

Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

Großzügige Doppelhaushälfte in idyllischer Lage Nahe des Mühlenbuschs !

????????? ??????????: 25047028



www.von-poll.com

???? ??????: 695.000 EUR • ??????????: ca. 161 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 502 m²

??????? ?????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

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

???????? ?????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

?? ?? ?????

???????? ?????????	25047028	???? ???? ???? ???? ?	695.000 EUR
????????	ca. 161 m²	????????	Käuferprovision
???? ???? ?	???????????? ???? ?		beträgt 3,57 % (inkl.
???? ?	6		MwSt.) des
???????? ? ?	4		beurkundeten
????????		???? ?	Kaufpreises
???? ?	2	???? ?	???? ?
???? ?		????????	
???? ?????????	1994	???????????????? ?	ca. 72 m²
???? ?????????	2 x ?????????	???? ?	
	???? ?????????, 1 x ?????	???? ?	????, WC
			????, ???? ?

???????? ?????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	?????? ????????????? ?????????????	167.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.06.2035	?????????? ?????????????? ?????????????	F
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1994

??????? ?????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

?? ????????



???????? ??????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

?? ?????????



???????? ??????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

?? ?????????



???????? ??????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

?? ?????????



???????? ??????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

?? ????????



???????? ??????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

?? ?????????



???????? ??????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

?? ?????????



???????? ??: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

?? ???????



???????? ??: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

?? ???????



???????? ??????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

?? ????????



???????? ??????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

?? ?????????



???????? ?????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

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

Dieses schicke Einfamilienhaus bietet individuellen Wohnkomfort auf rund 186 m² wohnlich ausgebauter Fläche. 1994 wurde es in unmittelbarer Nähe des Mühlenbuschs in einer Sackgasse errichtet. Die Ruhe, die unmittelbare Waldnähe, der Kamin, die Fußbodenheizung und die Helligkeit machen es zu einem rundum freundlichen Wohlfühl-Zuhause!

Im Erdgeschoss gelangen Sie durch den großen Flur in Küche und Wohnzimmer. Das Wohnzimmer hat ausreichend Platz für einen hellen, großen Essplatz und eine großzügige Sitzecke mit Kamin. Der Blick in den etwas tiefer liegenden Garten ist wirklich fantastisch! Auch die Küche ist großzügig bemessen. Eine großzügige Küche mit vielen Schränken und Küchengeräten ist vorhanden - und vor den raumhohen Fenstern kann mühelos ein Frühstückstisch platziert werden. Im Obergeschoss befinden sich die drei gemütlichen Schlafräume und das große Tageslichtbad mit zwei Waschtischen, Wanne, Dusche WC und Bidet. Das Dachgeschoss beherbergt ein Studio, in dem ein gemütliches, helles Zimmer eingerichtet werden kann. Das große Giebelfenster macht es hell und freundlich, die Einbauschränke unter der Schräge bieten viel Stauraum und ein eigenes Duschbad rundet das Angebot ab.

Das beheizte, teils wohnlich ausgebaute Souterrain mit Wohnraum-Deckenhöhe bietet komplett geflieste Fußböden. Im Arbeits- oder Sportzimmer befinden sich Wohnraumfenster zum abgeöschten Vorgarten – für ausreichend Helligkeit und frische Luft im Raum ist gesorgt. Das restliche Souterrain hat viel Platz für Waschmaschine und Trockner - und natürlich reichlich Lagerfläche. Der pflegeleichte Garten ist durch Wohnzimmer und Garage erreichbar. Mit seiner großen Terrasse bietet er genug Platz für gemütliche Sommerabende mit Familie und Freunden.

Zusammengefasst ist dieses Einfamilienhaus nicht nur großzügig, stilvoll und schön, es bietet auch eine traumhafte Waldrandlage mit einem fantastischen ruhigen Garten. Überzeugen Sie sich von diesem schönen Haus und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

??????? ???????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

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

Allgemein

- Fußbodenheizung
- Gas-Zentralheizung
- raumhohe Fenster im Erdgeschoss
- Fenster: zweifach verglast
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss

Erdgeschoss:

- helle Küche mit Essplatz
- Wohnzimmer mit großer Fensterfront zum Garten und Kamin
- geräumiger, heller Flur mit Garderobe und Gäste-WC

Obergeschoss:

- drei helle, geräumige Schlafräume mit großen Fenstern
- Tageslicht-Bad mit Fußbodenheizung und Handtuchheizung, 2 Waschtische, Eckbadewanne, separater Dusche (kein Foto), WC, Bidet

Spitzboden

- Studio mit Duschbad und großem Giebfenster
- Fußbodenheizung

Außenbereich vorne / Garage:

- großer Vorgarten in Südwest-Lage
- Garage
- ein bis zwei Freiplätze auf der Auffahrt

Außenbereich hinten / Garten:

- Ost-Garten, ab morgens Sonne bis zum frühen Nachmittag auf der hausbreiten

Terrasse

- im Garten ganztags Sonne
- Garten liegt wenige Stufen tiefer als Erdgeschoss und Terrasse
- Garten komplett eingefriedet
- Außenwasseranschluss mit separater Wasseruhr für den Garten

??????? ?????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

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

Rosellerheide ist ein sehr beliebter Stadtteil Neusser Süden. Er bietet mit seiner hervorragenden Infrastruktur alles, was man zum Leben braucht. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Pizzeria: 500m) , Banken, Ärzte, Apotheken, Grundschulen, Kindertagesstätten, Spielplätze und Tagesmütter sind unmittelbar vor Ort und fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen sind in den etwa 3 km entfernten Stadtteilen Neuss-Norf und Dormagen-Nievenheim zu finden. Die Neusser Innenstadt ist mit dem Auto in 20 Minuten erreichbar.

Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit sind vielfältig und besonders reizvoll für Familien. So lädt das in rund 150 Nähe gelegene Landschaftsschutzgebiet Mühlenbusch zum Spazieren, Joggen, Radfahren oder Reiten ein. Auch am Rhein lässt es sich wunderbar Spazieren oder Radfahren.

Sucht man den Trubel der großen Nachbarstädte, sind Düsseldorf und Köln nur einen Steinwurf entfernt. Mit dem Auto ist man in etwa 25 min in der Düsseldorfer Altstadt und in etwa 30 min am Kölner Dom. Für Pendler ist in Allerheiligen eine S-Bahnstation mit hervorragenden, kostenlosen Parkmöglichkeiten eingerichtet – so ist der Arbeitsplatz auch mit dem ÖPNV gut erreichbar.

??????? ?????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 167.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25047028 - 41470 Neuss / Rosellerheide – Rosellerheide

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 8, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com