

Neuss – Rosellen

Design-Architektenhaus mit Einliegerwohnung und modernem Energiekonzept

Número da propriedade: 23047062



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • ÁREA: ca. 305 m² • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 810 m²

Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

Numa vista geral

Número da propriedade	23047062	Preço de compra	1.450.000 EUR
Área	ca. 305 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	6.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 47 m ²
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	2005		
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	100.90 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	25.06.2025	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



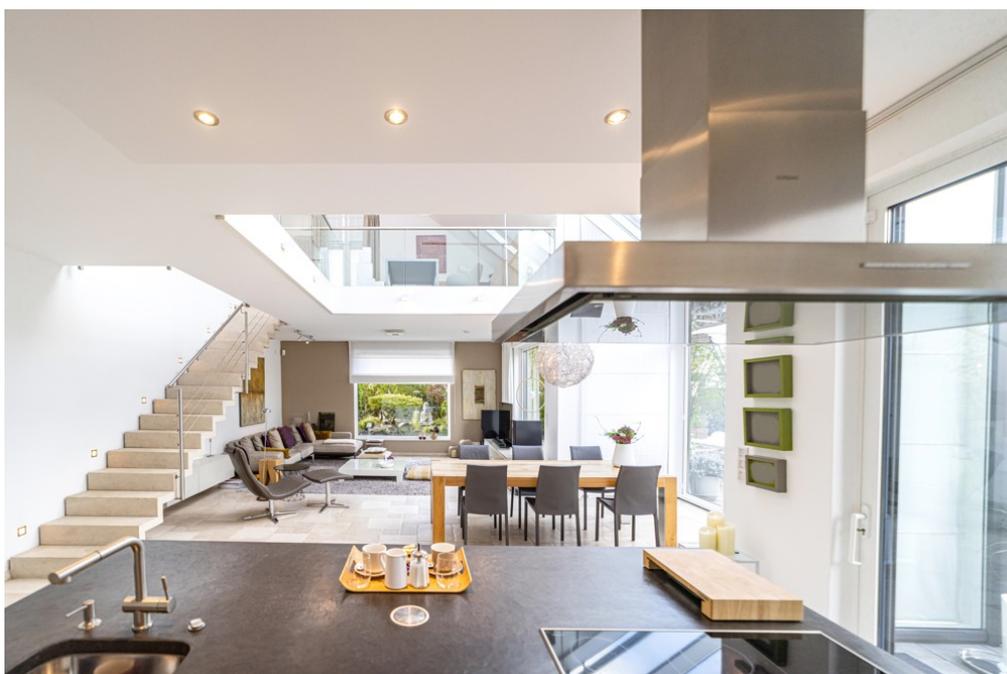
Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



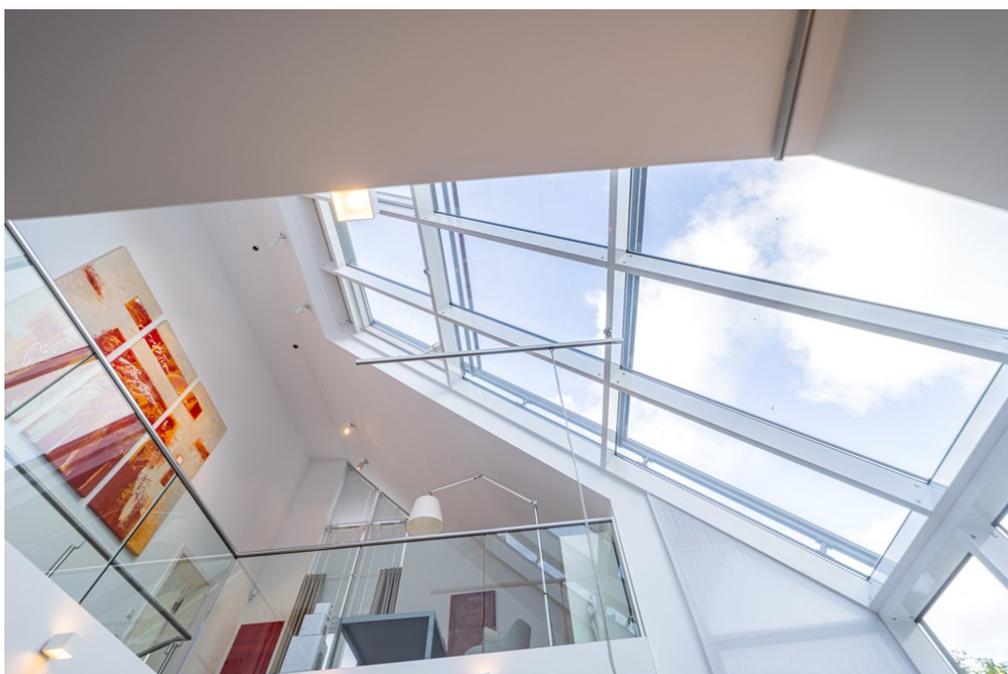
Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



