

Speck

# Außergewöhnlich gemütliches Einfamilienhaus in sehr ruhiger Lage!

????????? ??????????: 25047011



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 679.000 EUR • ??????????: ca. 172 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 428 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25047011 - 41472 Speck

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ??? ??????

???????? ??????????	25047011	????? ???????	679.000 EUR
????????????	ca. 172 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	7		
????????????? ???	4		
????????????		????? ???????????????	2021
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1995	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ?????? ?????????????	????????????????????????? ca. 42 m <sup>2</sup> ??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	66.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	06.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	B
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1995

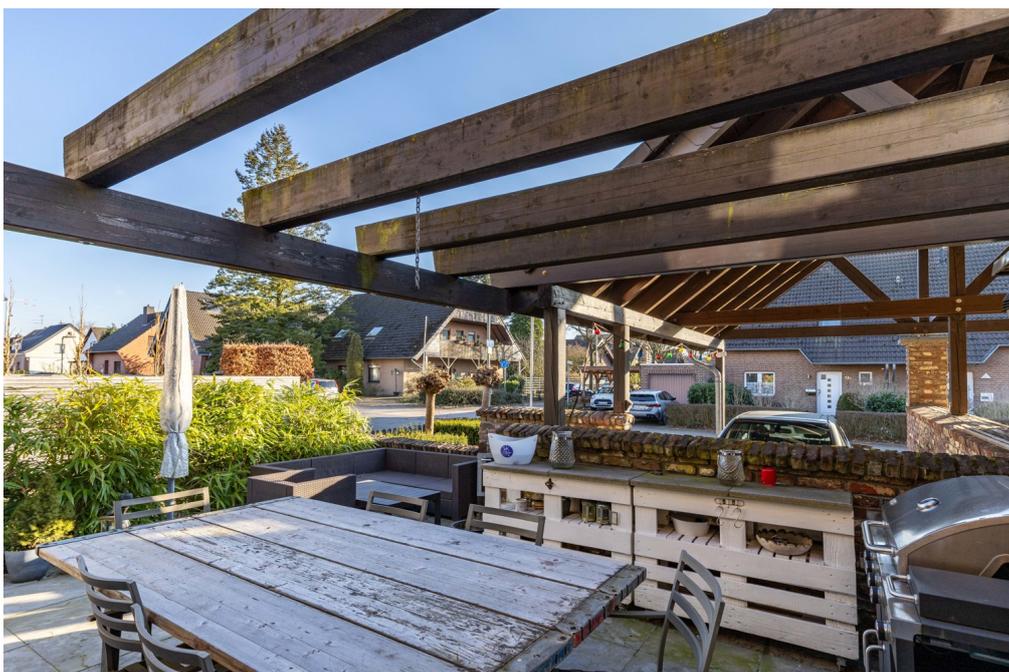
???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ?????????



???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ?????????



???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ?????????



???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ?????????



???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ?????????



??????? ????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ????????



???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ?????????



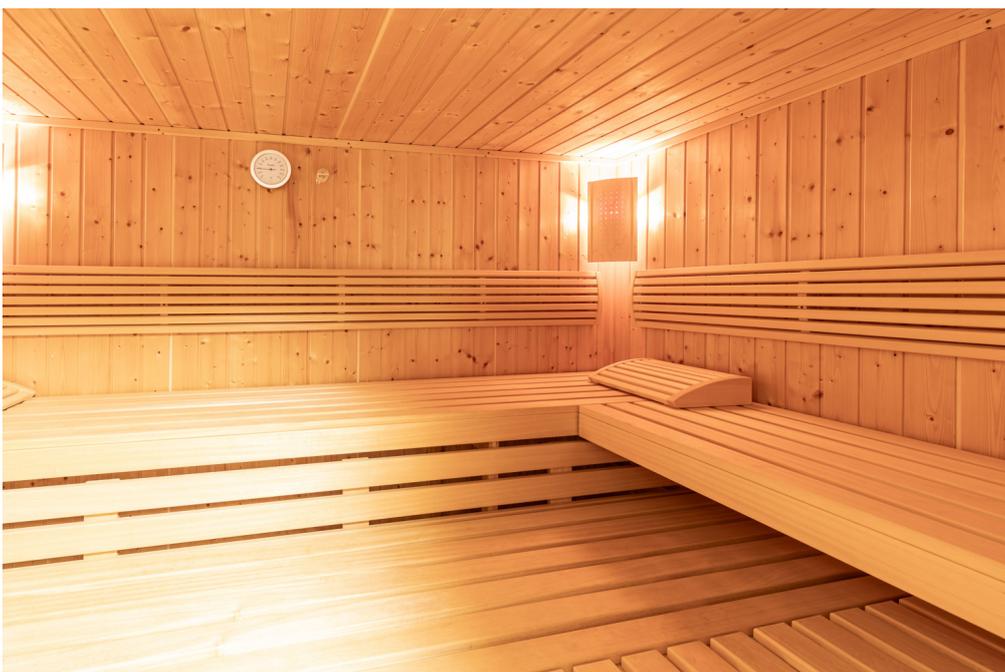
???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ?????????



