

Neuss – Rosellerheide

Modernes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und Pool

????????? ??????????: 24047010



www.von-poll.com

???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 300 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 455 m²

??????? ????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

???????? ??????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047010	????? ???????	1.150.000 EUR
????????????	ca. 300 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	7	????? ??????????????	2018
???????????????? ???	4	?????????	????????
????????????		????????????????	
????????????	4	????????????????????	ca. 50 m ²
????? ?????????????	2006	??????	
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

????????????	????????????	????????????????	VERBRAUCH
????????????	????????????	????????????	
????? ????????????	GAS	????????	64.20 kWh/m ² a
????????????	30.11.2033	????????????	
????????????????		????????????	
?????????? ???		????????????	B
????? ????????????	??????	????????????	
		????????????	

???????? ????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



??????? ???????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



??????? ???????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



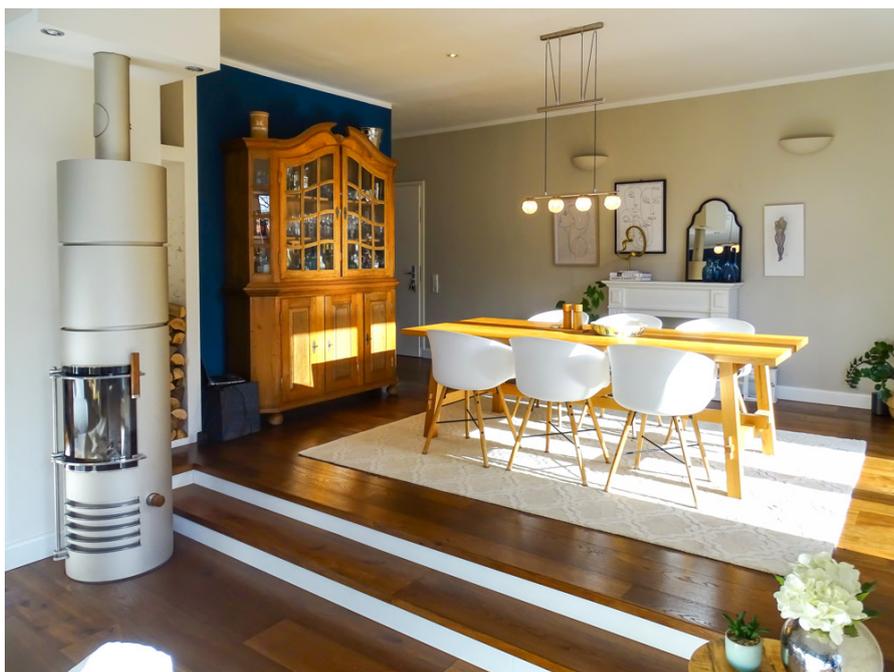
??????? ????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



??????? ???????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



??????? ???????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



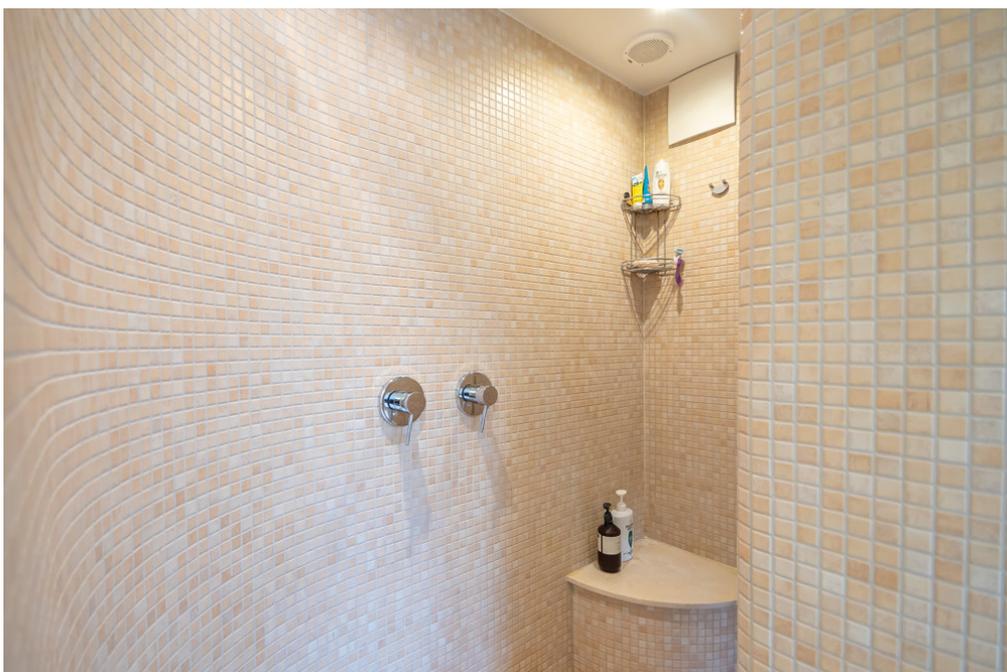
??????? ???????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



???????? ?????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ?????????