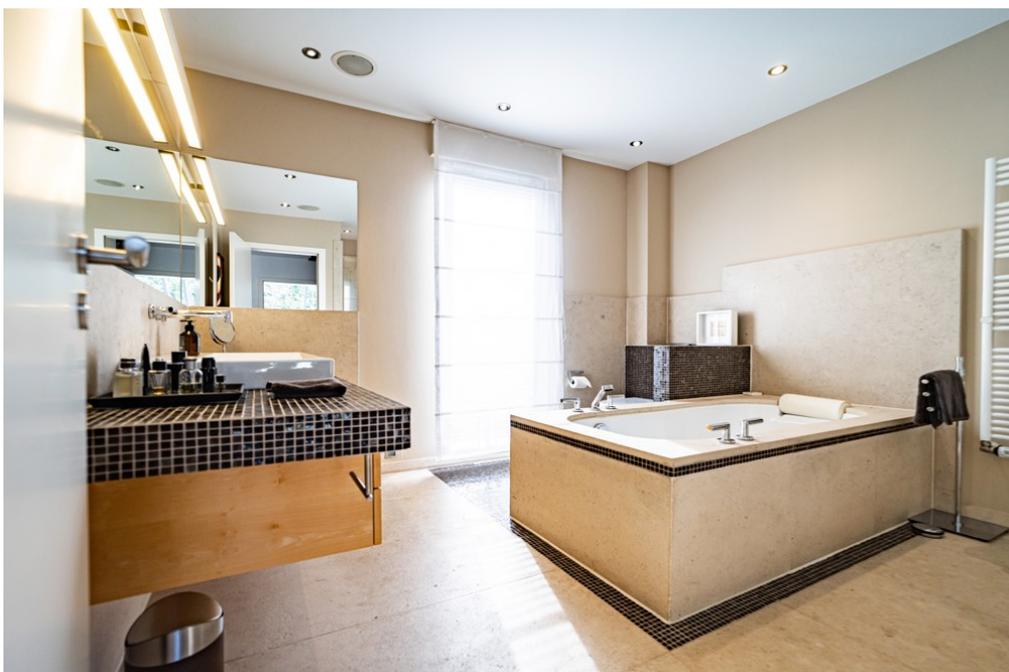
Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



