

Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Neuwertiges, hervorragend ausgestattetes Reihenendhaus in sehr begehrter Lage

Objektnummer: 24047020



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 230 m²

Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

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

Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Auf einen Blick

Objektnummer	24047020
Wohnfläche	ca. 127 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 9 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergieverbrauch	44.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.05.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Die Immobilie



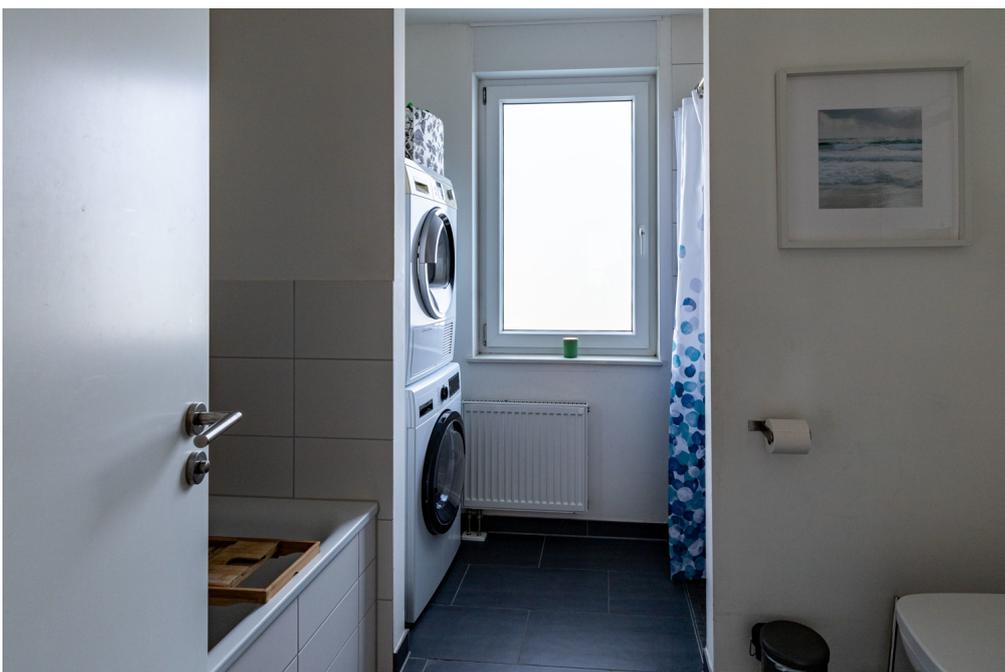
Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Die Immobilie



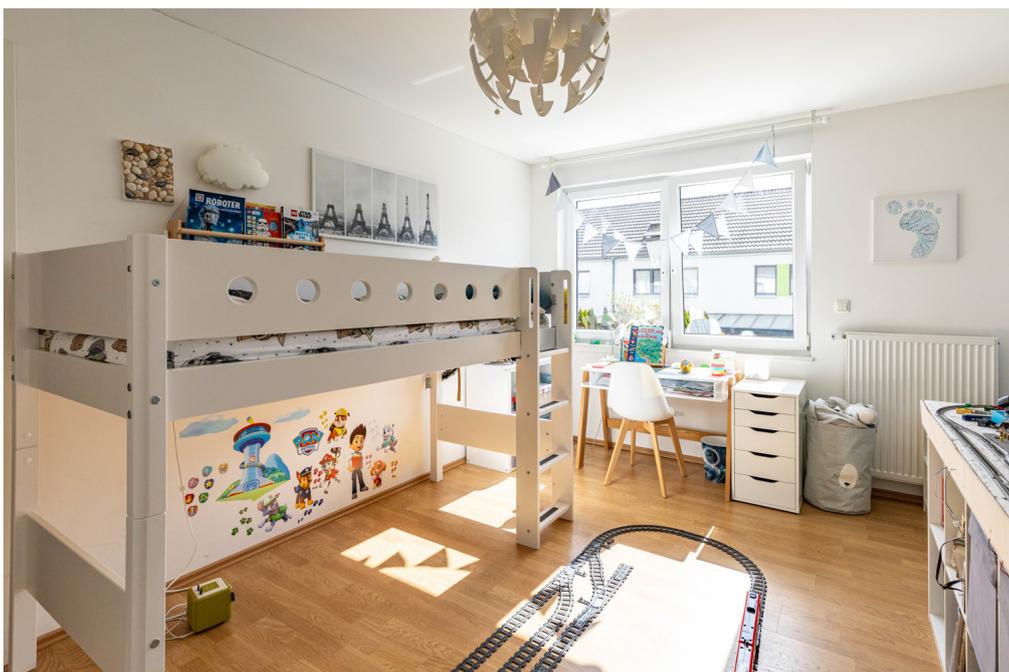
Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Die Immobilie



Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Die Immobilie



Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Die Immobilie



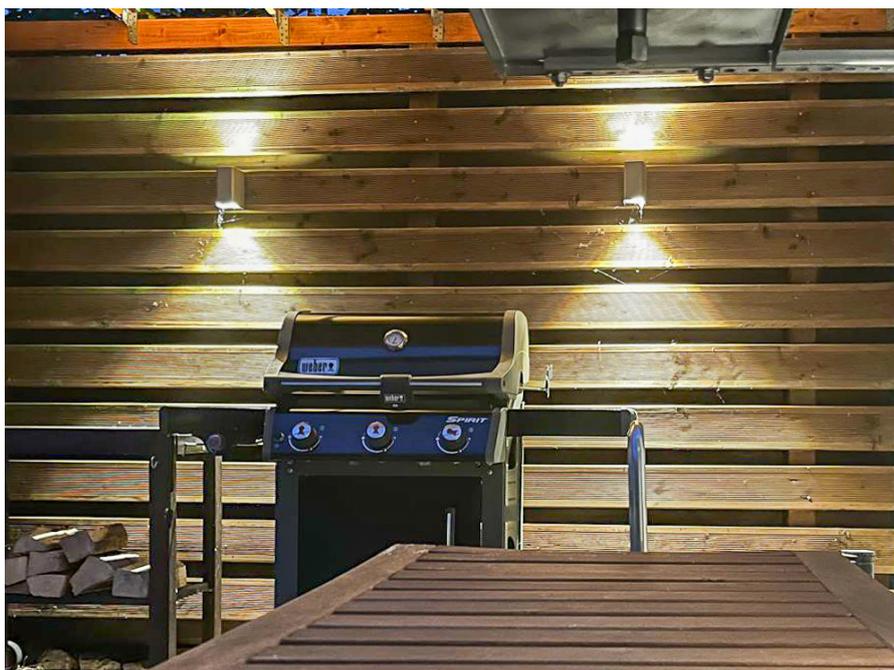
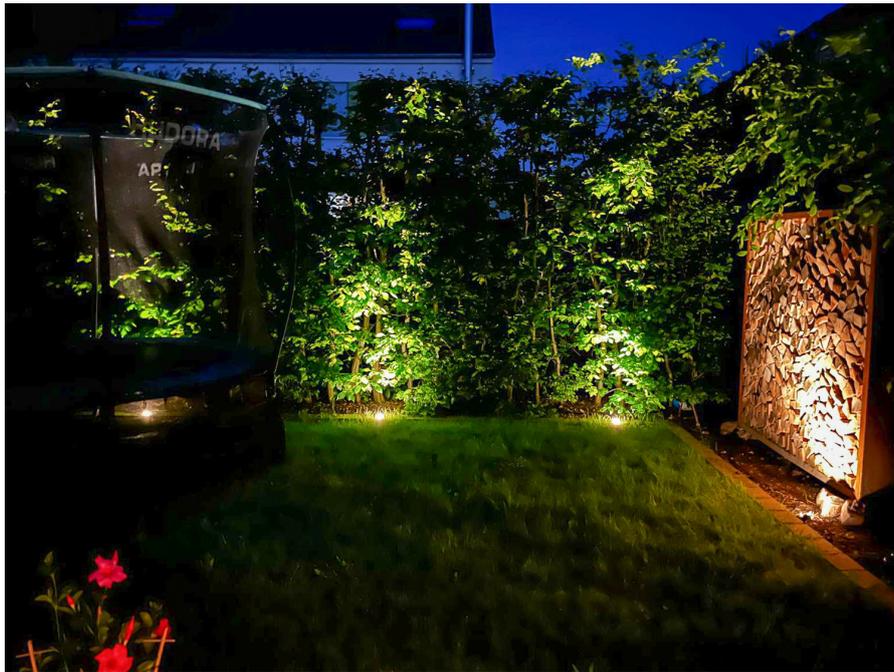
Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Die Immobilie



