

Neuss

# Elegante Unternehmervilla mit großem Grundstück und vielseitigem Raumangebot

VP azonosító: 24047015



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

VÉTELÁR: 995.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 300 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.587 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Áttekintés

VP azonosító	24047015
Hasznos lakótér	ca. 300 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1978
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	995.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 150 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	13.05.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	235.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

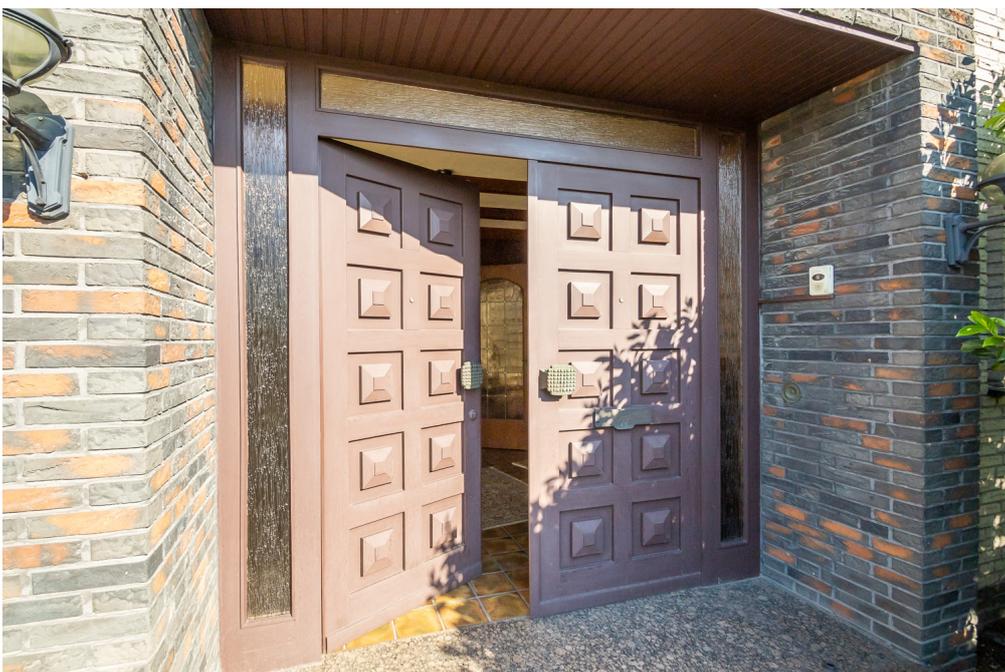
VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



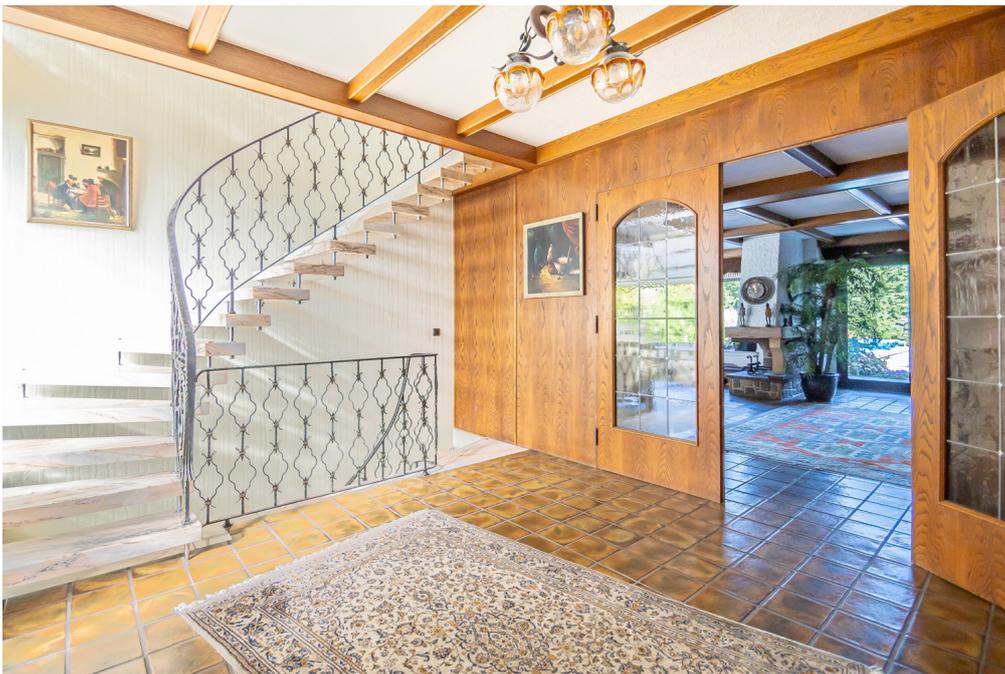
VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



