

Neuss

## Modern living concept - a brand-new house-within-a-house in southern Neuss

Property ID: 25047027



PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 483 m<sup>2</sup>

Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25047027                              |
| Living Space         | ca. 182 m²                            |
| Rooms                | 6                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1973                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 725.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new                                                                  |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 106 m²                                                                |
| Equipment             | Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen                          |

Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Geothermal energy  | Final Energy Demand                                  | 25.17 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 02.06.2035         | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Geo Thermal        | Year of construction according to energy certificate | 1970                      |

Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



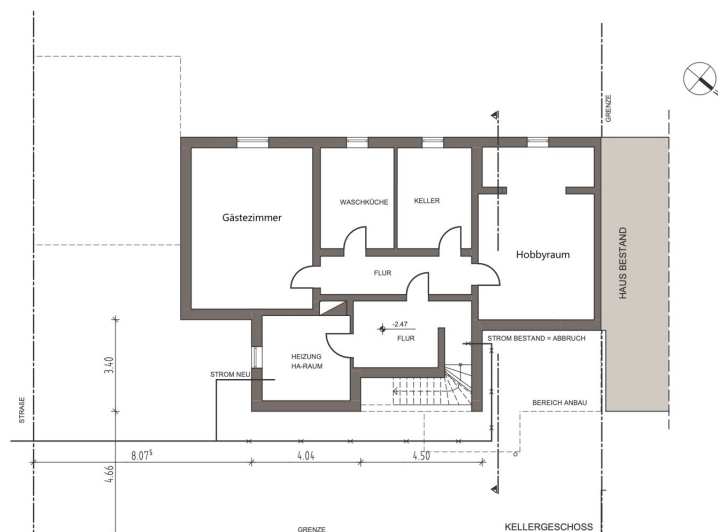
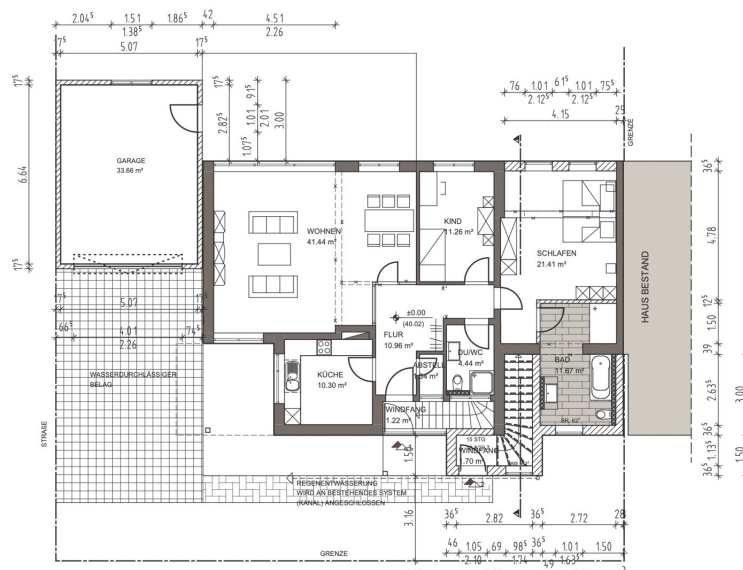
Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## The property



