

Neuss

# Freistehendes Familienhaus mit separater Einliegerwohnung und großem Garten

????????? ??????????: 25047014



???? ??????: 1.650.000 EUR • ??????????: ca. 410 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.112 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25047014 - 41462 Neuss

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

???????? ??????????: 25047014 - 41462 Neuss

?? ??? ??????

|                                |                                                           |                      |                                                                                       |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????            | 25047014                                                  | ????? ???????        | 1.650.000 EUR                                                                         |
| ????????????                   | ca. 410 m <sup>2</sup>                                    | ??????               | ????????????                                                                          |
| ????? ??????                   | ?????????????? ??????                                     | ??????????????       | ????????????????                                                                      |
| ????????                       | 9                                                         | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????? ???<br>?????????? | 4                                                         | ????? ?????????????? | 2025                                                                                  |
| ??????????                     | 5                                                         | ?????????            | ???????                                                                               |
| ????? ?????????????            | 1985                                                      | ??????????????       | ca. 103 m <sup>2</sup>                                                                |
| ?????? ?????????????           | 2 x ?????????????<br>?????? ?????????????,<br>2 x ??????? | ??????               | WC ?????????????,<br>?????,<br>????????????????<br>????????                           |

???????? ??????????: 25047014 - 41462 Neuss

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

|                                                      |                      |                                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| ??????????<br>??????????                             | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????                                               | VERBRAUCH                  |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ????????<br>?????????????<br>?????????????                                       | 84.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????????? ??? | 29.03.2029           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                              | C                          |
| ????? ????????????                                   | ??????               | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>??????????????????? | 1985                       |



??????? ???????: 25047014 - 41462 Neuss

?? ????????





???????? ??????????: 25047014 - 41462 Neuss

?? ?????????



???????? ??????????: 25047014 - 41462 Neuss

?? ?????????





???????? ?????????: 25047014 - 41462 Neuss

?? ?????????





???????? ??????????: 25047014 - 41462 Neuss

?? ?????????



???????? ??????????: 25047014 - 41462 Neuss

?? ?????????





??????? ???????: 25047014 - 41462 Neuss

?? ????????





??????? ???????: 25047014 - 41462 Neuss

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

Dieses elegante Einfamilienhaus vereint großzügigen Wohnraum mit moderner Ausstattung und einem hohen Maß an Privatsphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 410 m<sup>2</sup> auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.112 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie hervorragende Voraussetzungen für stilvolles Wohnen. Das Gebäude aus dem Baujahr 1985 wurde bereits umfassend modernisiert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand. Das freistehende Einfamilienhaus umfasst insgesamt neun Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Bäder. Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet sowohl Familien als auch Paaren viel Platz zur individuellen Entfaltung. Das einladende Entree ist mit einer eindrucksvollen Wendeltreppe ausgestattet, die in das Obergeschoss führt. Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss wird durch eine große Fenster-Faltanlage mit Blick in den Garten bereichert, die Tageslicht durch die überwiegend bodentiefen Fenster hereinlässt. Ein Design-Kamin sorgt in den kühleren Monaten für behagliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre. Die Küche ist offen gestaltet und mit einem Essbereich verbunden, von dem aus der Zugang zur weitläufigen Terrasse und dem gepflegten Garten möglich ist. Das Erdgeschoss verfügt zudem über ein Gäste-WC und ist mit edlem Parkett ausgelegt. Das Obergeschoss beherbergt zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer, einen Ankleideraum und ein Familienbad, das mit einer bodentiefen Walk-in-Dusche und einer freistehenden Badewanne ausgestattet ist. Alle Schlafzimmer sind zur Gartenseite ausgerichtet und bieten großen Fensterflächen. Im Untergeschoss befindet sich ein Spielbereich für Kinder sowie viel Stauraum und der Hausanschlussraum mit Technik. Ein besonderes Highlight ist das separate Apartment mit eigenem Bad, ideal beispielsweise für ein Au-pair. Ferner kann der Bereich auch ideal als Wohnraum für ein älteres Kind dienen. Die Einliegerwohnung mit autarkem Eingang erstreckt sich über zwei Etagen (Maisonette-Stil) und umfasst drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit Terrasse, eine Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne und ein separates Gäste-WC. Abgerundet wird das Angebot durch eine im Haus integrierte Doppelgarage mit elektrischen Torantrieben, einen Werkraum mit Gartenzugang sowie zwei Außenstellplätzen. Die großzügige Terrassenanlage lädt zum Verweilen im Freien ein. Der liebevoll gestaltete und eingewachsene Garten ist vollständig eingefriedet und bietet teils einen alten Pflanzbestand. Alle Modernisierungen wurden sorgfältig dokumentiert, inklusive der Installation einer Alarmanlage und der Rückstauklappe im Jahr 2020. Im Jahr 2021/2022 wurde der Garten neu gestaltet, einschließlich der Einrichtung einer Bewässerungsanlage und der Umgestaltung des Vorgartens. Die Terrassenrenovierung wurde 2025 abgeschlossen. Eine moderne Gas-Brennwertheizung mit zentraler Warmwasserbereitung und solarer Brauchwasserunterstützung, sowie die Dämmung des Daches unterstreichen den

