EXPOSÉ

LE APIS PEGGY GÜNTHER IMMOBILIEN

+++TOLLES HAUS MIT 6 ZIMMERN TEILMÖB. IN BESTER LAGE VON NEUSS MIT BALKON, EBK UND GARTEN+++

ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus

Adresse: 41462 Neuss

Baujahr: 1959

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 148,93 m²

Grundstücksfläche (ca.): 338 m²

Kaufpreis pro m²: 2.786,54 €

Anzahl Etagen: 2

Balkon: ja

Kaufpreis € 415.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0

info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Neuss
> 6 Zimmer
> 148,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1261

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	41462 Neuss, Stegerwaldstrasse 14
Baujahr	1959
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	148,93 m²
Grundstücksfläche (ca.)	338 m²
Kaufpreis	415.000,- €
Kaufpreis pro m²	2.786,54 €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	286,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2034-07-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1970
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Einliegerwohnung	ja
Gartennutzung	ja
Räume veränderbar	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5,49 m²
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche

Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Fahrradraum	ja
Ausbaustufe	Schluesselfertigmitkeller
Dachboden	ja
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort
Provision für Käufer	2,38% inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Neuss
> 6 Zimmer
> 148,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1261

Objektbeschreibung:

Hallo und herzlich willkommen auf meiner Website! Sind Sie auf der Suche nach einer Immobilie in Neuss, die all Ihre Wünsche erfüllt? Dann könnte dieses Reihenendhaus aus dem Jahr 1959 und 1970 genau das Richtige für Sie sein! Das Haus verfügt über eine praktische Einliegerwohnung, einen teilweise unterkellerten Bereich und bietet auf zwei Etagen großzügige 148 m² Wohnfläche.

Insgesamt stehen Ihnen 6 Zimmer zur Verfügung, darunter 3 gemütliche Schlafzimmer und 2 moderne Badezimmer. Die Ausstattung des Hauses ist einfach, aber sehr gepflegt. Der Boden ist mit einer Kombination aus Fliesen, Teppichboden und PVC versehen. Des Weiteren finden Sie ein Gäste WC, zwei voll ausgestattete Einbauküchen und die Möglichkeit, den herrlichen Garten, die gemütliche Terrasse und den sonnigen Balkon zu nutzen.

Ab sofort haben Sie die Möglichkeit, dieses wunderbare Haus zu Ihrem neuen Zuhause zu machen. Worauf warten Sie noch? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

Ausstattung:

- Baujahr 1959 (Haupthaus) und 1970 (Anbau)
- Türen gepflegt
- Garten mit Terrasse
- Balkon
- teilweise Kunststofffenster weiß
- Fliesen-/ PVC-Teppichböden
- 2 Abstellräume
- 2 innenliegende Bäder mit Wanne, Waschtisch, WC
- Gäste-WC im EG
- Kochmöglichkeiten auf jeder der 2 Etagen inkl. EBK
- Waschmaschinenraum im Keller
- Fahrradraum
- Garage
- Einkaufmöglichkeiten (EDEKA u.v.w) in unmittelbarer Nähe

Lagebeschreibung:

Neuss Vogelsang ist ein Stadtteil, der im Nordwesten der Stadt Neuss in Nordrhein-Westfalen, Deutschland, liegt. Geografisch ist der Stadtteil durch seine Nähe zur A57, A52 und der A46 gut erschlossen.

Die Topografie von Neuss Vogelsang ist von einer urbanen Umgebung geprägt. Es handelt sich um ein Wohngebiet mit vorwiegend Wohnhäusern und vereinzelten Geschäftsgebäuden. Die Straßen sind gut ausgebaut, und die Infrastruktur ist darauf ausgelegt, den Bewohnern eine bequeme Anbindung an die umliegenden Stadtteile und das Stadtzentrum von Neuss zu bieten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die Umgebung ist durch Grünflächen aufgelockert, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar, was die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz erleichtert.

Die soziale Struktur von Neuss Vogelsang ist vielfältig, wobei sich die Bewohner in einem städtischen Umfeld bewegen. Die Lebensqualität in diesem Stadtteil profitiert von der ruhigen Umgebung und den vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen. Insgesamt präsentiert sich Neuss Vogelsang als ein lebenswerter Stadtteil mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Ein- bzw.Zweifamilienhaus, welches in solider Massivbauweise errichtet wurde, befindet sich in einer zurückgesetzten Position zur Strasse, konzipert als Reihenendhaus. Der Zugang erfolgt über einen Privatweg.

