

Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

## Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung - Ihr neues Zuhause mit Gestaltungsfreiraum

*Objektnummer: 26047006*



**KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 26047006 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

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

**Objektnummer: 26047006 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide**

## Auf einen Blick

|              |                                    |                               |                                                                                       |
|--------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26047006                           | Kaufpreis                     | 320.000 EUR                                                                           |
| Wohnfläche   | ca. 111,44 m <sup>2</sup>          | Wohnung                       | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Zimmer       | 4                                  | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3                                  | Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                                                                                  |
| Badezimmer   | 1                                  | Ausstattung                   | Gäste-WC, Balkon                                                                      |
| Baujahr      | 1976                               |                               |                                                                                       |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 15000<br>EUR (Verkauf) |                               |                                                                                       |

Objektnummer: 26047006 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 121.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befeuerung                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1976                        |

Objektnummer: 26047006 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047006 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047006 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

## Die Immobilie



Objektnummer: 26047006 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26047006 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 111m<sup>2</sup> befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1976. Das Objekt liegt in der Hochparterre und ist über wenige Stufen bequem erreichbar. Die modernisierte Ausstattung sowie eine durchdachte Raumauflistung bieten ein komfortables Wohnumfeld für Paare, Familien oder alle, die Wert auf Platz und Funktionalität legen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, von dem aus alle weiteren Räume zugänglich sind. Insgesamt stehen Ihnen vier Zimmer zur Verfügung, wovon drei als Schlafzimmer genutzt werden können. Flexibel einteilbar, eignen sich die Räume beispielsweise auch als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Ein praktisches Extra ist das separate Gäste-WC. Das Wohnzimmer überzeugt durch seine Größe und Helligkeit. Von hier aus und von einem der Schlafzimmer gelangen Sie auf den großen Balkon, der zusätzliche Möglichkeiten für entspannte Stunden im Freien bietet.

Die Ausstattung entspricht einem zeitgemäßen Qualitätsstandard und wurde im Rahmen einer umfassenden Sanierung aktualisiert. Im Zuge dieser Arbeiten wurden unter anderem neue Böden, Fenster, zwei Schiebeanlagen mit elektrischen Rollladen, teilweise Heizkörper sowie neue Holztüren eingebaut, wodurch ein gepflegter Gesamteindruck entsteht. Die Sanierung umfasste sämtliche Wohnbereiche; lediglich die Badezimmer sind noch nicht modernisiert und können vom neuen Eigentümer nach individuellen Vorstellungen erneuert werden.

Für ausreichend Stauraum sorgt das zugehörige Kellerabteil. Ein Wasch- und Trockenraum im Haus ermöglicht die komfortable Abwicklung der Hausarbeit, ohne dass wertvoller Platz in der Wohnung beansprucht werden muss. Für Fahrräder steht ein separater Fahrradkeller zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist die Garage mit direktem Zugang zum Haus, die das Ein- und Aussteigen besonders bei schlechtem Wetter angenehm gestaltet.

Die Wohnung wird mittels Zentralheizung beheizt, die angenehme Temperaturen in allen Räumen gewährleistet. Das Wohnumfeld zeichnet sich durch eine ruhige und gepflegte Nachbarschaft aus.

Diese Wohnung verbindet komfortables Wohnen mit praktischen Ausstattungsmerkmalen und einem durchdachten Grundriss. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen



VON POLL  
IMMOBILIEN

Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie  
überzeugen.

**Objektnummer: 26047006 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide**

## Ausstattung und Details

Allgemein:

- gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradkeller
- Garage mit direktem Zugang zum Haus

Wohnung:

- 4 Zimmer, Hochparterre
- Sanierung inkl. Elektrik, neuer Böden, Heizkörper teilweise, Fenster, Schiebeanlagen, elektr. Rolladen und Türen
- Bad mit Duschwanne
- separates Gäste-WC
- großer Balkon
- Kellerabteil

**Objektnummer: 26047006 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide**

## Alles zum Standort

Rosellerheide in Neuss besticht als ein ruhiges und familienfreundliches Vorstadtquartier, das durch seine stabile und altersgemischte Bevölkerung ein harmonisches Miteinander fördert. Die exzellente Verkehrsanbindung an die nahegelegenen Metropolen Düsseldorf und Köln ermöglicht eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und naturnaher Ruhe. Die begrenzte Immobiliendichte und das überschaubare Angebot unterstreichen die Exklusivität dieses Wohnstandorts und bieten Familien eine wertbeständige Investition in eine lebenswerte Zukunft.

Der Stadtteil Rosellerheide zeichnet sich durch seine ruhige und sichere Atmosphäre aus, die besonders Familien anspricht, die Wert auf ein harmonisches Umfeld legen. Die Nähe zu medizinischen Einrichtungen und Bildungseinrichtungen sorgt für ein beruhigendes Gefühl von Geborgenheit und Unterstützung im Alltag. Die überschaubare Bevölkerungszahl und die altersgemischte Struktur schaffen eine lebendige Gemeinschaft, in der sich Kinder frei entfalten und Eltern wohlfühlen können. Die ruhige Wohnlage bietet Raum für Erholung und gemeinsame Freizeitaktivitäten, während die stabile Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum die Attraktivität des Viertels zusätzlich unterstreicht.

Für Familien bietet Rosellerheide eine Vielzahl an Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben bereichern. In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Kindertagesstätten und eine Grundschule, die in nur etwa acht Minuten zu Fuß erreichbar sind. Weiterführende Schulen aller Formen, befinden sich im Einzugsgebiet. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und einer Apotheke, in einem Radius von nur sieben Gehminuten gewährleistet. Für aktive Familien laden zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen, zu Bewegung und gemeinsamer Zeit im Freien ein. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen ermöglichen eine bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, was den Alltag zusätzlich erleichtert. Auch kulinarisch überzeugt die Umgebung mit einladenden Restaurants und bietet Raum für gesellige Stunden mit der Familie.

Rosellerheide in Neuss ist somit der ideale Lebensraum für Familien, die Wert auf Sicherheit, eine starke Gemeinschaft und eine ausgewogene Infrastruktur legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Ihre Kinder in einer liebevollen Umgebung aufwachsen können und Sie selbst die Vorteile eines ruhigen, aber dennoch bestens angebundenen Wohnviertels genießen.

**Objektnummer: 26047006 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 121.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Objektnummer: 26047006 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 15, 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)