

# Energieklasse A Modernes Haus 2012 Fernwärme Neubaugebiet Allerheiligen - Küche, Terrasse & Gartenhaus



41470 Neuss

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 86,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 435.000,00 EUR  
Scout-ID: 161353144  
Objekt-Nr.: NE3



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilienbörse Ute Schwarz

Frau Ute Schwarz

E-Mail: [ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com](mailto:ute.schwarz@immobilienboerse-schwarz.com)

Tel: +49 175 8910000

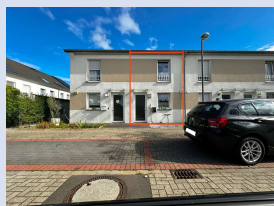
Web:

[https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum\\_0\\_\\_8\\_sp8\\_1](https://www.immobilienboerse-schwarz.com/de/impressum_0__8_sp8_1)

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	114,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	10,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Objektzustand:	Neuwertig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	2012
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	45,20 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	A
Baujahr laut Energieausweis:	2012
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 3,57%

Käufer und Verkäufer zahlen jeweils 3,57 % einschl. 19 % MwSt vom Kaufpreis nach notarieller Beurkundung gemäß der Gesetzeslage vom 23.12.2020



41470 Neuss

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 86,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 435.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Der Digitale Rundgang werden noch in wenigen Tagen ergänzt. Die Immobilie kann spätestens zum 01.12.2025 von Ihnen selbst bezogen werden.

Dieses moderne Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2012 bietet auf ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 114 m<sup>2</sup> ein gemütliches Zuhause für Singles, Paare oder die kleine Familie.

Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter ein helles Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Das integrierte Hochbett als kleines „Abenteuerland“ ist nicht Bestandteil des Kaufpreis, kann er Optional erworben werden. Ein Badezimmer mit Dusche. Unter der Treppe findet sich eine Abstellraum.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und gewährt einen direkten Zugang auf die Terrasse sowie in den eingezäunten Garten. Hier lässt es sich im Sommer herrlich entspannen, Grillabende genießen oder Freunde zu einem Sundowner einladen. Ein modernes Gartenhaus bietet zudem praktischen Stauraum für Fahrräder und Gartengeräte. Durch den praktischen Hinterausgang können Problemlos die Fahrräder hinaus geschoben werden.

Ein Highlight ist die durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und die energieeffiziente Bauweise, so wie die Kostengünstig Fernwärme.

## Ausstattung:

- Garage  
Abstellfläche unter der Treppe
- Zimmer: 3 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer mit optional Erwerbbares Hochbett)
- Küche: offene Einbauküche, in den Wohnbereich integriert
- Bad/WC: 1 Badezimmer mit Dusche
- Bodenbeläge: Fliesen (hell-beige in Küche & Wohnzimmer), Treppe mit grauen Granitfliesen
- Fenster & Türen: 3-fach verglaste Kunststoffenster (weiß), moderne Hauseingangstür, Innentüren in weißer Optik
- Heizung: Fernwärme mit Heizkörpern
- Außenbereich: ca. 10 m<sup>2</sup> Terrasse, eingezäunter Garten mit modernem Gartenhaus
- Energieausweis: Klasse B (60,9 kWh/m<sup>2</sup>a)

## Lage:

Das Reihenmittelhaus befindet sich im beliebten Neubaugebiet Neuss-Allerheiligen – einer modernen und familienfreundlichen Wohnsiedlung mit hoher Lebensqualität.

Die Umgebung ist geprägt von zeitgemäßer Architektur, gepflegten Straßen und einem angenehmen Wohnumfeld.

gepflegten Straßen und einem angenehmen Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass Düsseldorf und Köln sowohl mit dem Auto als auch mit der Bahn bequem erreichbar sind. Über die nahegelegenen Autobahnen A57 und A46 ist auch die regionale und überregionale Mobilität gewährleistet.

Ein ideales Umfeld für alle, die ruhiges und modernes Wohnen mit guter Infrastruktur und Nähe zu den umliegenden Großstädten verbinden möchten.

