

Neuss – Rosellerheide

# Weitläufiges Anwesen mit einzigartigem Charme und großzügigem Raumangebot

????????? ??????????: 24047042



???? ??????: 2.450.000 EUR • ??????????: ca. 445,49 m<sup>2</sup> • ??????????: 9 • ??????? ?????: 7.822 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

???????? ??????????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047042	????? ???????	2.450.000 EUR
????????????	ca. 445,49 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????????	9	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4		
??????????	3		
????? ?????????????	1982	????? ?????????????	2017
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 105 m <sup>2</sup>
		??????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	104.50 kWh/m²a
??????????????	06.10.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	D
????? ????????????	?????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1982
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

??????? ???????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



???????? ??????????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ?????????



??????? ???????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



???????? ??????????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ?????????





???????? ??????????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ?????????



??????? ???????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

?? ????????



??????? ???????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

Diese wunderschöne und exklusive Immobilie aus dem Jahr 1982 mit einer Wohnfläche von ca. 445 qm und einem grossen parkähnlichen Grundstück von ca. 7.822 qm bietet ein herausragendes Wohnenerlebnis. Die Villa wurde in 2008 kernsaniert und in den Folgejahren modernisiert, wodurch sie sich heute in einem neuwertigen, sehr gepflegten Zustand befindet und sofort bezogen werden kann. Skandinavisches Design, mit aufeinander abgestimmten hochwertigen Materialien und Farben im ganzen Haus, sorgen für Wohnkomfort und eine harmonische Atmosphäre. Unterstrichen wird dies noch zusätzlich durch die massgefertigten Einbauten und das Beleuchtungskonzept. Die Zentral- und Fußbodenheizung sorgt für eine angenehme Wärme im ganzen Haus. Über das beeindruckende Entrée mit freistehender Treppe und freiem Blick in den Garten gelangt man in den offenen Wohn- und Essbereich, der durch Einbauten aufgeteilt und durch die einheitlich verwendeten Materialien, wie den Eichenholzdielen und dem Natursteinboden, sowie einem zu zwei Seiten offenen Kamin, wieder optisch verbunden wird. Die massgefertigte und den ganzen Tag über lichtdurchflutete Einbauküche mit zentraler Kochinsel bietet Raum für den Mittelpunkt des familiären Lebens. In der darüberliegenden Etage befinden sich zwei Kinderzimmer mit einem Kinderbad und einem Elternschlafzimmer mit Masterbad en suite. Dazwischen gibt es auf der Empore noch reichlich Platz zum Spielen, Lesen oder Fernsehen. Unter dem Dach wurde ein großzügiges und helles Arbeitszimmer geschaffen. Das gesamte Untergeschoss ist vollständig ausgebaut und mit bodentiefen Fenstern zum Garten hin geöffnet, so dass es vielseitig genutzt werden kann, beispielsweise als Gäste-, oder Au Pair-Bereich, oder als Homeoffice. Der ausgezeichnete Sauna- und Wellnessbereich lädt zum Entspannen ein und bietet ausreichend Raum für Fitnessgeräte und Yogaübungen. Das beeindruckende Grundstück mit seinem parkähnlich angelegten Garten und dem alten Baumbestand sucht seinesgleichen und garantiert absolute Privatsphäre. Beleuchtung, Video- und Bewegungsüberwachung gewährleisten ein hohes Mass an Sicherheit. Die Einfahrt mit dem Vorplatz, als auch die geräumige Garage mit zwei Stellplätzen bieten ausreichend Raum für Fahrzeuge. Diese einmalige Immobilie eignet sich hervorragend für Menschen die Wert auf Großzügigkeit, eine hochwertige Ausstattung, Behaglichkeit und ein hohes Mass an Privatsphäre legen. Der luxuriöse und stilvolle Innenausbau, kombiniert mit den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten des Anwesens in seiner ruhigen und gehobenen Lage, wird diesem Anspruch absolut gerecht. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

Aussenbereich:

- gepflasterter Vorplatz
- elektrische Toranlage mit Videoüberwachung
- geräumige Doppelgarage
- großzügige Terrassenbereiche
- Gartenbewässerung mit Grundwasser
- Rasenmähroboter
- vollständig eingefriedetes Grundstück mit integrierter Waldfläche

Allgemein:

In allen Geschossen gibt es ein hochwertiges Beleuchtungskonzept sowie hochwertige Einbauten, Natursteinböden sowie Holzdielen. Die verwendeten Materialien bilden eine harmonische und stimmige Einheit.

Erdgeschoss:

- Einbauküche mit hochwertigen Geräten, Kochinsel und Vorratsraum
- großflächige, bodentiefe Fenster
- beidseitig zu öffnender Kamin
- Bibliothek
- großzügiges Entrée
- Garderobe
- Gäste-WC
- kleines Arbeitszimmer

Dachgeschoss:

- 2 Kinderzimmer mit Kinderbad
- Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- Masterbad en suite mit freistehender Badewanne und Rainshower-Dusche
- TV-/ Spielbereich

Studio:

- lichtdurchflutetes Arbeitszimmer mit Lesebereich

Untergeschoss:

- Funktionsräume (Hauswirtschaft, Technik, etc.)
- Gästebereich mit Badezimmer und separatem Eingang
- Homeoffice mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum Garten
- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und WC
- Ruhe-/ Fitnessraum mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum Garten

??????? ????????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

Unser Angebot liegt in dem ruhigen Stadtteil Rosellerheide, einer der besten Wohnlagen der Stadt Neuss in unmittelbarer Nähe des Waldgebietes Mühlenbusch. Neuss liegt am linken Niederrhein gegenüber von Düsseldorf und ist die größte Stadt des Rhein Kreises Neuss. Neuss selbst hat eine einladende Fußgängerzone. Neuss hat mit schönen Parks und seiner bis ins Jahr 16 v. Chr. zurückreichenden Geschichte aber noch viel mehr zu bieten. Im Umkreis des Hauses und fußläufig gut zu erreichen, befinden sich Kindergärten, eine Grundschule, sowie alles für den täglichen Bedarf, mit Apotheke, Ärzten, Banken, Bäckereien, Restaurants und mehreren kleinen Geschäften sowie Sportmöglichkeiten. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel haben Sie in ca. 50m Entfernung mit einer Bushaltestelle. Zur S-Bahnstation in Allerheiligen sind es ca. 1, 5 km. Mit dem Pkw sind Sie über die Autobahnen A57 und A46 in nur ca. 20 Minuten in den Zentren von Düsseldorf und Köln. Weiterführende Schulen aller Formen, bis hin zur christlichen Privatschule, dem Norbert-Gymnasium Knechtsteden mit Sportinternat und eigenen Schulbussen, befinden sich im Einzugsgebiet. Die Nähe zum Wald bietet Naturliebhabern einen absoluten Wohlfühl-Standort.

??????? ????????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 104.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24047042 - 41470 Neuss – Rosellerheide

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

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

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)