Neuss – Allerheiligen

Repräsentative Doppelhaushälfte zum Wohlfühlen in begehrter Parkrandlage!

??????? ????????: 24047026

www.von-poll.com

???? ??????: 649.000 EUR • ?????????: ca. 160 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 300 m²

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ??? ?????

??????? ????????	24047026
?????????	ca. 160 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2002
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	649.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 30 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?????????? ????????

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.05.2034
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	73.50 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	B

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ???????

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

??? ????? ????????

Dieses schicke Einfamilienhaus bietet individuellen Wohnkomfort auf rund 160 m² Wohnfläche. 2002 wurde es Stein auf Stein in einer kleinen Sackgasse errichtet. 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 geräumigen Flur mit Gäste-WC ins Esszimmer mit offener Küche. Das Wohnzimmer mit den hohen Decken 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 m² 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!

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

????????????? ??? ???????

Allgemein
- pflegeleichte Steinböden im ganzen Haus
- Internet-/Multimediaanschlüsse (Lan-Anschlüsse) in jedem Raum
- überwiegend raumhohe Fenster
- Fenster: zweifach verglast, einbruchsicher, 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 (600m², eigener Anteil: 300 m²)

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

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 73.50 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 24047026 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Grabenstraße 2a Willich
E-Mail: willich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com