

Neuss – Allerheiligen

# Modern und neuwertig! Schickes Reihenendhaus in sehr begerhrter Lage !

????????? ??????????: 25047007



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

???? ??????: 569.000 EUR • ??????????: ca. 128 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 239 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25047007	????? ???????	569.000 EUR
????????????	ca. 128 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
???????????? ???	3		
?????????			
?????????	2	????? ??????????????	2023
????? ??????????????	2012	????????????????????	ca. 9 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ??????????????	??????	
	?????? ??????????????,	????????	?????????, WC
	1 x ????????		?????????????, ??????

???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

???????????	??????? ???????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	???????	55.72 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	02.12.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????? ???????	??????????????	
	???????????	???????????	
		????? ??????????????	2012
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

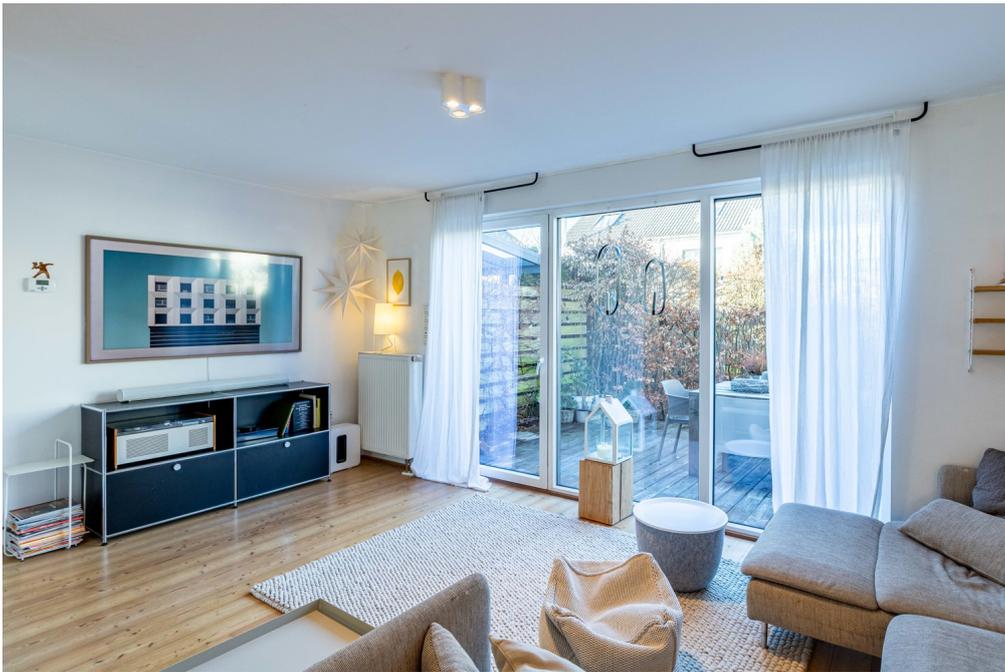
???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



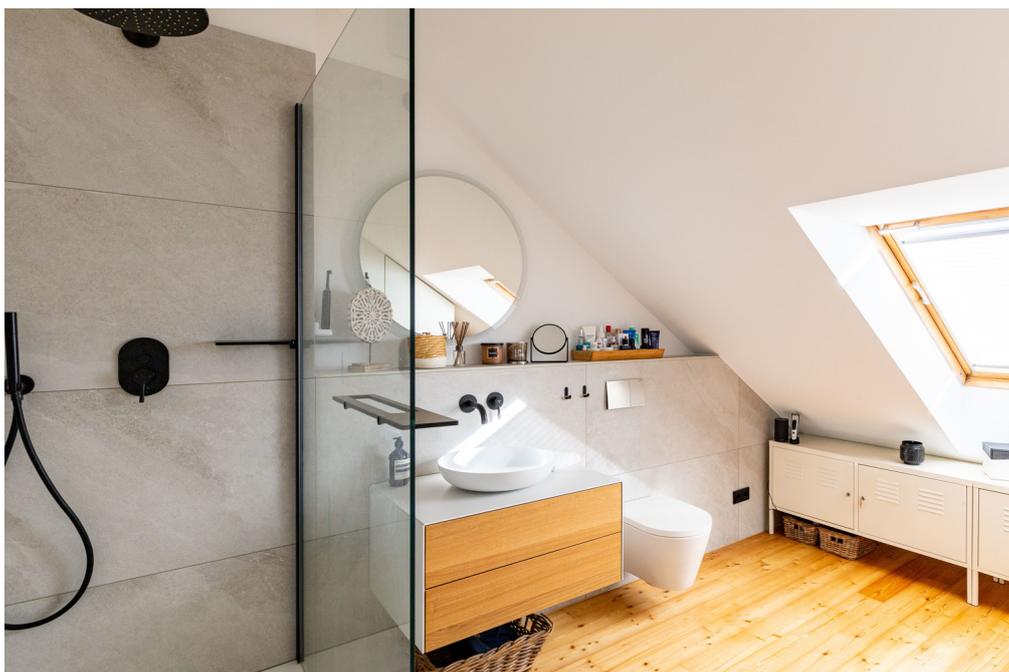
???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



