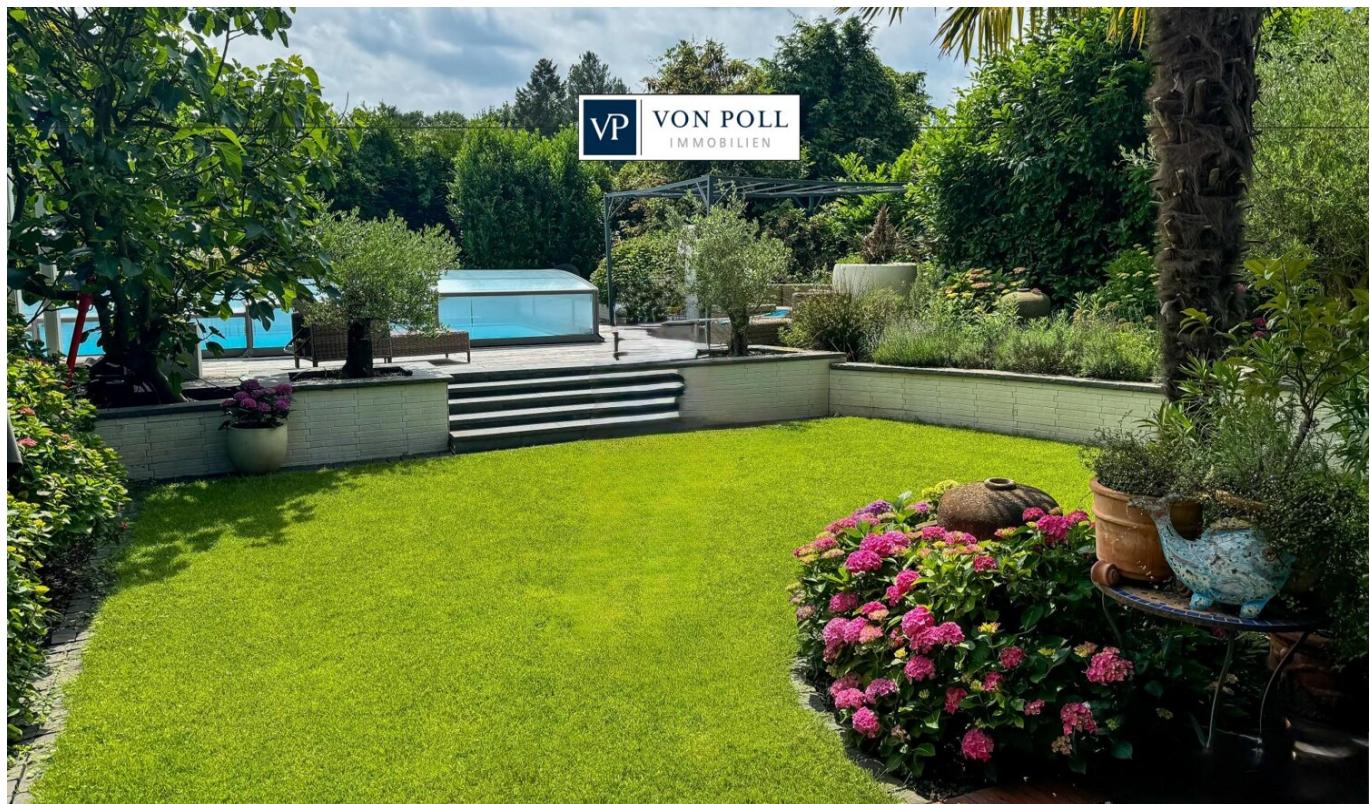


Neuss – Selikum

Luxuriöses Einfamilienhaus mit außergewöhnlichem Raumkonzept in Bestlage von Neuss-Selikum

Codice oggetto: 26047001



PREZZO D'ACQUISTO: 1.750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 390 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.277 m²

Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26047001	Prezzo d'acquisto	1.750.000 EUR
Superficie netta	ca. 390 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualificazione	2011
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1975	Superficie lorda	ca. 143 m ²
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	119.74 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	12.01.2036	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



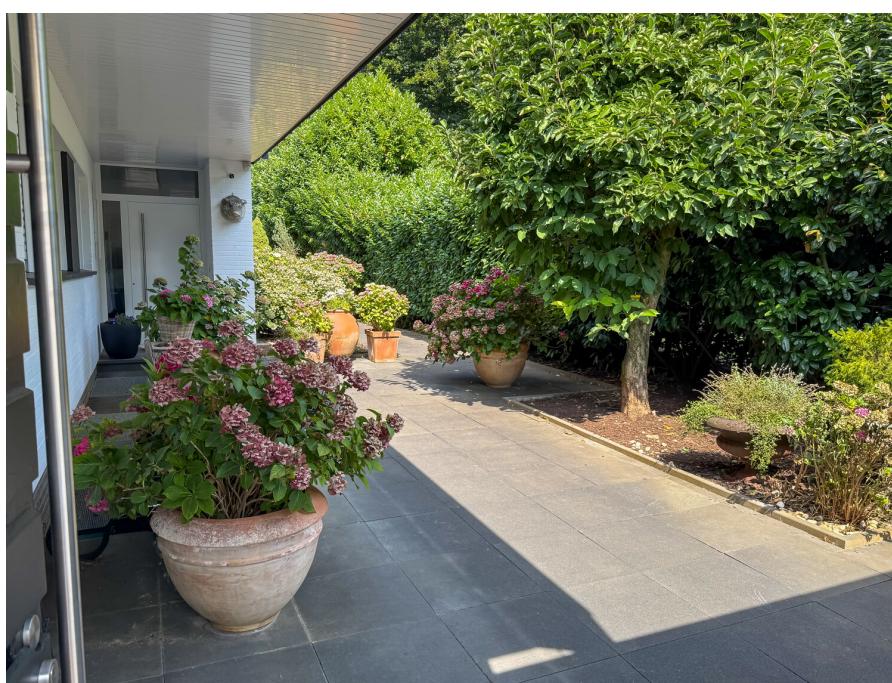
Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



