

Rommerskirchen - Anstel

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Traumgarten in Feldrandlage !

Objektnummer: 26047002



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 661 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel**

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

Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26047002	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1977	Modernisierung / Sanierung	2019
Stellplatz	1 x Carport, 3 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	10.11.2035	Endenergiebedarf	206.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel**

## Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1977 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 176 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 661 m<sup>2</sup>. Der Garten ist einfach traumhaft! Mit insgesamt fünf großzügigen Zimmern und zwei großen Tageslichtbädern eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien oder Mehrgenerationenwohnen. Das Erdgeschoss ist barrierefrei! Eine Einliegerwohnung ist unproblematisch realisierbar denn auf beiden Ebenen befinden sich alle Räumlichkeiten für separate Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und großem Garten. Das geräumige Schlafzimmer bietet Rückzugsmöglichkeiten, ein weiteres Zimmer ermöglicht ruhiges Arbeiten oder kann als zusätzliches Schlaf- oder Gästezimmer genutzt werden. Das große Tageslicht-Bad mit Wanne und Dusche und das Gäste-WC im Hausflur runden das Angebot ab. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut. Es beherbergt ein großzügiges Wohnzimmer, ein großes Tageslicht-Duschbad mit Sauna, ein Schlafzimmer und eine praktische Abstellkammer. Im Wohnzimmer befindet sich derzeit eine Pantryküche – es ist als Einlieger- oder Gästewohnung ganz hervorragend geeignet! Das Untergeschoss bietet neben den üblichen Kellerräumen wie Waschküche und Heizungs- und Trockenraum ein besonderes Highlight: Hier befand sich ein ehemaliger Weinhandel mit großem Weinlager, Verkaufsfläche und temperierter Weinkammer – perfekt geeignet für Weinliebhaber! Im Außenbereich lädt der gepflegte, wunderschön angelegte, große Garten mit zwei großen Terrassen zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Die Garage, der Carport, das Gartenhaus und die gemütliche Laube lassen keine Wünsche offen.

In jüngerer Vergangenheit wurden bereits einige Modernisierungen vorgenommen,

darunter der Ausbau des Dachgeschosses, die teilweise Erneuerung von Wasserleitungen und der komplette Austausch der Heizungsanlage im Jahr 2019. Ein gesamter Giebel wurde inkl. aller Fenster und Rollläden erneuert (2016/2017).

Bei dieser Immobilie handelt es sich um ein Fertighaus der Firma Heinlein aus dem Baujahr 1977, bekannt dafür, qualitativ hochwertige Häuser zu bauen. Dennoch werden viele der damals verwendeten Bausubstanzen heute als gesundheitsschädlich eingestuft. Um sicherzustellen, dass von diesem Haus keine gesundheitlichen Risiken ausgehen, wurde ein Raumluftgutachten erstellt. Dieses Gutachten bescheinigt dem Haus Unbedenklichkeit.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie!

**Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel**

## Ausstattung und Details

### Allgemein

- Heizungsanlage neu 2019
- Heizkörper teilweise neu
- Dachdämmung erneuert 1995
- Boden Dachgeschoss neu gedämmt 1995
- Abwasserleitungen im Dachgeschoss erneuert
- Fensterfront Wohnzimmer neue Rollläden
- Glasfaser liegt im Haus
- Kaminanschluss ist vorbereitet
- Sauna
- überdachte Kelleraußentreppe

**Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel**

## Alles zum Standort

Rommerskirchen ist die südlichste Gemeinde des Rhein-Kreises Neuss. Die ländliche Lage bietet Ruhe und das Gefühl, zu Hause angekommen zu sein - und dennoch ist der Arbeitsplatz in Köln, Düsseldorf, Neuss oder Grevenbroich Dank ausgezeichneter Anbindung, auch an die Autobahnen A57 und A1, schnell zu erreichen.

Die sympathische Stadt mit ca. 14.000 Einwohnern bietet eine sehr gute Infrastruktur für Familien und Paare, alles ist unmittelbar vor Ort und schnell zu erreichen. Kindergärten und Grundschule sind nicht weit entfernt und die weiterführenden Schulen (Norbert-Gymnasium Knechtsteden) genießen einen exzellenten Ruf.

Möglichkeiten die Freizeit zu nutzen gibt es reichlich. Ein vielfältiges Angebot an sportlichen Aktivitäten wird geboten, darunter neben zahlreichen Wanderwegen zum Beispiel Golf, Tennis, Schwimmen oder Reiten bieten umfangreiche Freizeitmöglichkeiten.

**Objektnummer: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel**

## Weitere Informationen

**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 vorbehaltenlich 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: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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