

Neuss - Selikum

# Luxuriöses Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Raumkonzept in Bestlage von Neuss-Selikum

*VP azonosító: 26047001*



**VÉTELÁR: 1.750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 390 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 1.277 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Áttekintés

VP azonosító	26047001
Hasznos lakótér	ca. 390 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	4
Fürdoszobák	4
Építés éve	1975
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.750.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2011
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 143 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	119.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	12.01.2036	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



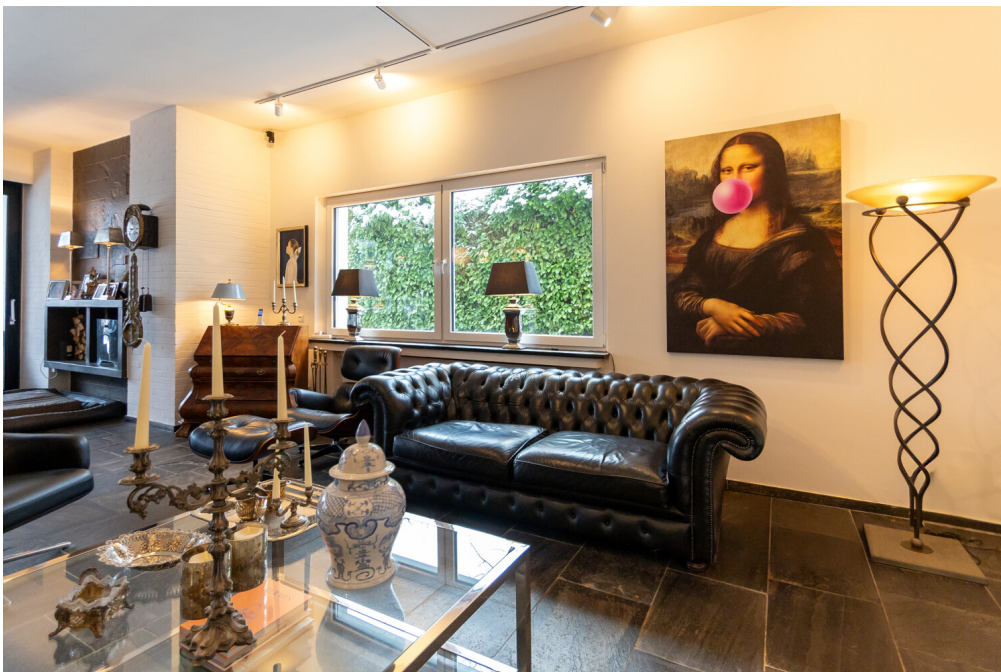
VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum**

## Az elso benyomás

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Neuss-Selikum präsentiert sich dieses großzügige und umfassend modernisierte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1975 als idealer Lebensmittelpunkt für Familien mit gehobenen Ansprüchen. Auf einem ca. 1.277 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet das Anwesen eine Wohnfläche von rund 390 m<sup>2</sup> sowie ein außergewöhnlich vielseitiges Raum- und Nutzungskonzept. Durch die Platzierung einer großen Doppelgarage mit zwei weiteren Stellplätzen und einer üppigen Bepflanzung ist das Grundstück uneinsehbar. Ab dem Jahr 2011 wurde die Immobilie kontinuierlich und hochwertig modernisiert.

Diese besondere Lage am Rande eines Naturschutzgebietes garantiert ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Sicherheit – ein Aspekt, der insbesondere für Familien von großem Wert ist.

Bereits das repräsentative Entrée vermittelt die Qualität und Großzügigkeit des Hauses. Eine elegante Glastür öffnet den Blick in den zentralen Wohnbereich, ergänzt durch ein angrenzendes Gäste-WC. Das Erdgeschoss wird geprägt von einem ca. 100 qm grossen, weitläufigen Wohn-, Ess- und Kochbereich mit hochwertigem Schieferboden. Der Wohnbereich ist auf einer versetzten Ebene angeordnet und überzeugt durch eine beeindruckende Raumhöhe von 2,70 m bis 3,17 m, sowie ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl. Offene Innen- und Außenkamine schaffen eine stimmige Verbindung zwischen Innenraum und überdachtem Freisitz mit ca. 55 qm.

Die hochwertige Einbauküche mit modernen Gerätschaften und zentraler Kochinsel ist funktional wie kommunikativ gestaltet und bildet einen natürlichen Mittelpunkt des Familienlebens. Große Kunststofffenster mit dreifach Wärme- und Schallschutzverglasung sorgen für viel Tageslicht und einen direkten Bezug zum

Garten.

Der private Elternbereich bietet ein hohes Maß an Komfort und Rückzug: ein großzügiges Schlafzimmer mit mehreren Fenstern und direktem Ausgang in den Garten, eine angrenzende Ankleide sowie ein exklusiv ausgestattetes Elternbad mit Design-Waschtisch, barrierefreier großer Walk-In-Dusche und Rainshower.

Das Haus verfügt über einen 2. Hauseingang zu einem Treppenhaus über das die Apartments im Dachgeschoss zugänglich sind. Hier befinden sich zwei Einliegerwohnungen (79 qm & 38qm) – ideal für Mehrgenerationenwohnen, erwachsene Kinder oder als großzügige Büroeinheit für Freiberufler. Die Einheit umfasst ein großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zu einem überdachten Balkon, eine Essdiele, eine Küche, ein Schlafzimmer sowie ein Wannenbad. Ergänzend steht ein separater Kinderbereich mit geräumigem Wohnraum, eigenem Duschbad, Ankleide und Schlafzimmer zur Verfügung.