???????? ?????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ?????????



???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ?????????



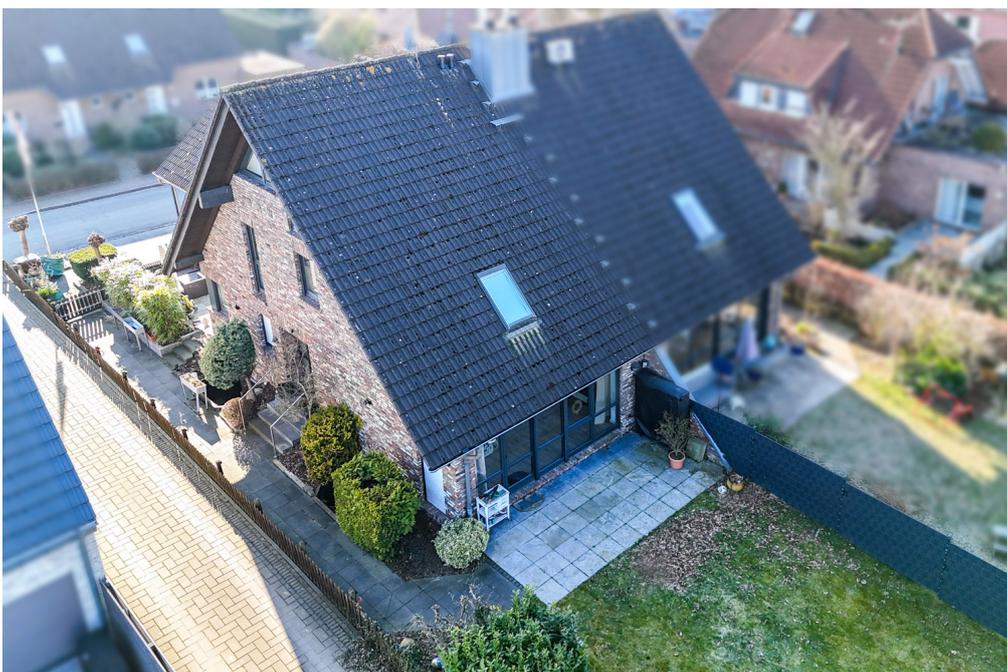
???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ?????????



??????? ???????: 25047011 - 41472 Speck

?? ????????



???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ?????????



???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

?? ?????????



??????? ????????: 25047011 - 41472 Speck

??? ?????? ???????????