energieeffizienten Standard dieser Immobilie. Dieses exklusive Einfamilienhaus verbindet gehobene Ausstattung mit durchdachtem Design und ist kurzfristig bezugsbereit. Eine Besichtigung lohnt sich, um den gesamten Charme und die Möglichkeiten dieses außergewöhnlichen Hauses zu entdecken.

???????? ?????????: 25047014 - 41462 Neuss

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

#### Modernisierungen & Umbauten:

Das Bestandsgebäude stammt aus dem Jahr 1985. Aufstockung der Garage ca 1995

Renovierung und Ausbau Spitzboden 2014 -2016

Das Gebäude wurde 2014 neu eingedeckt, die Dachdifferenz der Bestandsdächer wurde ausgeglichen.

Der Dachstuhl erhielt eine Holzschalung aus Profilholz mit aufgelegter Dämmung laut ENEV und Tandem Tonziegeln Fabr. Meyer - Holsen

Dämmung der Giebel und Gaube laut ENEV, Verkleidung in Holz System Cape Code

Einbau einer neuen Gasbrennwerttherme -Solar Hybridsystem Typ Buderus Logamax plus Austausch der Heizkörper

Naturholzfenster in Merantiholz 2014

elektr. Außenraffstores in Alukästen

Terrassenüberdachung als Stahlkonstruktion mit Sicherheitsglas und elektr. Verschattung als Unterglasmarkise

Alarmanlage in 2020

Einbau einer Rückstauklappe 2020

Gästebad EG in 2022

Garten neu gestaltet in 2021/2022

Bewässerungsanlage in 2022

Vorgarten umgestaltet in 2022

Regulierung Fußbodenheizung Einliegerwohnung in 2024

seitliche Terrasse in 2025



??????? ???????: 25047014 - 41462 Neuss

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

Willkommen in der Neusser Bolssiedlung, einem ruhigen und attraktiven Stadtteil, der sich durch seine angenehme Wohnatmosphäre und die hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte auszeichnet. Die Bolssiedlung bietet eine harmonische Mischung aus ländlichem Charme und urbanem Leben, ideal für Familien, Paare und Singles. Die Infrastruktur in der Bolssiedlung ist bestens ausgebaut. In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag bequem gestalten. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, sodass Sie schnell und unkompliziert ins Neusser Stadtzentrum oder nach Düsseldorf gelangen können. Die Nachbarschaft ist geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern und Villen, die zur ansprechenden Wohnqualität beitragen. Die Umgebung der Bolssiedlung bietet zahlreiche Grünflächen und Parks, die zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Hier können Sie die Natur genießen und sich aktiv betätigen. Die Nachbarschaft ist freundlich und einladend, was zu einer hohen Lebensqualität beiträgt. In der Bolssiedlung finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein lebenswertes Umfeld, in dem sich Jung und Alt wohlfühlen können. Entdecken Sie die Vorzüge der Neuss-Bolssiedlung und genießen Sie das Leben in einem der charmanten Stadtteile von Neuss!

??????? ?????????: 25047014 - 41462 Neuss

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 25047014 - 41462 Neuss

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

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

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Neustraße 8 Neuss  
E-Mail: [neuss@von-poll.com](mailto:neuss@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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