



**Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

**Immobilien-Exposé**

**Schmuckstück zwischen Zentrum und  
Stadtwald von Neuss - ideal für 2 - 3  
Personen! Provisionsfrei!**

**Objekt-Nr.:**

**67284-8013**



## Haus zum Kauf

in 41462 Neuss - Furth-Süd





## Details

### Gäste-WC

Wohnfläche (ca.)

**101 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**4**

Nutzfläche (ca.)

**55 m<sup>2</sup>**

Grundstück (ca.)

**306 m<sup>2</sup>**

Kategorie

**Standard**

Anzahl Etagen

**1**

Anzahl Wohneinheiten

**1**

Baujahr

**1923**

Zustand

**gepflegt**

## Beschreibung

Die hier zum Verkauf stehende, helle Doppelhaushälfte mit gemütlichem Raumkonzept befindet sich auf einem gewachsenen sehr schönen kleinen Gartengrundstück. Die Immobilie begeistert noch heute mit Ihrem vorhandenen Charme der zwanziger Jahre und wurde bereits umfangreich modernisiert. Hier werden Sie sich wohlfühlen!

Das Haus wurde Anfang der 2000 Jahre umfangreich modernisiert. Das Studiogeschoss mit ca. 12,00 m<sup>2</sup> sowie die Kellerflächen sind in der Nutzfläche enthalten.

Idealerweise ist das Haus für den 2 - 3 Personenhaushalt geeignet, mit einem pflegeleichten Garten ohne viel Arbeit und Mühen. Somit auch eine ideale Alternative zu einer Eigentumswohnung.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin!



## Ausstattung

- Doppelhaushälfte aus den zwanziger Jahren mit Unterkellerung
- stilvolles Ambiente unter anderem mit Holztreppenhaus und den Originalholzböden
- Kaminofen im Wohnzimmer
- offen Küche mit Einbauküche
- heller und sehr gemütlicher Home-Office Bereich im Studiogeschoss
- Gaszentralheizung
- schöne Terrassenfläche
- großzügiger Vorgarten
- Errichtung von Aussenstellplätzen vorbehaltlich einer Genehmigung vorstellbar

## Sonstiges

Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inkl. Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren!

Dieses Immobilienangebot ist für den Käufer provisionsfrei!

Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

Energieausweis: Bedarfsausweis gültig von: 29.04.2024

Endenergiebedarf Wärme: 154 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Wesentliche Energieträger Heizung: Befeuerung Gas

Energieeffizienzklasse: E

Baujahr: 1923

## Lage & Umgebung

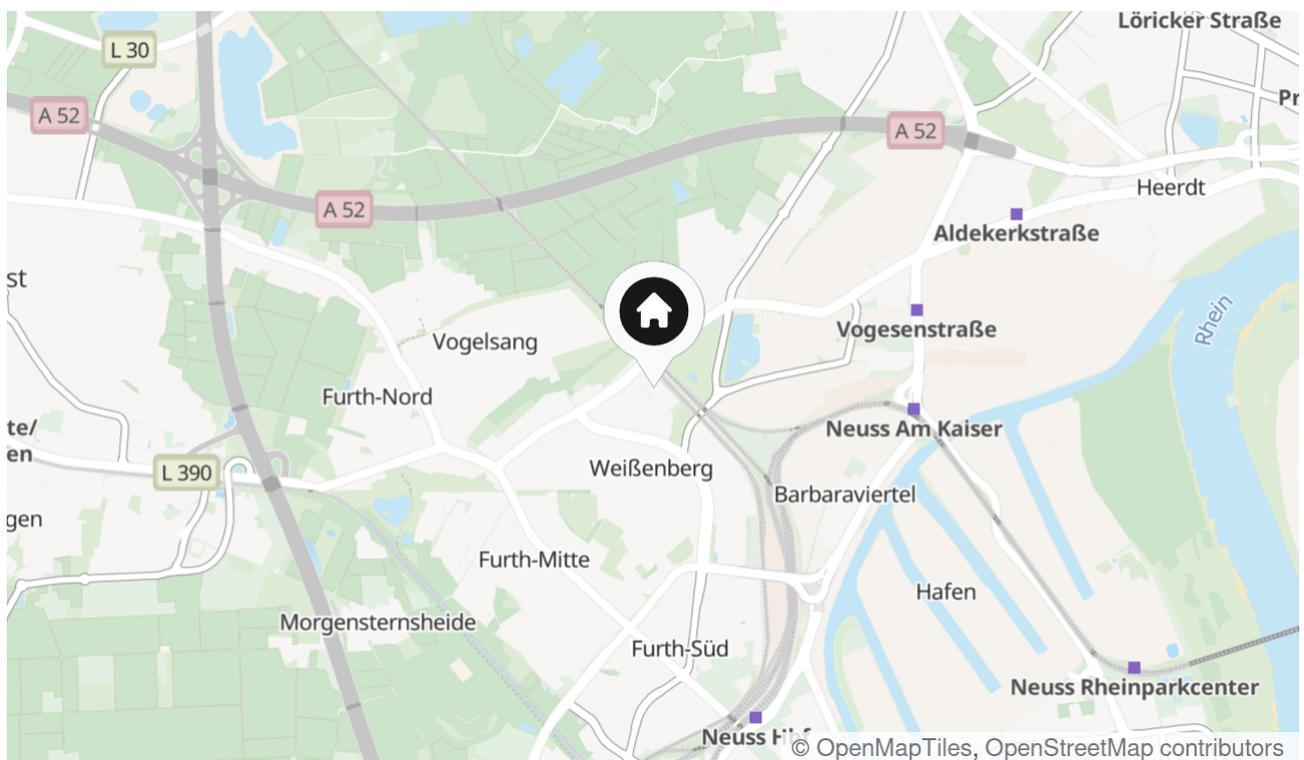
41462 Neuss - Furth-Süd

Die Eintrachtstraße liegt westlich im Bereich des Neusser Stadtgebietes angrenzend an den Stadtteil Furth-Süd in zentraler Lage zwischen Zentrum und Stadtwald.

