

Rommerskirchen - Anstel

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Traumgarten in Feldrandlage !

Αριθμός ακινήτου: 26047002



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 495.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 176 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 661 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26047002	Τιμή αγοράς	495.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 176 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	5	Έτος ανακαίνισης	2019
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 121 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Κήπος
Έτος κατασκευής	1977		
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Αέριο	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	10.11.2035	Τελική ζήτηση ενέργειας	206.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1977

Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel**

## Μια πρώτη εντύπωση

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!

**Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

### 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

**Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel**

## Άλλες πληροφορίες

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26047002 - 41569 Rommerskirchen - Anstel**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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