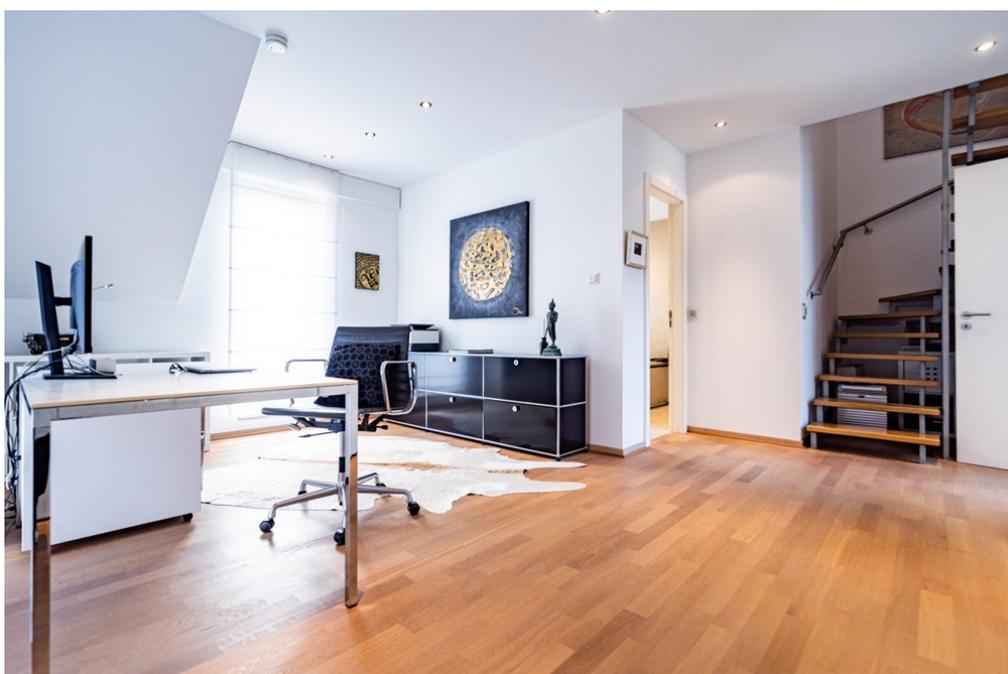
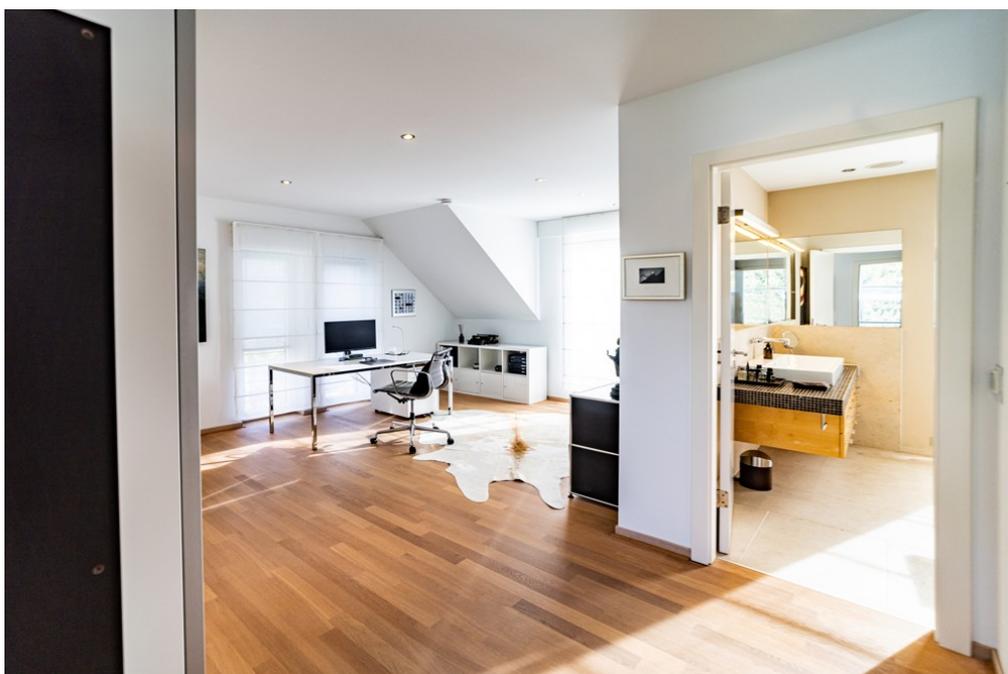
Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