Die Infrastruktur ist sehr gut und die Nähe zu allen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzten, Apotheken, Spiel-/Freizeitstätten (Naherholungsgebiet Jröne Meerke) macht diese Lage besonders reizvoll.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird durch die naheliegenden Busanbindung gewährleistet - mit dem Pkw sind es nur wenige Fahrminuten zu den BAB-Anschlussstellen der A57/A52/A46, die Neuss mit den umliegenden Städten Düsseldorf, Mönchengladbach, Krefeld, Essen und Köln ideal verbindet.

Eine ideale Wohnlage mit gewachsenem Umfeld und stimmiger Infrastruktur.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie



# Energieausweis

Endenergiebedarf

**154 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)**

Befeuerungsart

**Gas**

Wesentlicher Energieträger

**Gas**

Gültig bis

**28.04.2034**





Ansicht



Rückansicht



Rückansicht



Terrasse mit kleinem Garten



Straßenansicht



Wohnbereich mit Kaminofen



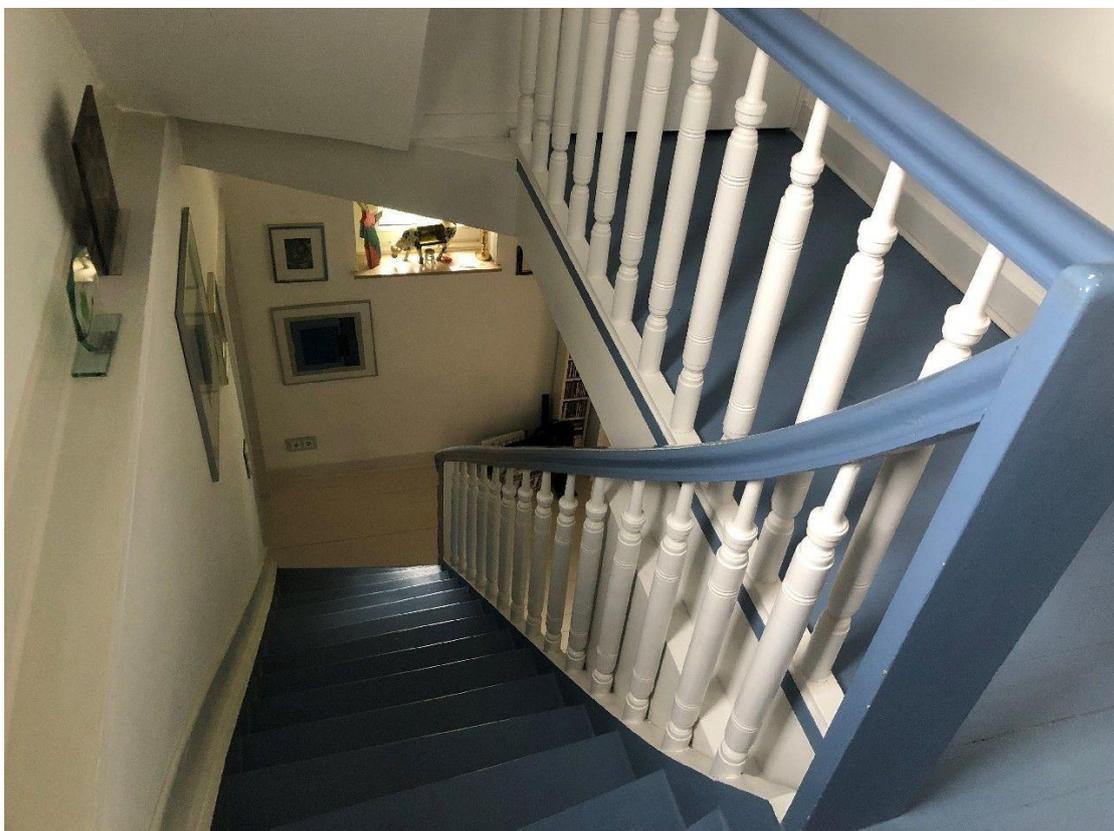
Essbereich



Küche



Dusch/ und Wannenbad



Treppenhaus



Detail Deckenbalken



Grundriss EG



Grundriss OG



## Kontakt

### **Schnorrenberger Immobilien GmbH und Co. KG**

Kaiserstraße 25

40479 Düsseldorf

Telefon: 0211-58050529

E-Mail: [info@schnorrenberger.de](mailto:info@schnorrenberger.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Jochen Wesseling

### **Impressum**

[www.schnorrenberger.de/impressum/](http://www.schnorrenberger.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