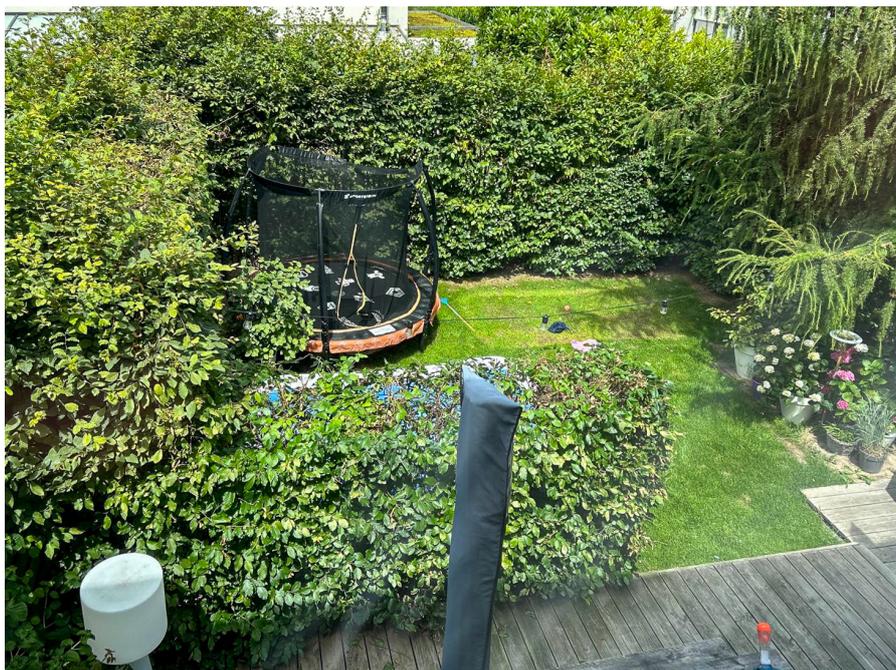
???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

?? ?????????



???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

Dieses helle Reihenendhaus heißt Sie mit 5 Zimmern im familienfreundlichen Neusser Stadtteil Allerheiligen willkommen. 2013 fertiggestellt, bietet es gemütlichen Wohnkomfort und zeitgemäße Dämmung auf rund 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Haus ist nicht unterkellert, bietet aber einen Kellerersatzraum, der von Garten und Garage zugänglich ist. Das überaus freundlich gestaltete Haus liegt ohne jeden Durchgangsverkehr am Ende einer Stichstraße in verkehrsberuhigtem Wohngebiet mit vielen jungen Familien. Helle Räume, ein zeitloser Grundriss und ein außerordentlich gemütlich gestalteter Garten machen das Haus besonders attraktiv für junge Familien. Der wirklich hervorragende Pflegezustand und die moderne, umfassende Ausstattung machen einen Einzug praktisch ohne Renovierungsaufwand möglich. Das Elternbad im Dachgeschoss und das Gäste-WC wurden 2024 neu gebaut bzw. neugestaltet! Im Erdgeschoss erwartet Sie ein sehr freundlicher Wohn-Essbereich mit hochwertigen Vollholz-Lärchendielen und hochwertiger, offener Küche. Die raumhohen Fenster ermöglichen einen schönen Blick in den gut durchdachten, gemütlich gestalten Garten mit viel Privatsphäre. Das Obergeschoss bietet zwei helle Kinderzimmer und ein kleines Büro. Im modernen Tagesslichtbad mit Wanne und Dusche ist auch der Platz für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Das ausgebauten Dachstudio bietet neben dem gemütlichen Schlafbereich ein weiteres Tageslicht-Duschbad (2024 eingebaut) und einen maßgefertigten Schrank. Die Sonne scheint ab dem frühen Nachmittag in den Garten, und die hohe Hecke sorgt für ausreichend Privatsphäre. Vom Garten aus betritt man über die ca. 35 m<sup>2</sup> große Terrasse den 9 m<sup>2</sup> großen Kellerersatzraum mit Licht und Stromanschluss und Platz für Kühltruhe, Fahrräder oder den Fuhrpark der Kinder. Vor der Garage befinden sich zwei PKW-Stellplätze. Die Besonderheit Ihres Grundstücks ist, dass Ihr Haus auf einem rund 9.400m<sup>2</sup> großen Gemeinschaftsgrundstück steht, welches einer Eigentümergemeinschaft mit 46 Häusern gehört. In diese Eigentümergemeinschaft treten Sie beim Kauf des Hauses ein. In den Grundbüchern dieser Häuser sind keine eigenen Grundstückspartellen eingetragen, vielmehr sind Ihnen rund 239 m<sup>2</sup> Grund und Boden über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet. Haus, Garage und Kellerersatzraum sind (wie bei Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus üblich) Ihr reales Eigentum. In der Gemeinschaftsordnung wurde definiert, dass Sie Ihr Haus nutzen können, wie es bei einem Real-Grundstück der Fall wäre. Die Belange des Gemeinschaftseigentums (z.B. Heizung, Wohngebäudeversicherung, Pflege der gemeinschaftlichen Außenanlagen) regelt und überwacht Ihre Hausverwaltung.