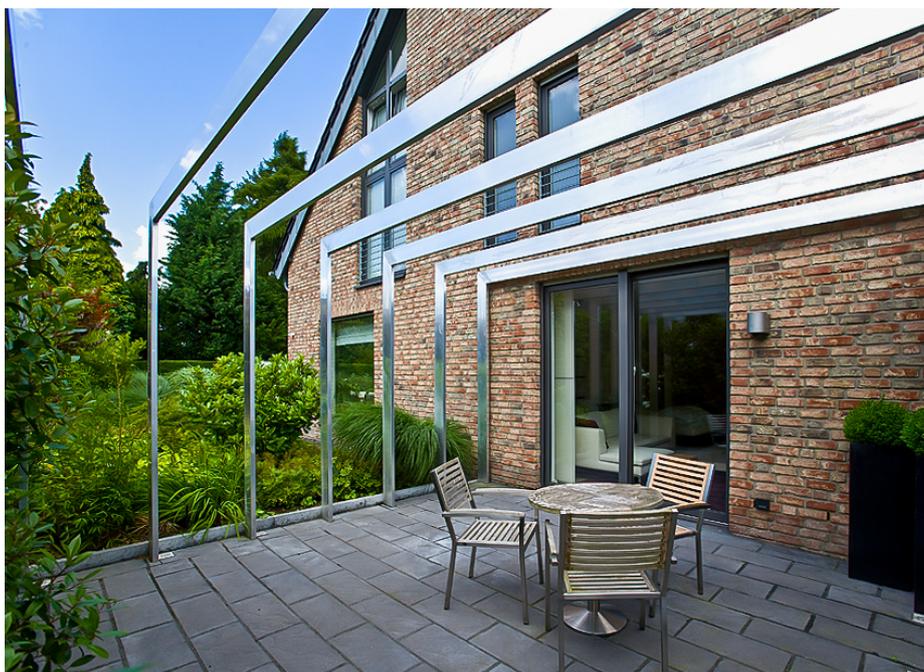
Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