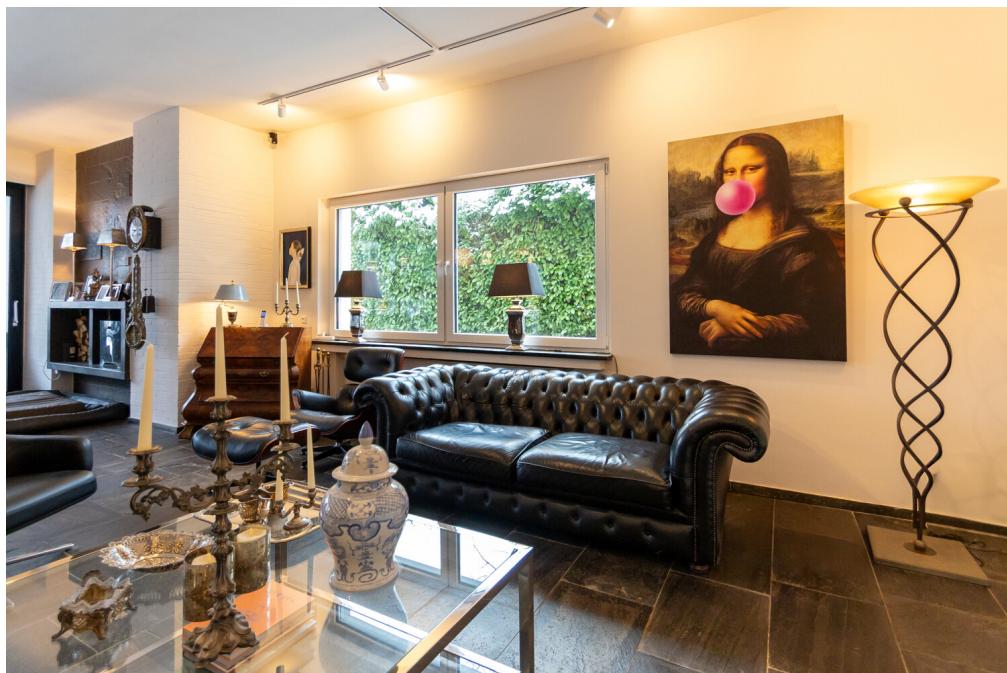
Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



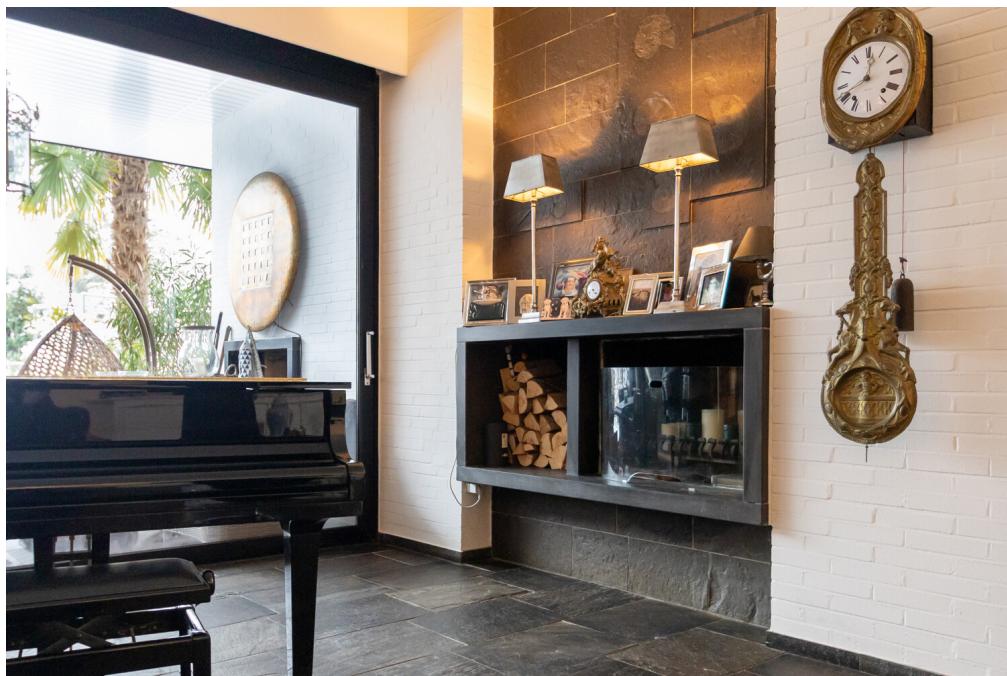
Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



