

Neuss

# Familienfreundliches Einfamilienhaus mit Garten im begehrten Lukasviertel

????????? ??????????: 24047045



???? ??????: 495.000 EUR • ??????????: ca. 154 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 358 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24047045 - 41464 Neuss

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

???????? ??????????: 24047045 - 41464 Neuss

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047045	????? ???????	495.000 EUR
?????????????	ca. 154 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ????????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	7	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	4		
?????????????	2		
????? ??????????????	1965	????? ????????????????	2017
?????? ????????????????	1 x ????????	?????????? ?????????????????	?????????
		?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 24047045 - 41464 Neuss

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	194.59 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.12.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1965

???????? ??????????: 24047045 - 41464 Neuss

?? ?????????



???????? ?????????: 24047045 - 41464 Neuss

?? ?????????



???????? ??????????: 24047045 - 41464 Neuss

?? ?????????



???????? ?????????: 24047045 - 41464 Neuss

?? ?????????





???????? ?????????: 24047045 - 41464 Neuss

?? ?????????



???????? ?????????: 24047045 - 41464 Neuss

?? ?????????



???????? ?????????: 24047045 - 41464 Neuss

?? ?????????



??????? ???????: 24047045 - 41464 Neuss

?? ????????



???????? ?????????: 24047045 - 41464 Neuss

?? ?????????



???????? ??????????: 24047045 - 41464 Neuss

?? ?????????



??????? ?????????: 24047045 - 41464 Neuss

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

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit Garage, das 1965 erbaut wurde und sich auf einem 358 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Raum für Familien und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus umfasst insgesamt 7 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, und verteilt sich auf drei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, ein Büro, eine Küche sowie ein geräumiges Gästezimmer, die gemeinsam eine ideale Umgebung für das tägliche Familienleben bieten. Ebenfalls im Erdgeschoss liegt ein modernisiertes Duschbad, welches 2016 renoviert wurde. Die im Haus installierte Zentralheizung wurde 2017 modernisiert, was für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt. Für eine angenehme Atmosphäre sorgen zudem die Doppelverglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2004. Das Untergeschoss der Immobilie bietet nicht nur eine Vollunterkellerung, sondern auch einen großzügigen Hobbyraum und ein zusätzliches WC, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Im Obergeschoss befinden sich das Hauptschlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Ankleidezimmer. Hier bietet sich genügend Platz für Privatsphäre und Erholung. Zudem finden Sie im Obergeschoss ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche vor. Des Weiteren gibt es im Dachgeschoss ein zusätzliches Studio, das mit einem eigenen WC ausgestattet ist und vielseitig genutzt werden kann, sei es als Hobbyraum, weiteres Schlafzimmer oder Arbeitsbereich. Das Haus verfügt über einen gepflegten Garten, der ausreichend Platz für Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Zudem ist eine Terrasse vorhanden, die an schönen Tagen zu entspannten Stunden einlädt, sowie ein Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet. Die gesamte Immobilie verfügt über Potenzial, welches durch eine gezielte Renovierung der Räumlichkeiten noch mehr zur Geltung kommen könnte, und bietet somit die Möglichkeit, individuelle Gestaltungswünsche umzusetzen. Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, der sowohl eine angenehme Optik als auch Langlebigkeit bietet. Die Raumaufteilung ist gut durchdacht und ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Fläche. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Räume, ob als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Gästebereich, bieten Flexibilität für den Alltag einer Familie. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Käufer, die ein Haus in einem gewachsenen Umfeld mit viel Gestaltungsraum suchen. Die verschiedenen Modernisierungen und die solide Grundstruktur des Hauses bieten eine gute Basis, um sich den individuellen Wohntraum zu verwirklichen. Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von den Möglichkeiten zu machen, die dieses Haus bietet, und eine Besichtigung zu vereinbaren.

??????? ???????: 24047045 - 41464 Neuss

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

- Reihenmittelhaus
- 2 Badezimmer
- Einbauküche
- Terrasse und Balkon
- modernisierte doppelverglaste Kunststofffenster
- Gaszentralheizung (Baujahr 2017, Brennwerttechnik)
- hochwertiger Parkett im Wohnbereich
- massive Garage
- 1 Stellplatz
- Studio im Dachgeschoss
- voll unterkellert



??????? ???????: 24047045 - 41464 Neuss

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

Das Neusser Lukasviertel ist ein begehrter Wohnstandort. 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 50m Entfernung. Zu Fuß erreicht man die Innenstadt innerhalb von 10 Minuten.

??????? ???????: 24047045 - 41464 Neuss

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 194.59 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24047045 - 41464 Neuss

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

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

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)