## Sonstiges:

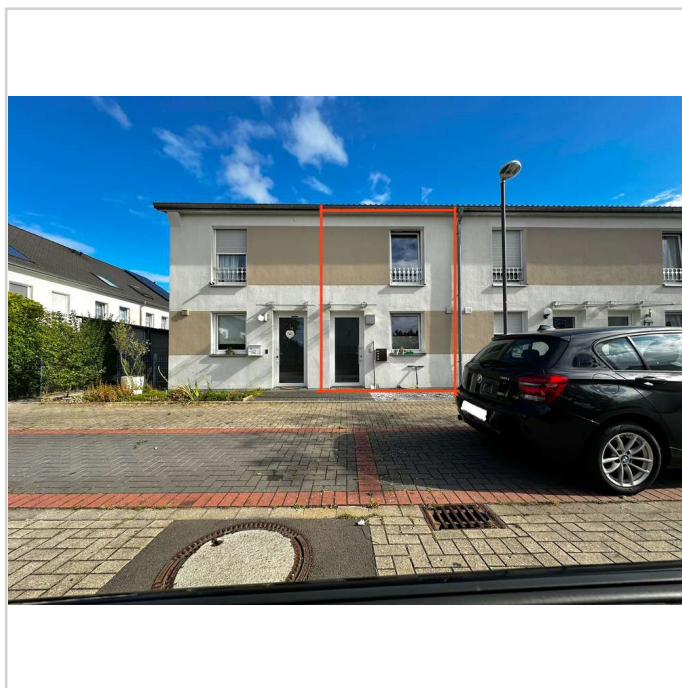
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Denken Sie aktuell über den Verkauf Ihrer Immobilie nach? Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie? Bitte klicken Sie auf unsere Homepage unter folgendem Link

[https://www.immobilienscout24.de/immobilienboerse-schwarz.com/de/0\\_36\\_1\\_67/kostenlose-bewertung-wertermittlung.html](https://www.immobilienscout24.de/immobilienboerse-schwarz.com/de/0_36_1_67/kostenlose-bewertung-wertermittlung.html)

In nur wenigen Klicks erhalten Sie von uns per E-Mail eine erste Einschätzung zur aktuellen Wertermittlung Ihrer Immobilie.

Die hier genannten Daten und Fakten beruhen auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen.



Hausansicht

# Energieklasse A Modernes Haus 2012 Fernwärme Neubaugebiet Allerheiligen - Küche,Terrasse&Gartenhaus



41470 Neuss

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 86,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 435.000,00 EUR



Garage



Garten

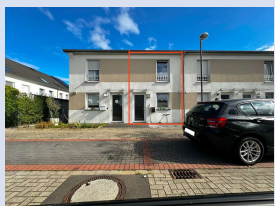


Küche



Wohnzimmer

# Energieklasse A Modernes Haus 2012 Fernwärme Neubaugebiet Allerheiligen - Küche,Terrasse&Gartenhaus



41470 Neuss

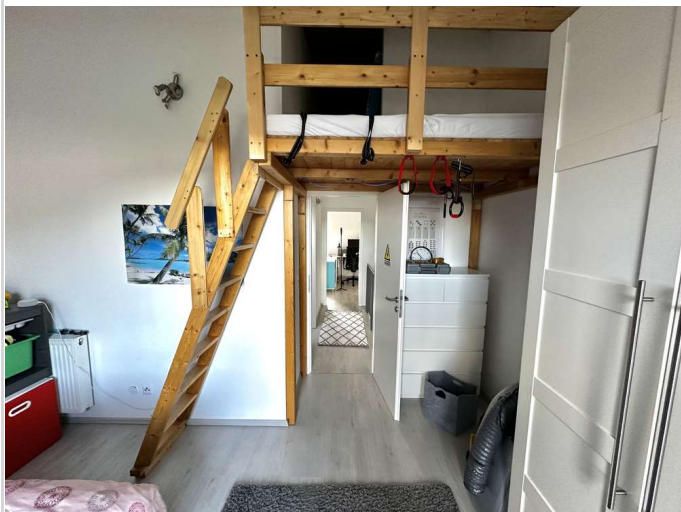
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 86,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 435.000,00 EUR