???????? ??????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ?????????



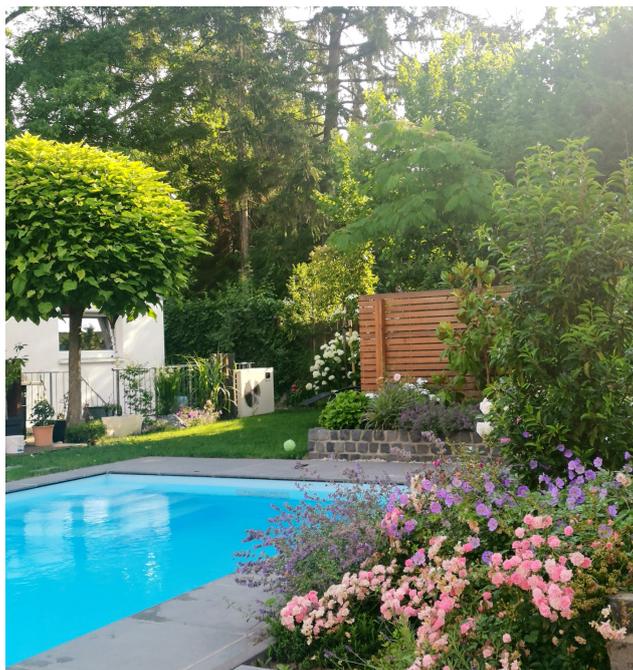
???????? ??????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ?????????



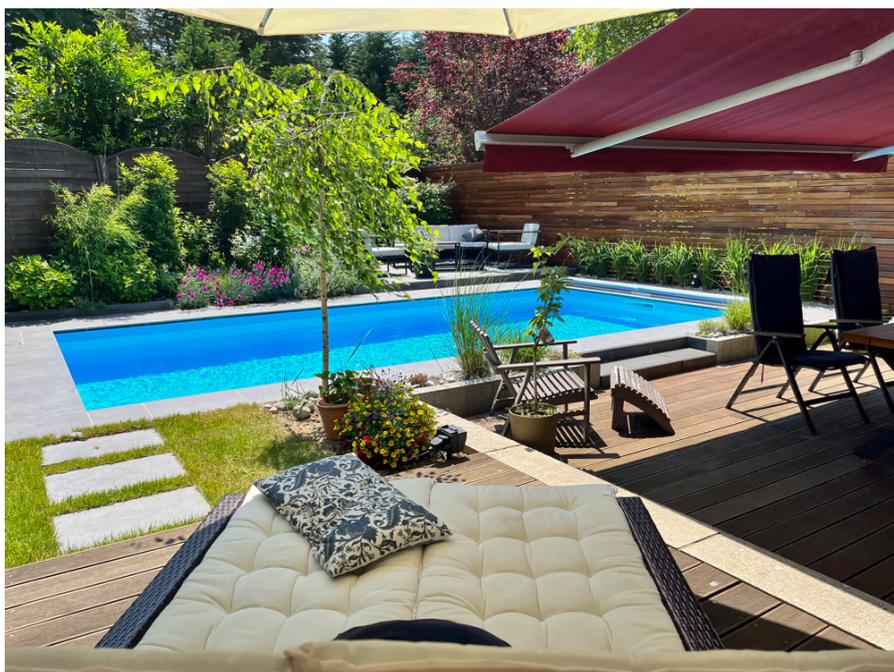
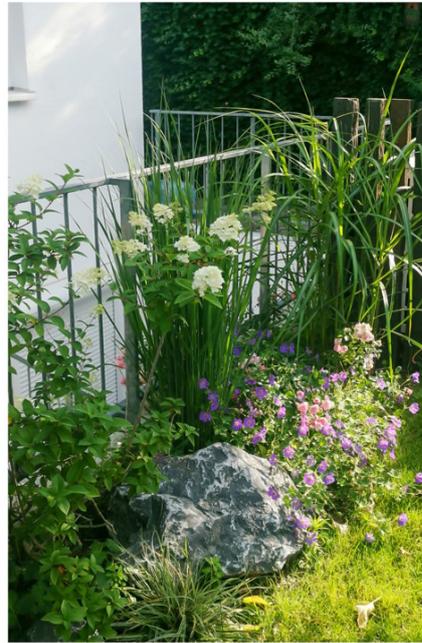
??????? ???????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



