

Neuss – Vogelsang

# Neuwertige 4-Zimmer-Wohnung mit eigenem Garten

Objektnummer: 24047013



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

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Auf einen Blick

Objektnummer	24047013
Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	549.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	60.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.11.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Die Immobilie





Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang**

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Ausstattung und Details

Hier die wesentlichen Ausstattungsmerkmale der Eigentumswohnung:

- hochwertige Massivbauweise und aufwendige Fassadengestaltung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (erhöhter Einbruchschutz 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

Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Sonstige Angaben

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.



Objektnummer: 24047013 - 41462 Neuss – Vogelsang

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)