Küche



Kinderzimmer

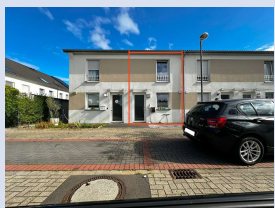


Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Energieklasse A Modernes Haus 2012 Fernwärme Neubaugebiet Allerheiligen - Küche,Terrasse&Gartenhaus



41470 Neuss

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 86,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 435.000,00 EUR



Schlafzimmer



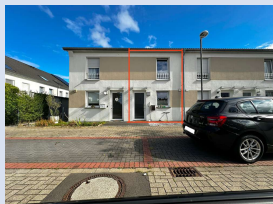
Schlafzimmer



Schlafzimmer

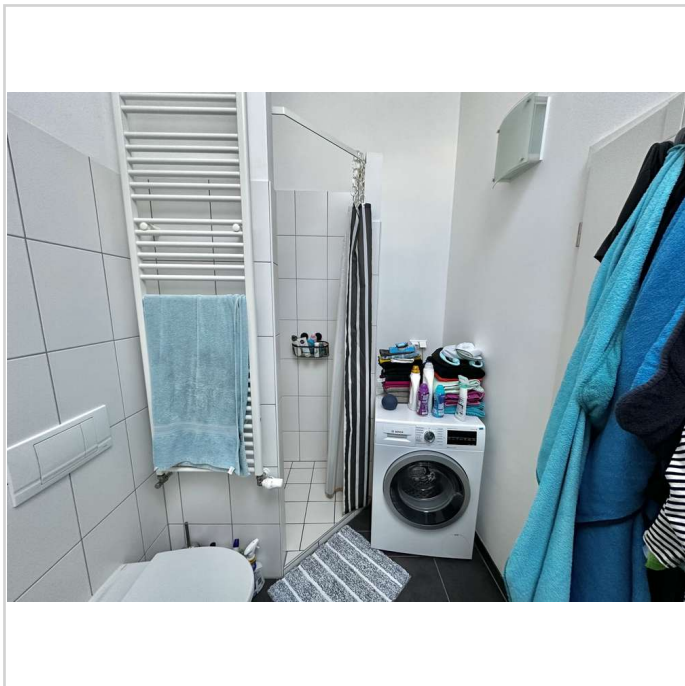


Flur

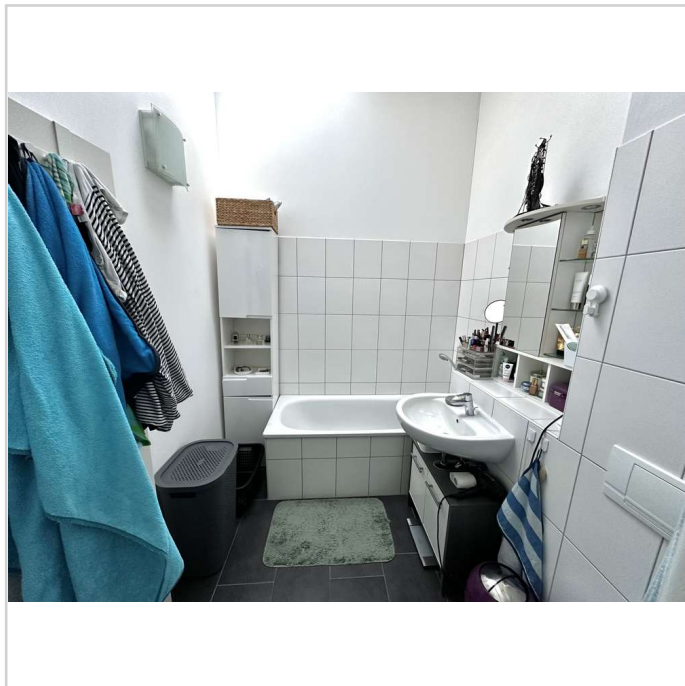


41470 Neuss

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 86,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 435.000,00 EUR



Badezimmer



Badezimmer

# Energieklasse A Modernes Haus 2012 Fernwärme Neubaugebiet Allerheiligen - Küche,Terrasse&Gartenhaus



41470 Neuss

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 86,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 435.000,00 EUR

