

Neuss – Vogelsang

# Neuwertige 4-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten

Número da propriedade: 24047013



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

PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 121 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Numa vista geral

Número da propriedade	24047013
Área	ca. 121 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2017
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	549.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Procura final de energia	60.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	06.11.2027	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## O imóvel





Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## O imóvel



Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## O imóvel





Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## O imóvel





Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## O imóvel



Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## O imóvel





Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## O imóvel





Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## O imóvel



Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Uma primeira impressão

Diese moderne Eigentumswohnung befindet sich in einem neuwertigen Zustand und bietet eine Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup>. Die Einheit verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 geräumige Schlafzimmer und 2 helle Badezimmer mit einer bodentiefen Dusche. Zudem gehört Ihr eigengenutzter Garten (Sondernutzungsrecht) sowie eine großzügige Terrasse mit einer Gesamtfläche von ca. 24 m<sup>2</sup> zur Ausstattung. Das Wohnhaus für 6 Parteien wurde 2017 fertiggestellt und besticht durch eine gehobene Ausstattungsqualität. Für Ihren Komfort sorgt eine Fußbodenheizung, die in sämtlichen Räumen für angenehme Wärme sorgt. Alle Fenster im Erdgeschoss sind 3-fach verglaste Kunststofffenster, die für optimalen Schallschutz und Energieeffizienz sorgen und verfügen zugleich über erhöhten Einbruchschutz gem. RC 2N. In den Wohnräumen wurde naturgeöltes Nussbauparkett verlegt, das die Wertigkeit der Eigentumswohnung zusätzlich unterstreicht. Die hochwertige Einbauküche ist ein Highlight der Immobilie und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Die maßgefertigte Küche verfügt über namhafte Einbaugeräte wie z.B. ein Kochfeld der Marke Bora. Das Kellergeschoss ist über eine Natursteintreppe sowie einen Aufzug erreichbar und verfügt neben dem Kellerraum über eine Waschküche und einen Fahrradkeller. Der Außenstellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für bequemes Parken in unmittelbarer Nähe. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig, was einen idealen Rückzugsort in der Stadt bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Insgesamt präsentiert sich diese Wohnung als komfortables Zuhause mit moderner Ausstattung und viel Platz für die ganze Familie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser attraktiven Immobilie überzeugen.

Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Detalhes do equipamento

Hier die wesentlichen Ausstattungsmerkmale der Eigentumswohnung:

- hochwertige Massivbauweise und aufwendige Fassadengestaltung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (erhöhter Einbruchsschutz gem. RC 2N)
- Netzwerkverkabelung in Büro / Kind 1, Kind 2, und Wohnzimmer
- Personenaufzug
- hochwertige Einbauküche
- naturegeöltes Nussbauparkett
- eigener Garten mit Terrasse (Sondernutzungsrecht)
- elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr
- Fußbodenheizung
- bodengleiche Duschen in den Bädern
- Wärmedämmung/Haustechnik entsprechen den hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung
- Außenstellplatz in unmittelbarer Nähe
- separater Waschraum und Fahrradraum im Keller



Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Tudo sobre a localização

Der Neusser Norden ist durch seine grüne Lage, mit dem Neusser Stadtwald und der Parkanlage Jröne Meerke sowie einer gut ausgeprägten Infrastruktur, ein beliebter Wohnstandort in Neuss. Im Umfeld befinden sich verschiedene Grund- und weiterführende Schulen, sowie diverse Sport- und Erholungsstätten. Ärzte, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs, befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung. Die angebotene Eigentumswohnung liegt in einer mit hochwertigen, meist freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Wohnlage mit guter Adresse. Die Anbindungen sowohl an den öffentlichen Nahverkehr, wie aber auch zu den Autobahnen A57 und A52, Richtung Köln, Düsseldorf und Krefeld sind gegeben und in wenigen Minuten zu erreichen. Die Neusser Innenstadt ist ca. 5 km entfernt. Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie in ca. 20 Minuten mit dem Auto.

Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 60.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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.

Número da propriedade: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)