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## Floor plans



Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## A first impression

This high-quality, detached house, built in 1970 and completely renovated in 2013, offers approximately 182 m<sup>2</sup> of living space, providing ideal room for living and relaxation. The house-within-a-house is part of a larger property divided into two independent residential units under the German Condominium Act (WEG), with each unit having its own separate entrance and maintenance. The property encompasses approximately 483 m<sup>2</sup> and includes exclusive rights to use the garden, the garage with adjoining workshop, and additional parking spaces. The ground floor and basement comprise a total of six rooms, including four bedrooms, offering a variety of potential uses. Upon entering the house, visitors are greeted by a spacious entrance hall with a cloakroom and storage room. The bright living room features partially floor-to-ceiling windows opening onto the well-maintained garden and boasts an inviting fireplace with a forced-air heating function. Adjacent to the living area is an open-plan dining room and an exclusive, modern kitchen equipped with an induction hob, extractor hood, and other high-quality brand-name appliances. Two bathrooms are available: one a spacious en-suite master bathroom with a bathtub and a large, walk-in shower, and the other with a shower and toilet. One of the children's bedrooms faces the garden and enjoys a lovely view of the surrounding greenery. The basement offers two comfortably finished rooms with underfloor heating and windows, which can be used as additional living or working spaces. It also includes a laundry room, a storage cellar, and a utility room housing the heating system, the photovoltaic system with storage, and the network equipment. The outdoor area boasts a fully enclosed and bright garden, perfect for relaxation. The terrace features a high-quality roof and internal shading. Firewood storage is also provided for the fireplace in the living room. A spacious double garage with an electric sectional door offers ample parking. The adjacent workshop area, also equipped with a sectional door, features fresh water and wastewater connections, opening up further possibilities for use. This house-within-a-house concept is characterized by high-end finishes and the combination of modern building technology, ensuring a comfortable living environment. It is ideally suited for families seeking a spacious and functional home. A viewing on-site will reveal the full potential of this property.

Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## Details of amenities

### Allgemein

- Gesamtliegenschaft nach WEG in 2 Wohneinheiten aufgeteilt (UG & EG / DG)
- alleiniges Sondernutzungsrecht am Garten und an der Garage mit Stellplätzen
- jede Wohneinheit ist autark betretbar
- Instandhaltung unabhängig voneinander
- die Wohnung verfügt über 2 Split- und 3 Klimaanlage

### Erdgeschoss

- geräumiger Eingangsbereich mit Garderobe und Abstellraum
- Gäste-WC mit Kinderwaschbecken
- Wohnzimmer mit raumhohen Fenstern zum Garten und Kamin mit Umluftfunktion
- offener Esszimmerbereich
- exklusive Küche mit Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube und weiteren hochwertigen Markengeräten sowie einer edlen Spüle mit Blick in den Vorgarten
- Kinderzimmer zur Gartenseite
- Duschbad mit WC
- Elternschlafzimmer mit Bad en-suite
- großzügiges Elternbadezimmer mit Badewanne und großer, barrierefreier Dusche

### Untergeschoss

- 2 wohnlich ausgebaute Räume mit Fussbodenheizung und Fenstern
- Waschküche
- Vorratskeller
- Technikraum (Heizung, PV-Anlage mit Speicher, Netzwerktechnik etc.)

### Garten und Außenanlagen

- komplett eingefriedeter, heller Garten mit Terrasse
- hochwertige Terrassenüberdachung mit außenliegender Beschattung
- Kaminholzunterstände
- sehr geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- angrenzender Werkstattbereich (ebenfalls mit Sektionaltor) mit Frisch- und Abwasser

Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## All about the location

Rosellen ist eine der beliebtesten Wohnlagen von Neuss. Dank der hervorragenden Infrastruktur findet man hier alles, was man zum Leben braucht, direkt vor Ort.

Es gibt sehr gute Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte, Bäcker, Frisöre oder eine Postfiliale, alles ist da. Zu Ärzten und Apotheken ist es nicht weit, und auch für die Kinder ist gesorgt, denn Tagesmütter, Kindertagesstätten oder Grundschule und Sportvereine – alles ist unmittelbar vor Ort. Weiterführende Schulen sind zum Beispiel in den etwa 3 km entfernten Stadtteilen Norf und Nievenheim zu finden - diese sind dank Radwegen auch problemlos ohne Auto zu erreichen.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks zum Spaziergehen, in einem Park liegt ein fantastischer Abenteuer-Spielplatz für Kinder. In der Nähe der Grundschule liegt ein Sportplatz mit vielfältigem Sportangebot für Kinder und Erwachsene. Die Felder und der nahegelegene, schöne Mühlenbusch laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom. Für Pendler ist in Allerheiligen eine S-Bahnstation mit hervorragenden Parkmöglichkeiten eingerichtet. So ist der Arbeitsplatz auch mit dem ÖPNV nicht fern!

Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 25.17 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25047027 - 41470 Neuss

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße15, 41460 Neuss  
Tel.: +49 2131 - 36 564 0  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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