Neuss – Rosellerheide

# Privat gelegenes Haus mit umfangreicher Ausstattung und schönem Garten

***VP azonosító: 23047045***

www.von-poll.com

**VÉTELÁR: 950.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 967 m²**

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 23047045 |
| Hasznos lakótér | ca. 205 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| Szobák | 6 |
| Hálószobák | 4 |
| FÜRD?SZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1965 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 950.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 50 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | OEL |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 13.09.2032 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 166.20 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F |

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Az els? benyomás

Willkommen in diesem schön gelegenen und großzügigen Einfamilienhaus in Rosellerheide! Ob als Einfamilienhaus für die große Familie, oder als eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach: in diesem Haus lassen sich Ihre Wünsche und Bedürfnisse verwirklichen! Das gepflegte, helle und freundliche Anwesen mit weitläufigem Grundstück, Dachterrasse und Doppelgarage ist unterkellert und wurde 1969 erbaut. In den Jahren 1982 und 1998 wurde es umfassend erweitert. Es befindet sich am Ende einer ruhigen Sackgasse; direkt vor Ihrer Haustüre gibt es daher keinen Verkehr. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar - dies rundet den hohen Wohnwert der Immobilie ab. Das Haus bietet viel Potential auf insgesamt 205 m² Wohnfläche. Ein großzügig geschnittenes und lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohnraum, Esszimmer, Küche und Entrée mit Gäste-WC lädt zu geselligen Treffen mit Freunden und der Familie ein. Mit wenig Aufwand lässt sich die Küche vergrößern, so dass man eine offene Küche mit Essbereich vorfindet. Ein Schlafzimmer mit Dachterrasse und angrenzendem Ankleideraum im Obergeschoss bieten eine ideale Rückzugsmöglichkeit. Zwei Kinderzimmer, sowie ein geräumiges Bad mit Dusche ergänzen das Angebot. Der Saunabereich im Erdgeschoss mit Zugang zum rückwärtigen Garten macht die kalten Tage heimelig. Im Untergeschoss befinden sich mehrere Räume die z.B. als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Der Hausanschlussraum nebst Technik fehlt hier auch nicht. Der schön angelegte Garten mit Brunnen und altem Baumbestand ist nach Süd-Westen ausgerichtet und teilt sich in einen sehr privat gelegenen Vorgarten und einen hinteren Gartenbereich auf. Die Auffahrt mit Toranlage endet in einer geräumigen Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor. Eine Besonderheit dieser Immobilie stellt das hohe Maß an Privatsphäre dar. Das Anwesen ist nahezu uneinsehbar und überzeugt durch ein angenehmes Understatement.

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Részletes felszereltség

- privat gelegenes Anwesen
- elektrisches Zufahrtstor
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Garten mit Brunnen und Gartenhäuschen
- alter, eingewachsener Baumbestand (abends toll beleuchtet)
- Grundwasserpumpe für Gartenbewässerung
- vollunterkellert, teilweise inkl. Unterkellerung der Terrasse
- doppel-verglaste Holz-, bzw. Aluminiumfenster (1982 bzw. 1998)
- überwiegend elektrische Rollläden
- elektrischer Sonnenschutz im Wohnzimmer
- Ölheizung (Kessel BJ: 1996, Brenner BJ: 2008, Brennwertmodul BJ: 2008)
- außenliegender Erdtank (Öl) mit Lackagesicherung
- Natursteinböden, Teppich
- Gegensprechanlage
- modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche
- verschiedene Einbauschränke
- Kamin im Schlafzimmer Dachgeschoss
- Gästezimmer im Untergeschoss
- Sauna mit Dusche und Zugang zum Garten
- Werkstatt
- Stauraum im Spitzboden
- diverse Kellerräume (großer Hobbyraum)

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Minden a helyszínr?l

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Neuss-Rosellerheide-Neuenbaum, in einer ruhigen Wohnstraße, unmittelbar an einem Wendehammer. Wegen der zentralen Lage ist es einer der beliebtesten Vororte von Neuss geworden. In direkter Nähe befindet sich eine Bushaltestelle. Weitere öffentliche Verkehrsmittel wie z. B. die S-Bahn Richtung Dormagen-Köln und Neuss Düsseldorf sind nach ca. 15 Minuten Fußweg bzw. 5 Autominuten zu erreichen. Gleiches gilt für Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. Aldi, Rewe, Apotheken, Ärzte etc. Zu den Wirtschaftsstandorten Köln, Düsseldorf, Krefeld etc. bestehen durch die nahe gelegenen Autobahnen gute Verbindungen. Rosellerheide wird von den Buslinien 874 und 841, 850 angefahren und damit sind Allerheiligener Bahnhof, Uedesheim, die Neusser Innenstadt, Düsseldorf, aber auch Dormagen-Gohr und Rommerskirchen erreichbar. Rosellen verfügt über Kindergärten; mit der St. Peter Grundschule verfügt der Stadtteil Rosellen über eine der größten Grundschulen in NRW mit mehr als 600 Schülern. Weiterführende Schulen befinden sich in Norf und im Zentrum von Neuss. Für Ihre Freizeitgestaltung finden Sie Sportvereine, Tennisplätze, etliche Reiterhöfe und ganz in der Nähe den bekannten Golfplatz Hummelbachaue.

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 166.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**VP azonosító: 23047045 - 41470 Neuss – Rosellerheide**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ilona Löbig & Frank Löbig

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com