Neuss – Norf

Familientraum mit Pool und Koiteich auf Erbpachtgrundstück!

Objektnummer: 26047037



KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 682 m²

Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

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

Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Auf einen Blick

Objektnummer	26047037
Wohnfläche	ca. 111 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	598.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	152.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie

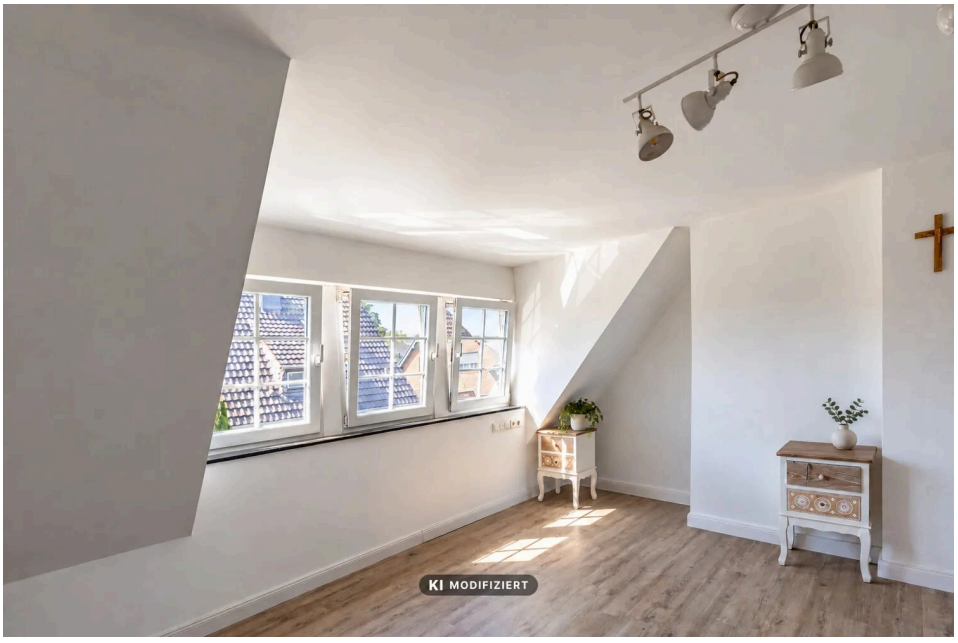




Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

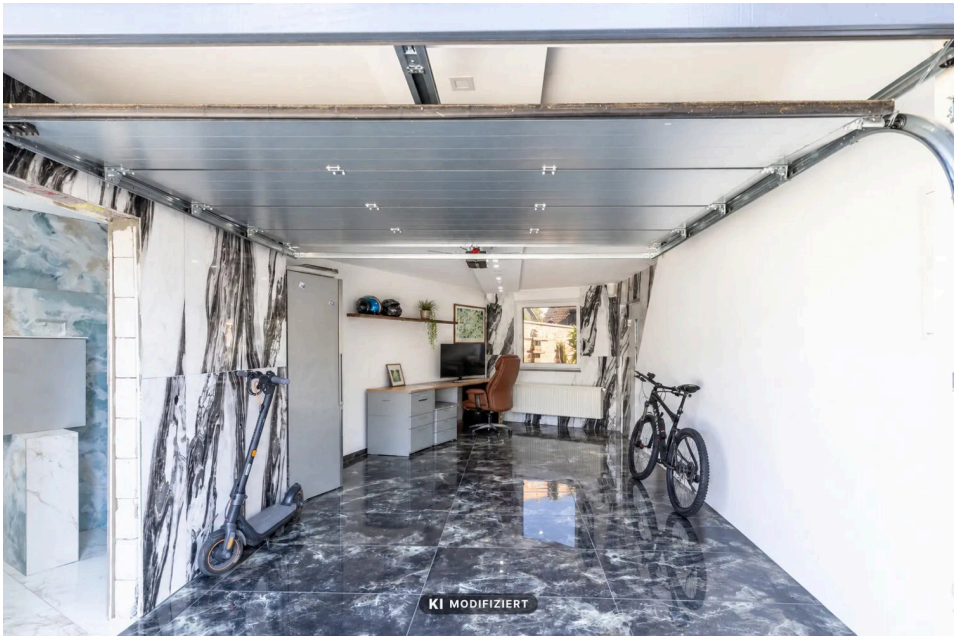
Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

