RESERVIERT: Neuwertig - Modern - Gepflegt - Gute Lage!

Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57% des Kaufpreises
Kaufpreis	349.000 €
Garagen	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	110 m²
Grundstücksfläche	216 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone	1
Baujahr	2012
Zustand des Objektes	Neuwertig
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	04-2021
Endenergiebedarf	54.0

Baujahr lt. Energieausweis	2012

Ausstattung	
Differenzierung	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	offen
Boden	Fliesen
Heizungsart	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Nein
Abstellraum	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Das im März 2012 fertiggestellte Eckhaus überzeugt; sei es aufgrund der Lage in einer Spielstraße oder mit der energieoptimierten Fassade in Kombination mit großflächigen Fensterfronten, dem sonnigen Gartenbereich mit einladender Süd-West-Terrasse und auch der offenen und lichten Raumgestaltung.

Das Erdgeschoss ist mit dem lichten Wohn- und Essbereich, welcher offen zur Küche gestaltet ist, klar strukturiert. Das Wohnvergnügen gewinnt durch die bodentiefe Fenster- und Türanlage, welches die Sonnenterrasse und den pflegeleichten Garten impliziert. Praktisch überzeugt der kleine Abstellraum für die alltäglichen Dinge nahe der Küche. Die hochwertige Einbauküche der Marke Nolte mit Hochglanzfronten, Keramik-Eckspüle und AEG-Elektrogeräten zeigt sich ideal integriert, diese kann bei Gefallen konditionell übernommen werden. Ihren Gästen bieten Sie das direkt im Eingangsbereich mit Garderobe gelegene und moderne Gäste-WC an, welches von der Materialauswahl in dunkelgrauen und weißen Fliesen einen Vorgeschmack auf das Familienbad gibt.

Das lichtdurchflutete Obergeschoss gewinnt durch die beiden mehr als 14 m² großen Zimmer, welche sich ideal als Schlaf-, Arbeits- und/oder Gästezimmer anbieten. Das dazwischen liegende, mit Grohe-Armaturen und Fliesen von Villeroy&Boch gut ausgestattete, Tageslichtbad ist von beiden Räumen aus schnell erreicht. Mit Fenster, Badewanne und barrierefreien Duschbereich lässt das Bad keine Wünsche offen.

Viel Platz bietet das Studio im Dachgeschoss, ob zum Arbeiten, Entspannen oder als geräumiges Schlafzimmer finden Sie hier auf rund 22 m² viele Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Sonnengarten bietet sich das ca. 5 m² große und massive Holzhaus ideal für die Unterbringung nicht nur von Fahrrad und auch Terrassenmöbeln an. Nach ca. 50 Schritten erreichen Sie Ihre viel Platz bietende Einzelgarage!

Vereinbaren Sie jetzt Ihren individuellen Haus-Besichtigungstermin! Die Übernahme des überzeugenden und modernen Hauses ist Februar 2017 geplant.

Lage

Das Eckhaus befindet sich im beliebten und verkehrstechnisch optimal gelegenen jungen Neusser Stadtteil Allerheiligen. Das Wohngebiet zeichnet sich durch junge Familien in der Nachbarschaft in verkehrsberuhigter Lage mit überwiegenden Spielstraßen aus.
Ein gute und moderne Infrastruktur überzeugt, so sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs schnell erreicht! Ihre Kinder spielen sicher auf den Spielstraßen und mehreren Spielplätzen, die modern und sicher angelegt sind. Zwei Kindergärten und die frisch eröffnete Grundschule sowie weiterführende Schulen in Norff und auch Neuss runden

das Bildungsangebot ab.
Der S-Bahnhof Allerheiligen, den Sie nach ca. 5 minütigem Spaziergang erreichen, garantiert die schnelle und stressfreie Verbindung nach Düsseldorf und Köln inklusive der beiden dort ansässigen Flughäfen. Darüber hinaus besteht eine gute verkehrstechnische Anbindung an das Autobahndreieck Neuss-Süd sowie die in wenigen Minuten erreichbaren Städte Neuss und Düsseldorf.

