

Rommerskirchen – Nettlesheim

# Beeindruckendes Architektenhaus in ruhiger Lage - freistehend, modernisiert und großzügig!

????????? ??????????: 24047038



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

???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 215 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 492 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

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

???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047038	????? ???????	549.000 EUR
?????????????	ca. 215 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	6	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	4	????? ???????????????	2023
?????????????	2	?????????	?????????
????? ??????????????	1979	????????????????	ca. 35 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	?????????	166.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	15.09.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	F
????? ????????????	?????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ?????????



???????? ?????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

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

Dieses außergewöhnlich schöne Architektenhaus liegt in völliger Ruhe im Wendehammer einer Sackgasse. Es wurde 1979 ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtet, wird aber seit vielen Jahren ausschließlich als Einfamilienhaus genutzt. Beide Varianten sind problemlos umsetzbar. Im Zentrum des Hauses befindet sich der sehr großzügige, komplett offen gestaltete Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Kaminzimmer. Die moderne Küche bietet hochwertige Markengeräte und einen leistungsstarken Deckenlüfter mit freier Sicht ins Wohnzimmer. Die großen Schiebetüren zum uneinsehbaren Garten wurden - wie alle weiteren Fenster auch - in jüngster Vergangenheit ausgetauscht und modernisiert. Ein Gäste-WC befindet sich im Hausflur. Im Obergeschoss befindet sich ein beeindruckender, heller Raum mit firsthohen Fenstern, Balkon und "reaktivierbaren" Küchenanschlüssen. Ein schickes, vollständig modernisiertes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Bidet, zwei Waschbecken und separatem WC liegt dem gemütlichen Schlafzimmer gegenüber. Über eine Wendeltreppe gelangt man innerhalb der Wohnung auf eine Empore mit behaglichem Gästezimmer. Das Untergeschoss ist mit abgeböschtem Lichtschacht überwiegend offizielle Wohnfläche. Hier befinden sich ein großes Schlafzimmer mit Ankleide (derzeit Probe- und Sportbereich) und ein großzügiges Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Dusche, Wanne, Bidet und separatem WC. Die weiteren Kellerräume (Hausanschlussraum, Heizung, Öltankraum und Waschküche) sind über einen eigenen Flur zugänglich. Der Außenbereich ist mit Naturstein gestaltet. Vor dem Haus befinden sich zwei Stellplätze auf dem Grundstück und es gibt eine sehr großzügige Garage. Überzeugen sie sich in einem persönlichen Termin von den Qualitäten dieser außergewöhnlichen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie!

???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

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

#### Allgemein

- Gäste-WC neu, Bad im Dachgeschoss neu (2014)
- Heizung (2008)
- alle Fenster und Türen neu 2018-2023, mit maßgefertigten Fliegengittern
- Sicherheitsverglasung (einwurfhemmendes Glas) teilweise im EG und UG
- Heizkörper teilweise neu
- Steckdosen und Steckdoseneinsätze neu
- Klimaanlage mit Außengerät im OG
- Warmwassertank regulär über die Heizung, alternativ über Strom beheizbar
- Garagendach Abdichtung neu

#### Erdgeschoss

- Wohnzimmer mit großzügigem Wohn-Essbereich, Terrasse und Garten
- offene Küche mit 80 cm breitem Induktionsfeld, Deckenlüfter, Markengeräte (Mikrowelle, Spülmaschine, Backofen)
- Kaminzimmer
- Hausflur mit Gäste-WC (2014)

#### Untergeschoss

- Schlafzimmer der Erdgeschoss-Wohnung (offizielle Wohnfläche: ca. 43 m<sup>2</sup>)
- Ankleidezimmer
- großes, innenliegendes Bad
- Waschküche, Heizungsraum, Öltankraum (Nutzfläche)

#### Dachgeschoss

- firsthohes Studio mit reaktivierbaren Küchenanschlüssen
- Balkon
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Bidet und zwei Waschbecken (2014)
- separates WC (2014)

#### Spitzboden

- Gästezimmer mit gemütlicher Empore

???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

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

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 bietet eine sehr gute Infrastruktur für Paare und Familien, alles ist unmittelbar vor Ort und schnell zu erreichen. Auch die Schulen 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.

??????? ????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 166.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. 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.

???????? ??????????: 24047038 - 41569 Rommerskirchen – Nettlesheim

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Grabenstraße 2a Willich  
E-Mail: [willich@von-poll.com](mailto:willich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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