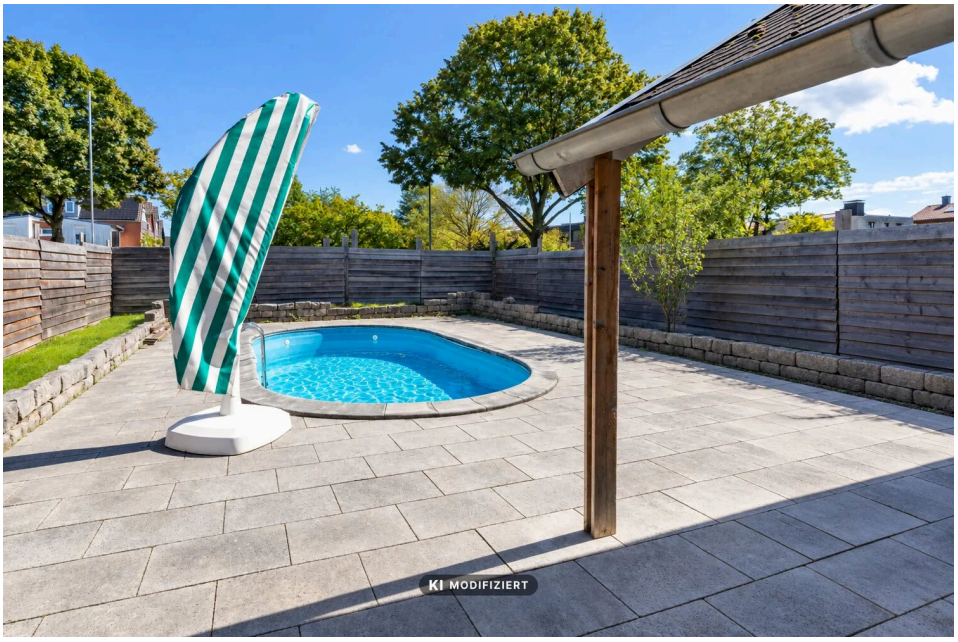
Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie





Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Die Immobilie



Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen in diesem liebevoll modernisierten Einfamilienhaus im beliebten Norf. In einer ruhigen Wohnstraße am Ende einer Sackgasse gelegen kann man die Kinder hier entspannt aufwachsen sehen!

Das gemütliche Haus wurde ursprünglich 1960 erbaut und 2001/2002 umfassend kernsaniert. Die Verbindung von Alt und Neu ist hier gut gelungen! 111 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf fünf gut geschnittene Zimmer, die drei gemütlichen Schlafzimmer befinden sich im Obergeschoss. Komplett modernisiert (einzige Ausnahme: Keller), mit hellen Oberflächen, neuen Fenstern, neuer Fassade und Fußbodenheizung, wirkt das Haus einladend und warm.

Jede Wohnetage ist mit Liebe gestaltet, der offene Wohn-Essbereich mit benachbarter Küche im Erdgeschoss ist das Herzstück des Hauses. Die neue Einbauküche (lt. Auskunft des Eigentümers aus 2025) kann übernommen werden. Sie befindet sich neben dem Esszimmer, das mit einer großen Hebeschiebetür zur Terrasse und zum Garten geöffnet werden kann. Die großzügige Garage ist zum Hobbybereich mit Duschbad ausgebaut, ausreichend Platz für ein großes Auto ist vorhanden.