???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

#### Allgemein

- moderne, helle Vollholzdielenböden (Lärche) im ganzen Haus
- Internet-/Multimediaanschlüsse (Lan-Anschlüsse) in fast jedem Raum
- raumhohe Fenster im Erdgeschoss, großzügige Fenster in Ober- und Dachgeschoss
- Fenster: zweifach verglast, einbruchssicher, abschließbar, elektrische Rollläden
- Fernwärme-Heizung (Warmwasser über Heizung)
- Treppenbelag Vollholz (Douglasie)
- Haus wurde insgesamt mehrfach gestrichen, zuletzt das Dachgeschoss 2024

#### Erdgeschoss:

- Wohn-Essbereich mit maßgefertigtem Schrank für viel Stauraum
- offene Küche: sehr gepflegte, moderne, offene Alno-Küche mit Markengeräten von AEG, Neff, Bosch und Miele)
- raumbreite Fensterfront mit Zugang zum Garten
- freundlicher Flur mit Garderobe und Gäste-WC
- praktischer Abstellraum unter der Treppe
- neu gestaltetes Bilderbuch-Gäste-WC
- Glasfaseranschluss und Kabelanschluss über Vodafone
- LAN Anschlüsse in fast allen Zimmern
- Leerrohre für Multimediaanschlüsse in allen Zimmern

#### Obergeschoss:

- zwei helle, freundliche Kinderzimmer mit großen Fenstern
- 1 kleines Büro
- Tageslicht-Bad mit Badewanne, Waschtisch, WC und Handtuchheizung, Dusche mit neuer Glastür und Platz für Waschmaschine und Trockner

#### Dachgeschoss:

- zum Schlafzimmer ausgebautes Dachstudio mit großzügigem Einbauschränk
- große Dachflächenfenster zu beiden Seiten
- neues, schickes Tageslicht-Duschbad mit Designer-Badmöbeln und kleiner Abstellkammer
- Oberböden (im Dachgeschoss) 2024 abgeschliffen und geölt

#### Außenbereich vorne / Garage:

- Garage direkt neben dem Haus
- 9 m<sup>2</sup> Kellerersatzraum
- zusätzlich 2 KFZ- Stellplätze vor dem Haus
- Mülltonnenbox

#### Außenbereich hinten / Garten:

- ca. 35 m<sup>2</sup> Terrasse und zusätzliche Sonnenterrasse im hinteren Gartenbereich
- Nordwest-Garten, ab mittags Sonne bis zum Abend
- komplett eingefriedet und dank hoher Hecke kaum einsehbar, zusätzliche Hecke als Terrassenbegrenzung für mehr Gemütlichkeit und Privatsphäre
- hausbreite Holzterrasse
- Kellerersatzraum mit Stromanschluss

Grund und Boden:

- Grundstück (ca. 239 m<sup>2</sup>) über alleiniges Sondernutzungsrecht dem Haus zugeordnet
- kein Durchgangsverkehr rund um das Haus

???????? ??????????: 25047007 - 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 ohne Durchgangsverkehr in einer ruhigen Stichstraße in einem Neubaugebiet, das sich durch viele junge Familien in der Nachbarschaft, viele Spielstraßen und Spielplätze auszeichnet. Die Freunde der Kinder sind direkt nebenan. Es gibt sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte, Frisöre, Heißmangel, Schreibwarenladen mit Postfiliale, 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 der gut ausgebauten 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 gehen 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. Die S-Bahnstation ist vom Haus aus auch fußläufig sehr gut zu erreichen (ca. 350m) – so sind der Arbeitsplatz und sogar der Düsseldorfer Flughafen auch mit dem ÖPNV nicht fern. Trotz der hervorragenden Verkehrsanbindung lebt man ohne Lärm, denn der hohe, grün bewachsene Lärmschutzwall schützt effektiv gegen Geräusche von Straßen oder Bahnlinie.

??????? ????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 55.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. 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.

???????? ??????????: 25047007 - 41470 Neuss – Allerheiligen

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

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

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)