



Immobilien-Exposé

**Umfangreich saniertes Ein-/
Zweifamilienhaus in Neuss**

Objekt-Nr.:
VI85

Verkauft

in Neuss



Details

Abstellraum

Wohnfläche
ca. 200 m²

Zimmer 7	Grundstücksfläche ca. 828 m²	Hallenhöhe (ca. in m) 4.0
--------------------	---	-------------------------------------

verfügbar ab nach Absprache	Provisionspflichtig Ja	Baujahr 1909
---------------------------------------	----------------------------------	------------------------

Zustand voll saniert	Etagen 3	Schlafzimmer 5
--------------------------------	--------------------	--------------------------

Badezimmer 2	Balkone 1	Bad mit Dusche, Wanne, Fenster
------------------------	---------------------	--

Küche Einbauküche	Boden Parkett, Dielen	Abstellraum Ja
-----------------------------	---------------------------------	--------------------------

Käuferprovision
3,57% des Kaufpreises

Stellplätze

Stellplatz	Anzahl 2
-------------------	--------------------

Beschreibung

Diese Immobilie wird Sie begeistern!

Das Ein-/ Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1909 wurde zwischen 2009-2013 liebevoll "von unten nach oben" saniert, alte Elemente aufbereitet und neue hinzugefügt. Besonders eindrucksvoll sind die großen, lichtdurchfluteten Räume mit ihren enormen Deckenhöhen: - von ca. 3,50 Meter (abgehangen).

Aufteilung:

EG:

2 große Zimmer mit großen Flügeltüren, 1 Küche, 1 Diele, 1 Gäste WC

1 OG:

1 großes Tageslicht - Badezimmer mit Dusche und Badewanne, 1 Abstellraum, 3 große Zimmer

2 OG:

1 großes Zimmer, 1 Diele, 1 modernes Badezimmer mit Dusche und Fenster

DG:

1 ausgebauten Zimmer + 1 Abstellraum

Keller:

2 Räume, 1 Waschraum

An der Rückseite des Hauses befindet sich ein sehr großer Garten, dessen Ruhe Sie in dieser sehr zentralen Lage überraschen wird.

Das Haus kann für eine Familie genutzt werden, aber auch eine Zweifamilien bzw. Wohn-/ Büronutzung ist durchaus denkbar. Das Konzept vereinbart die Technik und Standards von heute mit der Nostalgie der „guten alten Zeit“ von gestern.

Ausstattung

Aufgrund des Umfangs der Modernisierung, würde die Aufzählung der gesamten Maßnahmen den Rahmen sprengen, sodass wir hier nur auf einzelne Gestaltungselemente eingehen:

- komplett saniert
- kein Renovierungsstau
- gedämmte Fassade und Dach
- große gut erhaltene Flügeltüren aus Holz
- neue Wärmeschutzverglasung (2-fach)

- Moderne, attraktiv gestaltete WC's und Bäder.
- Neue Elektro-/Sanitärinstallationen.
- LED Beleuchtung
- sehr großer Garten
- großzügige Bauweise
- Vorrichtung für die Solaranlage ist vorhanden
- ausgebauten Dachgeschoss und Spitzboden
- Holzboden und Parkettboden in den Räumen
- Neue Gas-Brennwertzentralheizung