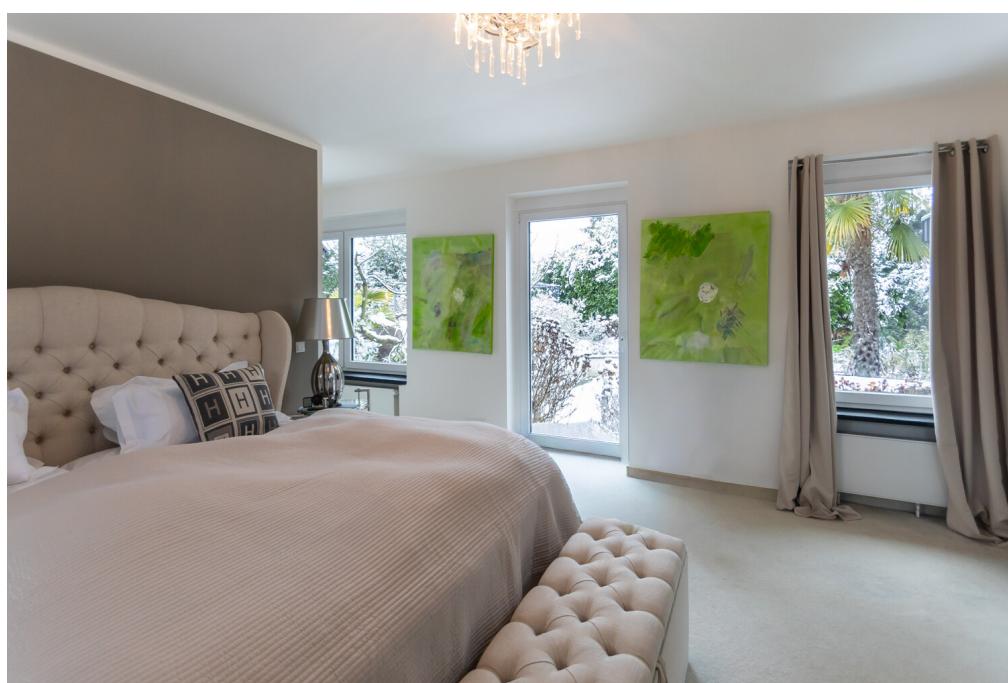
Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



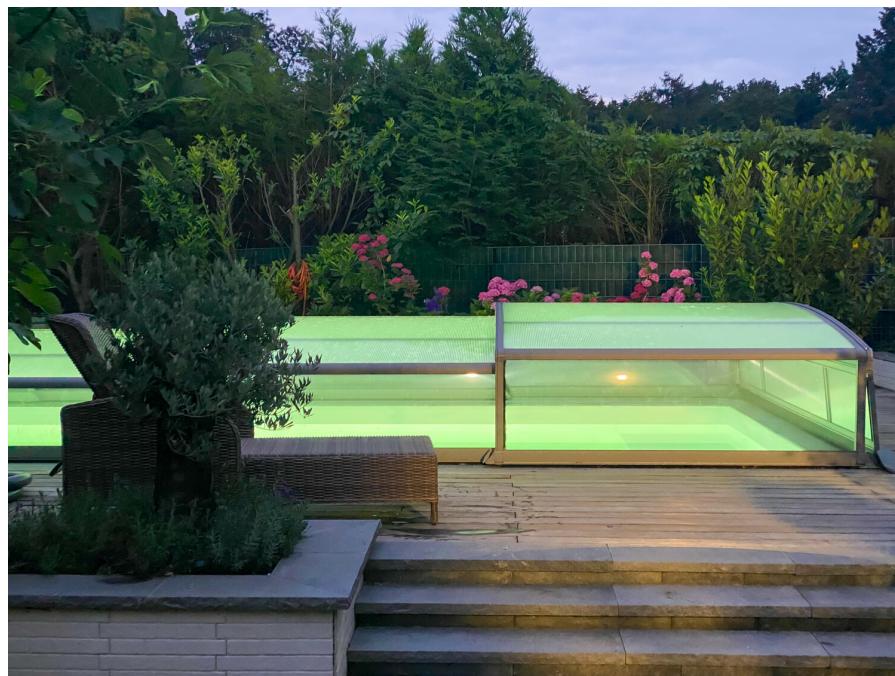
Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

La proprietà



Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

Una prima impressione

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 m² großen Grundstück gelegen, bietet das Anwesen eine Wohnfläche von rund 390 m² 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-Außengpool 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.

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.

Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

Tutto sulla posizione

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 unbeschwerzte 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.

Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 119.74 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 26047001 - 41466 Neuss – Selikum

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com