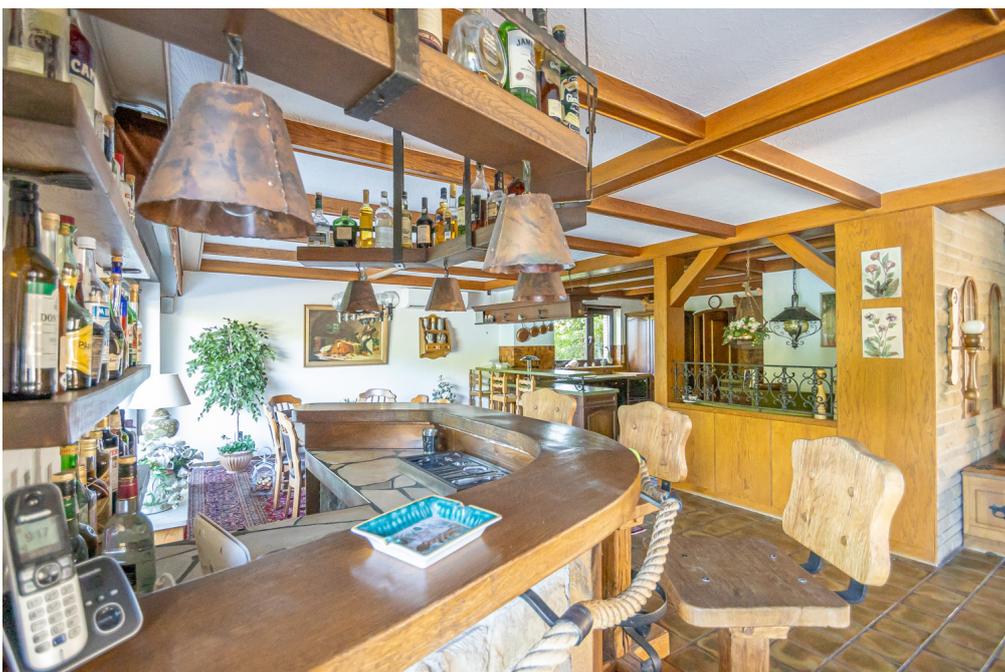
VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



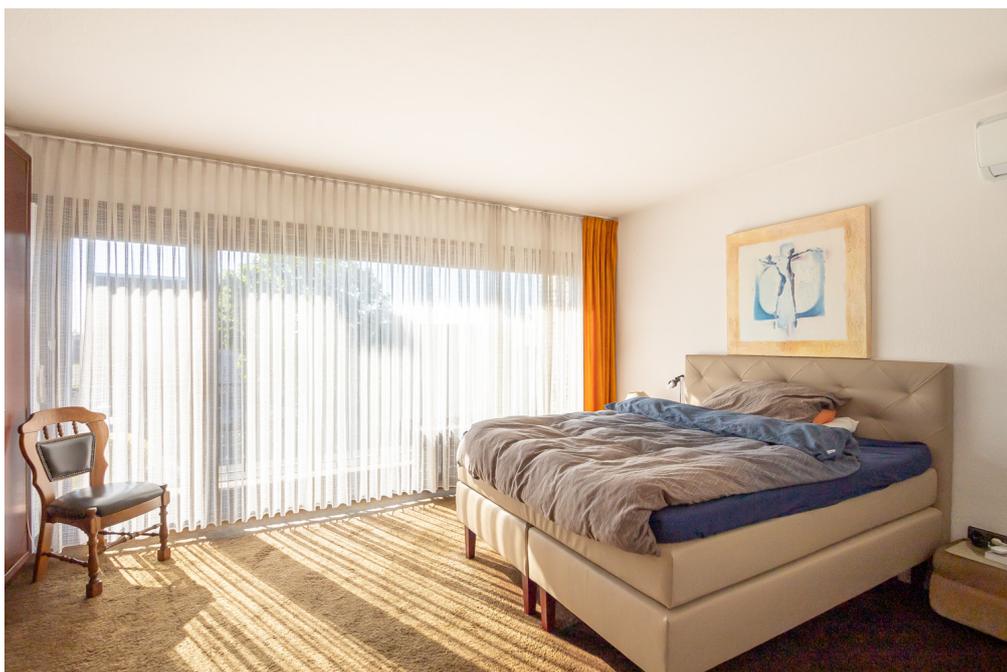
VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