Diese zeitlos schöne, voll unterkellerte Doppelhaushälfte wurde 1995 erbaut. Im ruhigen Stadtteil Speck/Wehl/Helpenstein gelegen bietet sie gemütlichen Luxus mit Sauna und Kaminofen auf rund 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch den hellen Eingangsbereich mit Garderobe (bzw. derzeitiger Abstellkammer) gelangen Sie ins Esszimmer mit offener Küche. Rundum sorgen traumhaft große Fensterfronten für Helligkeit und Freundlichkeit. Das Highlight des Hauses ist zweifellos die fantastische, mit Blausteinplatten belegte und echten Feldbrandsteinen eingefasste Sonnenterrasse mit Pergola vor dem Esszimmer. Das Wohnzimmer mit gusseisernem Kaminofen und großer Fensterfront zu Terrasse und Garten liegt wenige Stufen niedriger als der Rest des Erdgeschosses und lädt zu gemütlichen Abenden am Feuer ein. Im Obergeschoss finden Sie drei schöne Schlafräume mit modernen Vinylböden. Ein zeitloses Tagesslichtbad rundet das Angebot ab. Das Dachgeschoss beherbergt auch das Studio, in dem ein Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eingerichtet werden kann. Im beheizten, wohnlich ausgebauten Keller mit Wohnraumfenstern und abgeöschten Lichtschächten befinden sich neben dem Heizungs- und Waschkeller auch ein helles Arbeits- oder Gästezimmer, eine Sauna mit Ruheraum und ein Duschbad bzw. das Gäste-WC mit Dusche. Die Sonne kommt am frühen Nachmittag in den Garten. Das Gartenhäuschen bietet Platz für die Gartengeräte und die Autos parken auf den zwei KFZ-Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück. Der Carport fügt sich perfekt in die Gesamtoptik des Hauses ein bietet zudem einen charmanten Sichtschutz für die Abende auf der vorgelagerten Terrasse. In diesem tollen Haus lassen sich die Wünsche und Bedürfnisse Ihrer Familie mit Sicherheit rundum verwirklichen! Kontaktieren sie uns und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

??????? ???????: 25047011 - 41472 Speck

???????????????? ???? ??????????

#### Allgemein

- Gas-Zentralheizung (erneuert 2021)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- moderne Vinylböden auf allen Wohnetagen (erneuert 2018/19)
- Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
- Sauna
- gusseiserner Kaminofen
- Einbauspot in vielen Zimmerdecken
- Dachstudio mit Giebelverglasung
- Außenbeleuchtung auf dem gesamten Grundstück
- Terrassen mit schickem Natursteinbelag (Blaustein), durchgezogen bis in den Carport
- einbruchssichere Fenster im Keller

#### Erdgeschoss

- Wohnzimmer mit gemütlichem, gusseisernem Kaminofen und großer Terrasse
- offene Küche mit Esszimmer und vorgelagerter Terrasse
- Flur

#### Abstellkammer

#### Obergeschoss

- 3 gemütliche Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

#### Dachgeschoss

- große, offene Galerie

#### Keller / Souterrain

- Wohnlich ausgebauter Gäste-oder Arbeitsraum mit großem Tageslichtfenster
- Gäste WC mit Dusche / Duschbad
- Relax- oder Sportraum mit großem Tageslichtfenster und Sauna
- Waschküche mit Heizung

#### Außenbereich

- 2 große Terrassen
- schicker Carport mit Satteldach
- zusätzlicher Außenstellplatz
- Gartenhaus
- 2 große Blausteinterrassen

??????? ?????????: 25047011 - 41472 Speck

??? ??? ??? ????????????

Der ruhige Stadtbezirk Speck/Wehl/Helpenstein liegt im äußerst beliebten Süden von Neuss und hat etwa 1200 Einwohner. Er ist gekennzeichnet durch überwiegende Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und eine sehr ruhige Lage in der Nähe eines Landschaftsschutzgebietes. Die Verkehrsanbindung nach Düsseldorf, Neuss, Köln oder Grevenbroich ist trotz der ruhigen Lage ausgesprochen gut. Die A 57 und A 46 sind über die B 477 mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Neuss Innenstadt erreicht man in etwa 10 Minuten, Düsseldorf und Grevenbroich in etwa 20 und Köln in etwa 30 Minuten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs findet man in den Nachbarorten Hoisten, Holzheim, Reuschenberg oder Neukirchen, die alle in weniger als fünf Minuten mit dem Auto erreichbar sind - mitten in der Stadt fährt man oftmals länger zu den nächsten Einkaufsmöglichkeiten oder Schulen. Ein Kindergarten ist fußläufig erreichbar (Entfernung unter 1 km, ca. 10 min zu Fuß). Die nächsten Grundschulen befinden sich in Hoisten, Holzheim, Reuschenberg, oder Neukirchen. Der Schulbus zur Grundschule Hoisten hält direkt vor der Haustüre (auch nachmittags). Auch Schulbusse zu weiterführenden Schulen sind in der unmittelbaren Umgebung, in 2-3 Minuten zu Fuß erreichbar.

??????? ?????????: 25047011 - 41472 Speck

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 66.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 25047011 - 41472 Speck

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8 Neuss  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)