diese seltene Gelegenheit bietet Raum für individuelle Entfaltungsmöglichkeiten und eignet sich perfekt für Familien, die nach einem großzügigen Domizil mit viel Platz im Innen- und Außenbereich suchen. Kommen Sie vorbei und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Unternehmervilla mit viel Potential überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und werden Sie Teil dieses besonderen Anwesens.

Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## Details of amenities

### Allgemein

- Keller mit Barbereich und Arbeitszimmer/Hobbyraum (große Fensterflächen)
- Doppelgarage mit elektrischen Toren
- zwei vorgelagerte Außenstellplätze
- Fliesen und Teppichböden
- isolierverglaste Holzfenster mit Rollläden (teilw. elektrisch)
- elektr. Aluminiumrollläden im Erdgeschoss
- offene Treppenläufe aus Natursteinstufen
- verschiedene Aussenwasseranschlüsse
- Gartenpavillon mit Reetdach

### Heiztechnik

- Ölheizung aus 1978
- stationäre Heizkörper
- zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage
- Klimawandgeräte im EG und OG
- offener Kamin im Erdgeschoss

### Außenbereich

- großzügige Garten- und Terrassenlandschaft
- überdachter Freisitz in Form einer Aussenbar
- separates WC und Technikraum
- große Doppelgarage
- Aussenschwimmbad 11 x 5 Meter
- Sonnenmarkise

### Innenausstattung

- offene Küche mit Theke zum Essbereich und zur Sitzecke
- Bar im Zentrum des Wohnraumes
- Gäste-WC mit vorgelagerter Garderobe
- 5 Schlafzimmer im Obergeschoss teilweise mit Balkon
- Einbauschränke im Elternschlafbereich
- 2 Badezimmer im Obergeschoss

Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## All about the location

Zentral gelegen zwischen Neuss, Kaarst und Meerbusch setzt diese begehrte Wohnlage am Rand der traditionellen Bolssiedlung Maßstäbe in Sachen Wohnqualität, Infrastruktur und guten Verkehrsanbindungen. In direkter Nähe liegt ein kleines Einkaufszentrum mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs. Zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten bieten die Geschäfte an der Römerstrasse und Einkaufsmöglichkeiten der Neusser Innenstadt, die in wenigen Autominuten oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen ist. Gut erreichbar sind ebenfalls Kindergärten, mehrere Grundschulen, das Marie-Curie-Gymnasium und die Christian-Wierstraet-Realschule. Vogelsang verfügt über Sportplätze und das Schwimmbad Nordbad. Der in der Nähe liegende Stadtwald und das Naherholungszentrum Jröne Meerke laden zur Erholung und Entspannung ein. Düsseldorf so nahe: Von der Bolssiedlung aus gelangen Sie binnen weniger Autominuten oder auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Neusser Hauptbahnhof mit Verbindungen nach Mönchengladbach, Düsseldorf und Köln. Gerade die Nähe zu Düsseldorf, Oberkassel und Meerbusch macht das Wohnen in der Bolssiedlung interessant! So ist die Königsallee in Düsseldorf innerhalb von 15 Minuten mit dem PKW erreichbar. Zum Flughafen Düsseldorf benötigt man nur ca. 20 Minuten. Über die Autobahnen A46 Richtung Aachen-Düsseldorf, A57 Richtung Köln-Krefeld und der A 52 Richtung Düsseldorf/Mönchengladbach erreichen Sie in Kürze alle nächst größeren Städte. Erwähnenswert ist auch die gute Anbindung an die beliebte Internationale Schule (ISR) in Neuss. Über öffentliche Verkehrsmittel können Schulkinder diese Schule gut erreichen.

Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 235.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.



Property ID: 24047015 - 41462 Neuss

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)