Der Garten ist ein Traum. Die einladende, rund 120 Quadratmeter große Terrasse verbindet Innen- und Außenbereich. Ein Koiteich, ein Pool und ein großes Gartenhaus mit zwei verschiedenen Räumen laden zum Leben in und mit dem Garten ein. Im vorderen Teil ist Platz für Hobby und Sport, der zum Pool gelegene Teil bietet die Chillout-Area für die Poolpartys der Teenies. Es ist wirklich ein Familienparadies!

Bitte beachten Sie:

Der Kamin im Esszimmer darf in der jetzigen Form nicht betrieben werden.

Laut Auskunft des Erbpachtgebers (katholische Kirche) beträgt der Erbbauzins auch nach dem Verkauf weiterhin 177,03 Euro pro Jahr. Eine Anpassung findet zum Jahr 2031 statt.

Eine Veräußerung des kirchlichen Grundstücks kommt lt. Auskunft des Erbpachtgebers nicht in Betracht. Das Grundstück wird im Eigentum der Kirche verbleiben, die Nutzung kann ausschließlich im Wege eines Erbbaurechts erfolgen.

Baurechtlich wären eine Bebauung des hinteren Grundstücks sowie eine Teilung grundsätzlich möglich. Der Erbpachtgeber müsste - falls ein neuer Eigentümer eine Bebauung anstreben sollte - hier zustimmen. Dies befindet sich aktuell zur Prüfung in der verantwortlichen Abteilung. Der Vorgang nimmt längere Zeit in Anspruch.

Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Ausstattung und Details

Kernsanierung und Erweiterung des Hauses im Jahr 2001 / 2002. Die Sanierung umfasste:
- Dach neu gedeckt (Dämmung nur im Anbau)
- Haustür neu
- Fenster komplett ausgetauscht (Hebeschiebetür Anbau nochmal erneuert 2021)
- Heizung komplett modernisiert
- Estrich neu
- Einbau einer Fußbodenheizung
- alle Oberböden im gesamten Haus modernisiert (nach 2020 teils nochmal erneuert)
- Fassade komplett erneuert (inkl. Dämmung)
- alle Wände neu verputzt
- Bäder inkl. Leitungen neu
- Anbau errichtet
- Gartenhaus errichtet

Ausstattung:
- Doppelt verglaste Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung
- Fußbodenheizung
- ca. 120 m² große Terrasse
- Gartenhaus
- Pool mit Poolterrasse

Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Alles zum Standort

Neuss-Norf ist einer der beliebtesten Stadteile im Süden von Neuss. Mit der hervorragenden Infrastruktur bietet Norf alles, was man sich zum Leben wünscht.

Ihr neues Zuhause liegt in einer sehr gepflegten Wohnstraße, am Ende einer Sackgasse.

In unmittelbarer Nähe gibt es trotz der ruhigen Lage hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte. In unmittelbarer Nähe ist freitags Wochenmarkt mit Biobäckerei! Es gibt Ärzte, Apotheken, Restaurants, Banken, Frisöre und eine Postfiliale - einfach alles ist unmittelbar im Ort und fußläufig in kürzester Zeit gut erreichbar. Auch für die Kinder ist bestens gesorgt: Tagesmütter, Kindertagesstätten, Grundschule, Gesamtschule und Gymnasium sind weniger als 1000 m entfernt.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks, Spielplätze, und einen Sportverein mit vielfältigem Sportangebot für Jung und Alt. Die Felder laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren. Der beliebte Erftradweg ist per Rad in 5-10 Minuten zu erreichen. Eine Hunde-Freilaufwiese ist nur 500 m entfernt und auch der idyllisch und nah gelegene Golfclub Hummelbachaue ist fußläufig erreichbar.

Sucht man den Trubel, sind Neuss, Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Die Autobahn hört man nicht - und doch ist sie in nur ca. 5 Minuten erreichbar, so dass man in etwa 15 min in Neuss, in 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom ist. Für Pendler ist eine S-Bahnstation eingerichtet (vom Haus ca. 1000 m entfernt).

Was wünscht man sich mehr?

Objektnummer: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Sonstige Angaben

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: 26047037 - 41469 Neuss – Norf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com