Ausstattung

Energetische Daten:
Bedarfsausweis vom 19.04.2011
Energiekennwert 54 kWh/(m²*a)

Fakten:
++ Reihenendhaus in Massivbauweise mit leistungsstarker Dämmung gemäß Energie-Einsparverordnung
++ zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachstudio
++ neuwertige Einbauküche der Marke Nolte mit Hochglanzfronten, Keramik-Eckspüle und AEG-Elektrogeräten kann zusätzlich übernommen werden
++ offene Raumgestaltung
++ Gäste-WC und komfortables Badezimmer in Markenqualität
++ Warmwasser und Heizenergie über zentrale Nahwärme-Station
++ Wärmeschutzglas in den Wohnbereichen, alle Fenster sind abschließbar und mit Rollläden (außer Gäste-WC) und zusätzlicher Einbruchsicherung
++ Oberböden in einer gelungenen Kombination aus hochwertigen Fliesen und modernem Laminat
++ Terrasse und Holz-Gartenhaus
++ Einzelgarage

Sonstiges

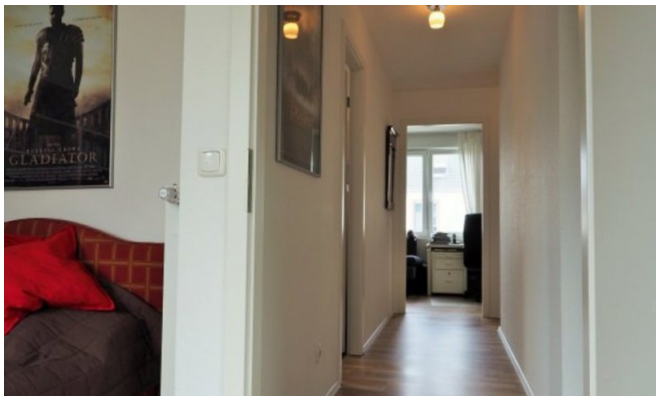
Besondere Hinweise:Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten berücksichtigen können. Damit wir gemeinsam sicherstellen können Sie schnell zu erreichen, geben Sie bitte auch Ihre Mobilfunknummer mit an!
Zum Immobilienangebot: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dieses bitte unverzüglich mit. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Geschäftsbedingungen.
WIDERRUFSBELEHRUNG BEI MAKLERVERTRÄGEN
WiderrufsrechtSie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tag ab dem Tag des Vertragsabschlusses.Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns
ralf boerner IMMOBILIEN e.K. Mail: r.b@ralf-boerner-immobilien.deFriedrich-Wilhelm-Straße 42 Tel.: +49 (2272) 978 71 1750181 Bedburg Fax: +49 (2272) 978 71 18
mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder Email) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, was jedoch nicht vorgeschrieben ist.
Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.
Folgen des WiderrufsWenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich darauf ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tag ab dem Tag zurückzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.
Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen

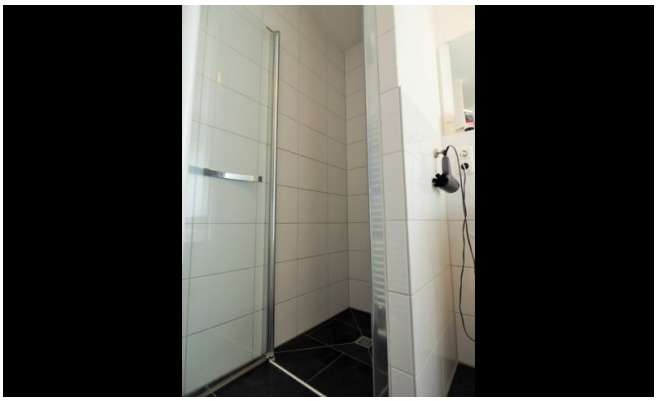
angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichteten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.
Muster-WiderrufsformularWenn Sie diesen Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück:
An: ralf boerner IMMOBILIEN e.K., Friedrich-Wilhelm-Straße 42, 50181 Bedburgmail: r.b@ralf-boerner-immobilien.de – Tel.: +49(2272) 9787117 – Fax: +49(2272)9787118Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/die Erbringung der Dienstleistungen (*)Bestellt am (*)/erhalten am (*)Name des/der Verbraucher(s)Anschrift des/der Verbraucher(s)Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)Datum(*) unzutreffendes streichen

