

Neuss

# Freistehendes Einfamilienhaus im Lukasviertel

CODE DU BIEN: 25047005



PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 907 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25047005
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1963
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 40 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	192.94 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.02.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## La propriété



CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## Une première impression

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 isolierverglasten 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!

**CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25047005 - 41464 Neuss

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)