Das Souterrain beherbergt ein vollständig nutzbares Appartement mit 76 qm bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, kleiner Küche und Duschbad. Dank einer großzügigen Abböschung und mehreren Fenstern und einer Raumhöhe von 2,50 m bzw. 2,90 m ist dieser Bereich hell und vollwertig nutzbar – ideal für ein Au-pair, Gäste oder eine flexible Wohn- und Arbeitslösung.

Der individuell angelegte und nicht einsehbare Garten bildet das Herzstück des Außenbereichs. Die Gartenbewässerung erfolgt über eine Grundwasserpumpe. Eine Ringleitung ermöglicht an verschiedenen Zapfstellen die Wasserentnahme. Mehrere Terrassen, ein großer überdachter Freisitz sowie der hochwertig ausgeführte Salzwasser-Außenpool mit wärmedämmender Überdachung bieten ideale Voraussetzungen für Erholung, Freizeit und Familienleben. Die Poolüberdachung ermöglicht sowohl das Auffahren als auch das Schwimmen bei geschlossener Abdeckung. Gartenanlage, Pooltechnik sowie sämtliche Pflasterungen wurden im Zuge der Modernisierungen vollständig neu angelegt. Selbstverständlich verfügt diese Liegenschaft über eine geräumige Doppelgarage mit einem rückwärtigen Tor und Türe zum Innenhof.

**VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum**

## Részletes felszereltség

Umfangreiche Modernisierungen ab 2011 unterstreichen den zeitgemäßen Anspruch der Immobilie: Das Dach wurde überwiegend gedämmt und die Attikaverblendungen modern in Zinkblech ausgeführt. Sämtliche Bäder, die Elektrik sowie die Innenraumgestaltung wurden erneuert. Eine Enthärtungsanlage der Firma Grünbeck sorgt für kalkfreies Wasser, zudem wurden die Hebeanlage für das im Untergeschoss entstehende Abwasser erneuert. Die komplette Gartenanlage inklusive Pool, Überdachung, Filter- und Umwälztechnik sowie alle Außenpflasterungen erfuhr eine komplette Neuanlage. Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint großzügiges Familienwohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine der besten Wohnlagen von Neuss-Selikum. Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und stehen Ihnen hierfür jederzeit zur Verfügung.

**VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum**

## Minden a helyszínről

Neuss besticht als wirtschaftlich stabile Mittelstadt im dynamischen Rhein-Ruhr-Gebiet durch eine ausgewogene demografische Struktur und eine exzellente Infrastruktur, die urbanes Leben mit naturnahen Rückzugsorten harmonisch verbindet. Die Nähe zu Düsseldorf sowie die hervorragenden Verkehrsverbindungen ermöglichen eine ideale Balance zwischen beruflichen Chancen und familiärer Lebensqualität. Mit einem Immobilienmarkt, der attraktive Preise unterhalb des Düsseldorfer Niveaus bietet, positioniert sich Neuss als ein besonders familienfreundlicher Wohnstandort mit solider Nachfrage und vielfältigen Entwicklungsperspektiven.

Im südlichen Teil der Stadt liegt das charmante Wohnviertel Selikum, das mit seinem suburbanen Charakter und der moderaten Bevölkerungsdichte ein behagliches Zuhause für Familien schafft. Prunkstück der Gegend ist eine hochwertige Landhaussiedlung mit wertiger Nachbarbebauung, die den Anspruch auf exklusives und zugleich behagliches Wohnen unterstreicht. Geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, überzeugt Selikum durch seine ruhige, grüne Lage und die sichere Nachbarschaft, die ein vertrauensvolles Umfeld für Kinder und Eltern bietet. Die hervorragende Anbindung an Neuss, Düsseldorf und Köln macht das Viertel besonders attraktiv für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance und eine lebendige Gemeinschaft legen.

Für Familien sind die vielfältigen Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe ein großer Gewinn: Von mehreren Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind, über Grund- und weiterführende Schulen in bequemer Entfernung bis hin zu renommierten Gymnasien – hier finden Kinder aller Altersstufen optimale Voraussetzungen für eine umfassende Förderung. Die Nähe zu zahlreichen Parks und Spielplätzen, darunter grüne Erholungsflächen nur wenige Gehminuten entfernt, bietet Kindern

Raum für unbeschwerte Freizeit und fördert eine gesunde Entwicklung in sicherer Umgebung. Sportliche Aktivitäten werden durch nahegelegene Sportanlagen ergänzt, die vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und gemeinschaftliches Miteinander eröffnen.

Auch die gesundheitliche Versorgung ist für Familien optimal gewährleistet: Kinderärzte, Zahnärzte sowie Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung, sodass im Alltag schnelle und verlässliche Hilfe stets greifbar ist. Das nahegelegene Alexius/Josef Krankenhaus rundet das medizinische Angebot ab und sorgt für zusätzliche Sicherheit. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Lebensmittelgeschäfte in bequemer Nähe zur Verfügung, die eine komfortable Versorgung garantieren. Kulinarisch laden familienfreundliche Cafés und Restaurants in der Nachbarschaft zum gemeinsamen Verweilen ein und stärken das Gemeinschaftsgefühl.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend: Verschiedene Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu umliegenden Stadtteilen. Der Bahnhof Neuss Süd ist fußläufig zu erreichen und stellt zusätzliche Zugverbindungen bereit, die den Alltag für Pendler und Familien gleichermaßen erleichtern.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, einer exquisiten Landhaussiedlung, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot macht Selikum in Neuss zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung, eine lebendige Gemeinschaft und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine harmonische und glückliche Zukunft zu gestalten.

**VP azonosító: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum**

## További információ / adatok

**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: 26047001 - 41466 Neuss - Selikum**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

NeustraÙe15, 41460 Neuss

Tel.: +49 2131 - 36 564 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelõsségkizárásához*

---

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