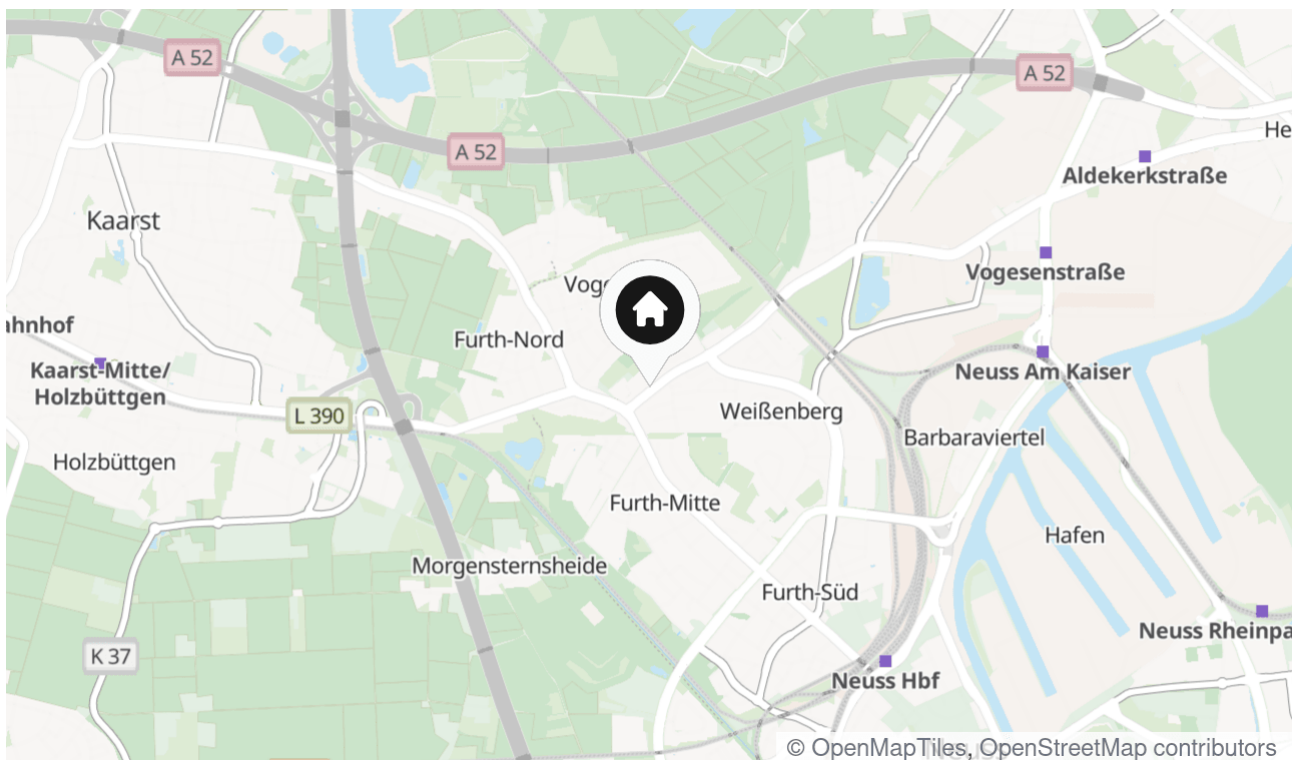
Lage & Umgebung

41462 Neuss

Sehr gute Anbindung an die Autobahn (5 min.). die Innenstadt ist fußläufig zu erreichen, Bus und S-Bahn ebenfalls. Schule, Kindergarten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe.

Das gepflegte Ein-/ Zweifamilienhaus liegt im Herzen der Neusser Furth. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Anbindung an den ÖPNV und zu den Autobahnen A46, A52 und A57 sind ideal.