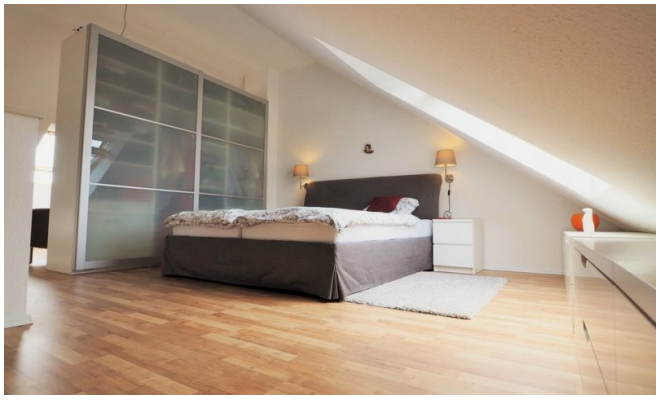
Ansprechpartner

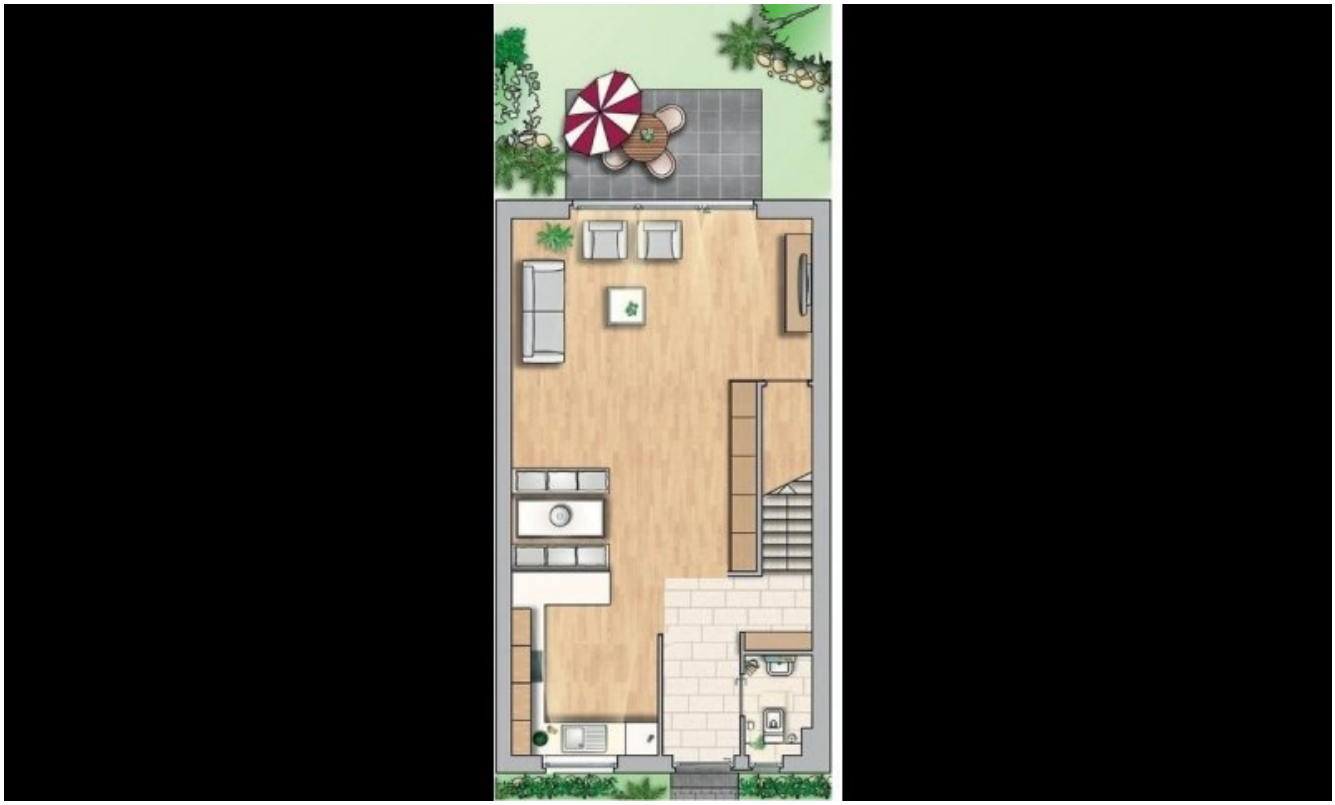
Ralf Boerner
ralf boerner IMMOBILIEN e.K.
Friedrich-Wilhelm-Straße 42
50181 Bedburg

Zentrale	+49(2272) 9787117
Mobil	+49(178) 4492788
Fax	+49(2272) 9787118
E-Mail	r.b@ralf-boerner-immobilien.de
Webseite	www.ralf-boerner-immobilien.de


GLADIATOR







Erdgeschoss (Grundriss)

Obergeschoss (Grundriss)

Dachgeschoss (Grundriss)