??????? ???????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



??????? ???????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



??????? ???????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



??????? ????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

Zum Verkauf steht dieses modernisierte, geräumige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 300 m² auf einem Grundstück von ca. 455 m². Das Haus wurde im Jahr 2006 erbaut und im Jahr 2021 modernisiert. Es befindet sich in einem sehr guten Zustand und besticht durch seine hochwertige Bauweise. Die Immobilie zeichnet sich durch ihre großzügige und moderne Raumgestaltung aus. Mit insgesamt 7 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 4 Badezimmer, bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder als Mehrgenerationenhaus. Alternativ kann eines der Schlafzimmer auch als Einliegerwohnung mit separatem Eingang genutzt werden. Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Bauweise des Hauses. Es besticht durch eine individuelle Architektur und wurde nach modernsten Standards errichtet. Im Jahr 2018 wurde die Immobilie zudem modernisiert – unter anderem erfolgte die Erneuerung der Gas-Brennwert-Heizung. Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen. Die Einbauküche ist mit einem Tepanyaki-Grill ausgestattet, was das Kochen zu einem besonderen Erlebnis macht. Ein praktischer Wäscheabwurf sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Zudem wurde die Gas-Brennwert-Heizung erneuert, um eine effiziente und angenehme Wärmeversorgung per Fussbodenheizung zu gewährleisten. Das Wohnzimmer ist mit einem Messina Parabol Kamin ausgestattet, der eine stimmungsvolle Atmosphäre schafft. Eine maßangefertigte Bücherwand mit integrierter Kinoleinwand und 6.1. Dolby Surround begeistert Home-Cinema-Enthusiasten! Die Bäder wurden ebenfalls hochwertig gestaltet und verfügen über verschiedene Einbaumöbel. Das Grundstück des Hauses bietet einen Pool mit Gegenstromanlage und kindersicherer Abdeckung im Garten, der zum Entspannen und Erfrischen einlädt. Er wurde erst 2021 errichtet und zusätzlich mit einer kindersicheren Schutzabdeckung versehen. Der Garten ist zudem mit einer stimmungsvollen Beleuchtung ausgestattet, die für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Zur Immobilie gehört außerdem eine große Garage mit Abstellraum, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet. Die Lage des Hauses ist ländlich geprägt mit einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und sind fußläufig erreichbar. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als modernes und geräumiges Zuhause, das mit hochwertiger Ausstattung und individueller Bauweise überzeugt. Interessenten haben die Möglichkeit, die Immobilie als großzügiges Einfamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus zu nutzen. Die ansprechende Ausstattung und die begehrte Lage machen dieses Haus zu einer attraktiven Investition. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung einer Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

Nachfolgend noch einige besondere Ausstattungsdetails:

- Klimatisierung im Studiogeschoss
- Pool beheizbar mit separater Luftwärmepumpe und kindersicheren Poolabdeckung, leistungsstarke Gegenstromanlage (ermöglicht ein Schwimmtraining)
- Gartenbeleuchtung und Steckdosen per App steuerbar
- Außenlautsprecher mit Anschlussmöglichkeit an Dolby Surround Anlage (zur Zeit nicht angeschlossen)
- Vorrichtung für Wallbox in der Garage (mit separatem Stromkreis)
- maßangefertigte Bücherwand mit Beleuchtung, integrierter Kinoleinwand und Beamer plus Wandleitungen / -halterungen für 6.1 Dolby Surround Anlage
- Vorratsraum (Garagenraum)
- Elternbad: Tv-Anschluß & Halterung sowie eingebaute Deckenlautsprecher
- Dusche mit zwei separaten Wasserleitungen und Duschköpfen
- im Keller: hohe Deckenhöhe, Vorrichtung für Kinoausbau
- hochwertiger Parkettboden mit 2,20mx22cm Dielen im gesamten Erd- Ober- und Dachgeschoss

??????? ????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

Unser Angebot liegt in dem ruhigen Stadtteil Rosellerheide, einer der besten Wohnlagen der Stadt Neuss in unmittelbarer Nähe des Waldgebietes Mühlenbusch. Neuss liegt am linken Niederrhein gegenüber von Düsseldorf und ist die größte Stadt des Rhein Kreises Neuss. Neuss selbst hat eine einladende Fußgängerzone. Neuss hat mit schönen Parks und seiner bis ins Jahr 16 v. Chr. zurückreichenden Geschichte aber noch viel mehr zu bieten. Im Umkreis des Hauses und fußläufig gut zu erreichen, befinden sich Kindergärten, eine Grundschule, sowie alles für den täglichen Bedarf, mit Apotheke, Ärzten, Banken, Bäckereien, Restaurants, einem Hotel und mehreren kleinen Geschäften sowie Sportmöglichkeiten. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel haben Sie in ca. 50m Entfernung mit einer Bushaltestelle. Zur S-Bahnstation in Allerheiligen sind es ca.1, 5 km. Mit dem Pkw sind Sie über die Autobahnen A57 und A46 in nur ca. 20 Minuten in den Zentren von Düsseldorf und Köln.

??????? ????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 64.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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.

???????? ??????????: 24047010 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

Grabenstraße 2a Willich
E-Mail: willich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com