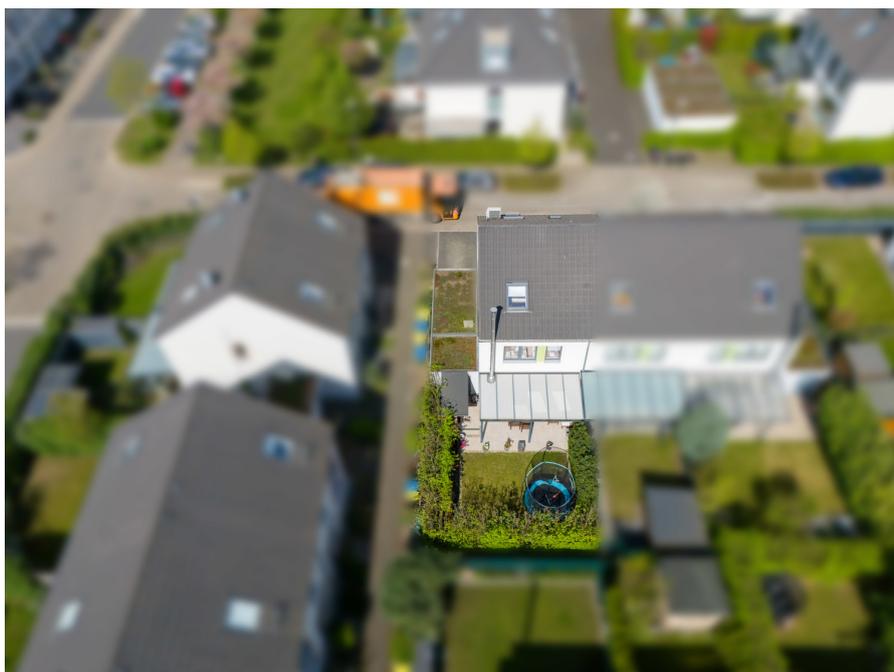
Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Die Immobilie



Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Die Immobilie



Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Die Immobilie



Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Ein erster Eindruck

Dieses helle, freundliche Reihenendhaus heißt Sie mit 5 Zimmern im familienfreundlichen Neusser Stadtteil Allerheiligen willkommen. Ende 2013 fertiggestellt, bietet es gemütlichen Wohnkomfort und zeitgemäße Dämmung auf rund 127 m² Wohnfläche. Das Haus ist nicht unterkellert, bietet aber einen Kellerersatzraum. Es liegt in einer ruhigen Spielstraße in verkehrsberuhigtem Wohngebiet. Helle Räume, ein zeitloser Grundriss und ein pflegeleichter Garten machen das Haus besonders attraktiv für junge Familien. Der wirklich hervorragende Pflegezustand und die moderne, umfassende Ausstattung machen einen Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand möglich. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein sehr freundlicher Wohn-Essbereich mit hochwertigem Laminatboden und offener Küche. Die raumhohen Fenster ermöglichen einen schönen, offenen Blick in den jüngst neu gestalteten Garten. Im Obergeschoss finden Sie zwei schöne Schlafräume (derzeit die Kinderzimmer) und einen kleinen Wäscheraum, der z.B. auch als Büro nutzbar wäre. Im modernen Tagesslichtbad mit Wanne und Dusche ist auch der Platz für Waschmaschine und Trockner vorhanden. Das ausgebaute, klimatisierte Dachstudio bietet ein weiteres Tageslicht-Duschbad und vielfältige Einsatzmöglichkeiten. Zurzeit ist es durch einen Kleiderschrank in Schlaf- und Arbeitsbereich unterteilt. Der Garten bietet Sonne bis zum Nachmittag und Raum für gemütliche Abende mit Freunden. Das neuwertige Terrassendach ist mit integrierter Beleuchtung versehen, der Grill hat Platz in einem schicken, beleuchteten Unterstand. Die hohe, beleuchtete Hecke sorgt für ausreichend Privatsphäre. Aus dem Garten heraus betritt man den 9 m² großen Kellerersatzraum mit Licht und Stromanschluss und Platz für Kühltruhe, Fahrräder oder den Fuhrpark der Kinder. Vor Haus und Garage befinden sich zwei PKW-Stellplätze, eine ein Wallboxanschluss ist ebenfalls bereits vorhanden. Die Besonderheit Ihres Grundstücks ist, dass Ihr Haus auf einem rund 9400m² 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 Grundstücksparzellen eingetragen, vielmehr sind Ihnen rund 230 m² 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.

Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Ausstattung und Details

Allgemein

- moderne, robuste, pflegeleichte Böden im ganzen Haus
- Internet-/Multimediaanschlüsse (Lan-Anschlüsse) in jedem Raum
- Glasfaseranschluss
- raumhohe Fenster im Erdgeschoss, großzügige Fenster in Ober- und Dachgeschoss
- Fenster: zweifach verglast, einbruchssicher, abschließbar, elektrische Rollläden
- Fernwärme-Heizung (Warmwasser über Heizung)
- Dachflächenfenster mit solargesteuerten Außenrollos
- Blower Door Test

Erdgeschoss:

- Wohn-Essbereich mit sehr hochwertigem Laminat in Dielenoptik
- offene Küche
- raumbreite Fensterfront mit Zugang zum Garten
- freundlicher Flur mit Garderobe und Gäste-WC
- praktischer Abstellraum unter der Treppe

Küche:

- sehr gepflegte, moderne Nolte-Küche mit hochwertigen Marken-Elektrogeräten
- Sicherheitsglas

Obergeschoss:

- zwei helle, freundliche Räume mit großen Fenstern
- 1 kleiner Wäscheraum (Büro)
- Tageslicht-Bad mit Handtuchheizung, Waschtisch, Badewanne, Dusche und WC sowie Platz für Waschmaschine und Trockner

Dachgeschoss:

- ausgebautes Dachstudio
- große Dachflächenfenster zu beiden Seiten
- 2. Duschbad mit Glasdusche und Dachflächenfenster
- Klimaanlage

Außenbereich vorne / Garage:

- Garage direkt neben dem Haus
- 2 Stellplätze vor dem Haus mit Wallboxanschluss
- Mülltonnenbox

Außenbereich hinten / Garten:

- Südost-Garten, ab morgens Sonne bis zum Nachmittag
- komplett eingefriedet und dank hoher - abends beleuchteter - Hecke kaum einsehbar
- Bewässerungssystem

- hausbreite, neugestaltete Terrasse mit Naturstein
- Terrassenüberdachung mit integrierter Beleuchtung
- Stromanschlüsse und Beleuchtung bis hinten im Garten, Erdkabel ist verlegt
- Kellerersatzraum mit Stromanschluss
- Grillunterstand mit Beleuchtung
- Kaminholzunterstand aus Cortenstahl

Grund und Boden:

- Grundstück (ca. 230 m²) über alleiniges Sondernutzungsrecht dem Haus zugeordnet
- kein Durchgangsverkehr vor dem Haus

Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Alles zum Standort

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 Spielstraße in einem Neubaugebiet, das sich durch viele junge Familien in der Nachbarschaft, weitere 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, 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 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.

Objektnummer: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 44.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24047020 - 41470 Neuss / Allerheiligen – Allerheiligen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Grabenstraße 2a Willich
E-Mail: willich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com