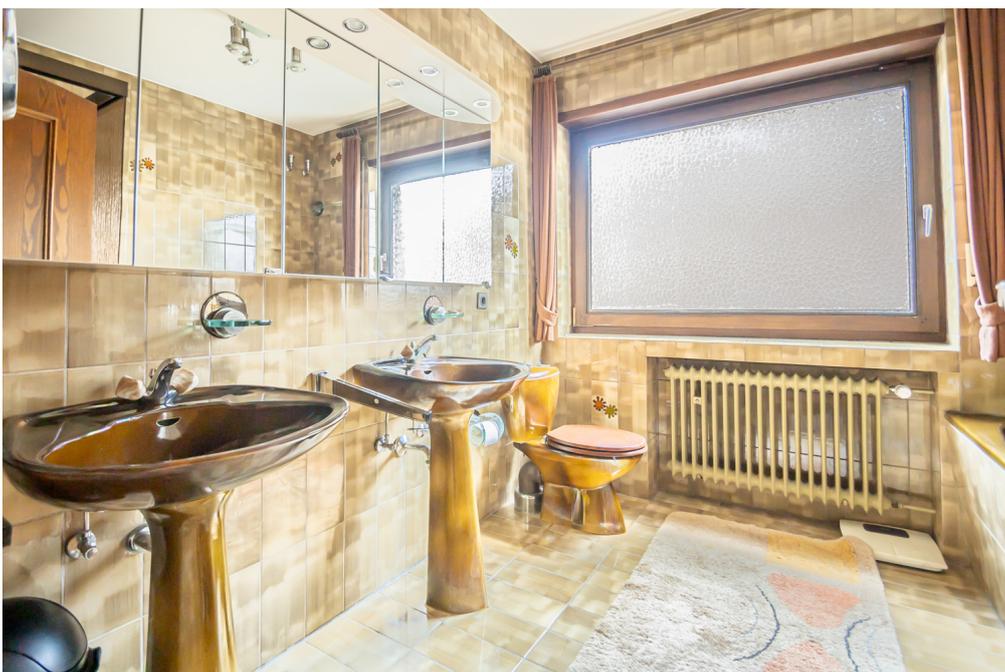
VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



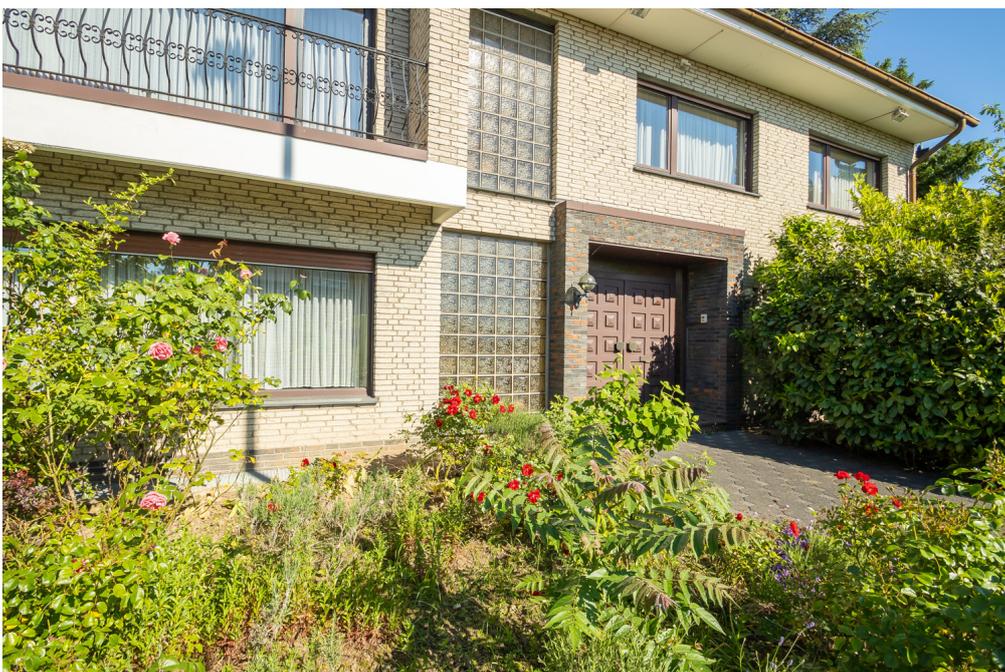
VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az ingatlan



VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Az els? benyomás

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.

VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Részletes felszereltség

### 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

**VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24047015 - 41462 Neuss

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)