Durch die Lage und die Einfriedung mittels einer umlaufenden Hecke, die vor Straßenlärm geschützt ist, ergibt sich ein Bodenrichtwert von 580 Euro pro Quadratmeter (Stand 01.01.2023). Dieser Wert liegt signifikant über dem der vorgelagerten Häuser und spiegelt die besondere Qualität und Privatsphäre dieses Anwesens wider.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 286.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen des Eigentümers gemacht. Die Firma LE APIS Immobilien kann keine Gewährleistung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben übernehmen. Fotos, Texte und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma LE APIS Immobilien.

****
Sie haben auch (ein) Haus oder eine Eigentumswohnung in dieser Gegend zu verkaufen?

Besuchen Sie unsere Tippgeberseite auf www.le-apis-immobilien.de

Genau für Ihre Immobilie könnten wir den passenden Käufer haben! Fragen Sie doch einfach mal nach unter: 034298-54907-0 oder senden Sie uns eine E-Mail an info@le-apis-immobilien.de

Objektbilder:

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Neuss
> 6 Zimmer
> 148,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1261

AdobeStock_437709096

Hausansicht Strassenseite

Hausansicht Eingangsseite

Garage zum Objekt

Hausansicht Gartenseite

Wohnzimmer mit Zugang zum Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Neuss
> 6 Zimmer
> 148,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1261

Renovierungsansicht

Küche mit EBK

Gartenbereich

Bad mit Wanne

Zimmer 3 mit Zugang Terrasse

Wohnen Zimmer 4

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien

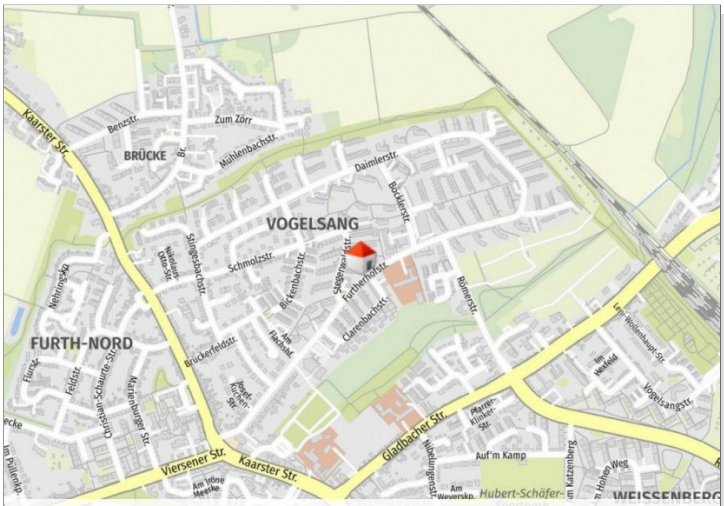
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Neuss
> 6 Zimmer
> 148,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1261

Wohnen Zimmer 5

Küche 1.OG



Lageplan

Innenhof mit Gartenhäuschen

Zimmer 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Neuss
> 6 Zimmer
> 148,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1261

Bad mit WC EG

Diele / Flur 1.OG

Gäste WC EG

Wohnen Zimmer 6

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien

LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Neuss
> 6 Zimmer
> 148,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1261

Abstellraum

© Immonia GmbH - immoXXL 2025

LE APIS Immobilien
LE APIS Immobilien - Brauhausstr. 19 - D-04425 Taucha - Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
info@le-apis-immobilien.de - www.le-apis-exclusiv.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Neuss
> 6 Zimmer
> 148,93 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1261

Ansprechpartner:

Frau Peggy Günther

Telefon: 034298 549070
Mobil: 004915254250755
E-Mail: info@le-apis-immobilien.de

Firmendaten:

LE-APIS Immobilien
Peggy Günther
Brauhausstr. 19 | D-04425 Taucha

Tel.: +49 (0) 34298 / 50947-0
Fax: +49 (0) 34298 / 50947-5

E-Mail: info@le-apis-immobilien.de
Internet: www.le-apis-exclusiv.de
Vermögensschadenshaftpflicht: ERGO Vers.AG SV-73811416-689
Steuernummer: 237/226/01025
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:DE 241054147

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratssamt Delitzsch unter dem AZ32.2/schn. am 17.02.2005 R.-Wagner-Straße 7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt Delitzsch, R.-Wagner-Str.7A, D-04509 Delitzsch, Tel.: +49 (0) 34202 / 69-App.571

Mitglied im Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2025