Energieausweis

Baujahr

1909

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

01.08.2024

Endenergieverbrauch

44,2 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

A

Wesentlicher Energieträger

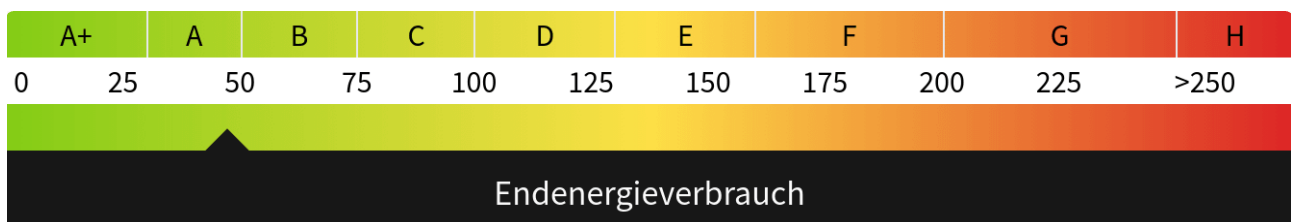
Gas

Befeuerungsart

Gas

Heizungsart

Zentralheizung





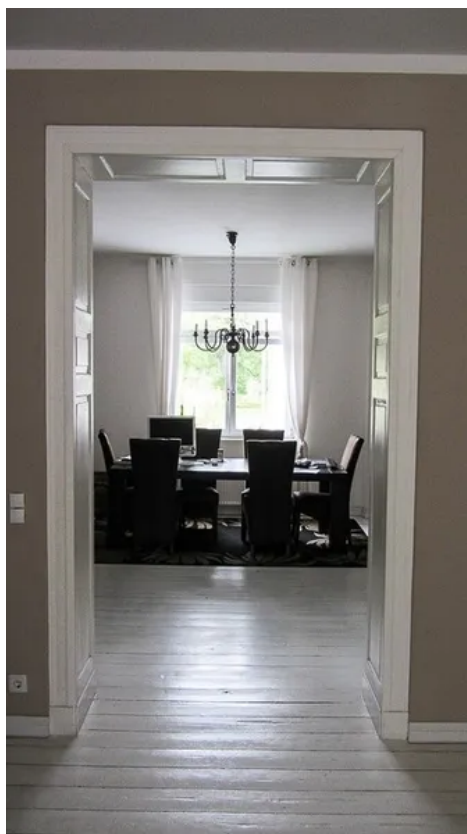
Wohnzimmer 2



Wohnzimmer 1



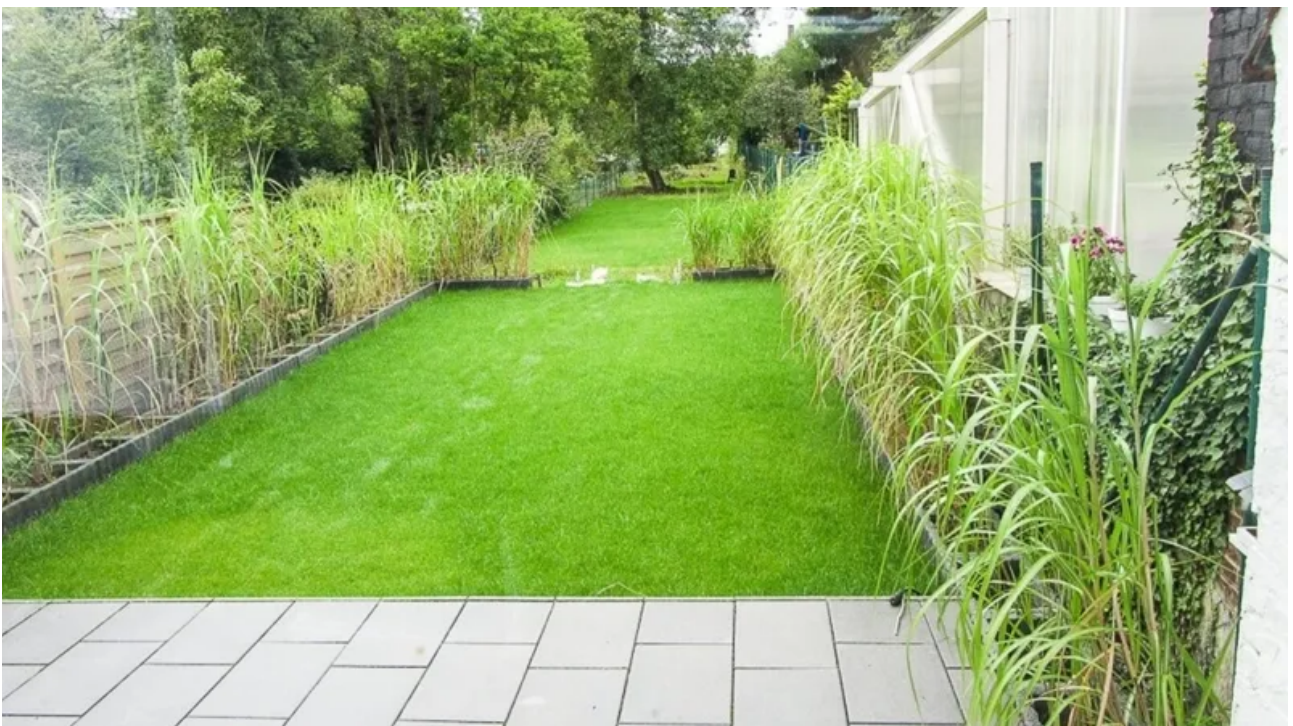
Esszimmer



Sicht zum Esszimmer



Küche



Garten



Badezimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2



Treppenhaus

Kontakt

VESTER IMMOBILIEN, Inh. Dominic S. Vester

Haroldstraße 28

40213 Düsseldorf

Telefon: +49 (0)211 74958275

E-Mail: info@vester-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Dominic S. Vester

Impressum

www.vester-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.vester-immobilien.de