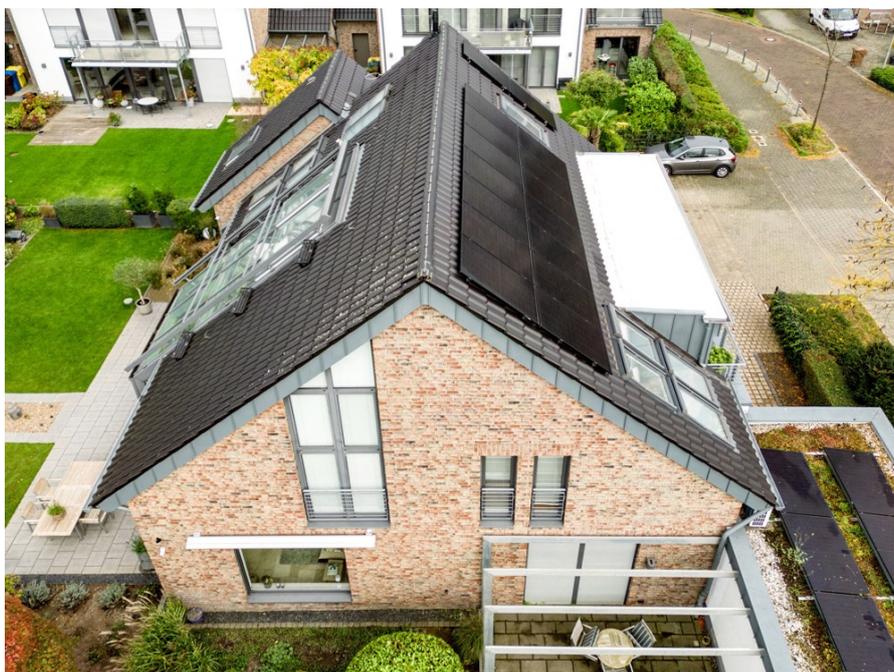
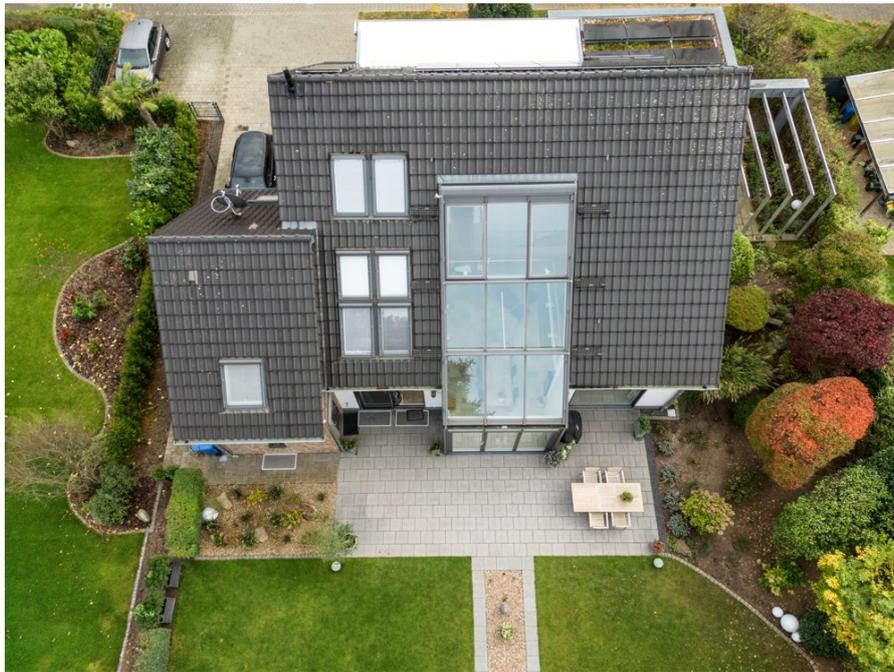
Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

O imóvel



Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

Uma primeira impressão

Dieses neuwertige, lichtdurchflutete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung besticht durch seine architektonisch reizvolle, luxuriöse Ausstattung und seine großzügige Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 305 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 810 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus wurde im Jahr 2005 fertiggestellt und im Jahr 2023 technisch umfangreich modernisiert, darunter die Einrichtung einer PV-Anlage mit Speicher zur Nutzung regenerativer Energie und einer neuen Heizungsanlage sowie einer Grünbeck Enthärtungsanlage. Das Haus verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, die alle mit modernen Design-Bädern mit Murano-Glasmosaik ausgestattet sind. Ein zusätzliches Highlight ist die Einliegerwohnung mit einer Fläche von ca. 68 m², die sich perfekt als Gästebereich oder für ein Homeoffice eignet. Die Ausstattung des Hauses ist von hoher Qualität und Luxus geprägt. Ein GIRA BUS-System steigert den Komfort und die Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit. Die PV-Anlage mit 8,4 kWp und Batteriespeicher sorgt für eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung. Die neue Gastherme bedient die Fußbodenheizung im ganzen Haus, wobei die Warmwasseraufbereitung über eine integrierte Wärmepumpe (Viesmann) oder wahlweise auch über die Gastherme erfolgen kann (Hinweis: Angaben E-Pass beziehen sich auf den Zeitraum vor Erneuerung der Technik). Der Wohn-/Essraum verfügt über eine Galerie, die dem Raum eine besonders großzügige Atmosphäre verleiht. Großflächige Lichtbänder im Dach lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre. Der römische Verband des Natursteinbodens verleiht den Räumen eine zeitlose Eleganz. Der Glasanbau lässt sich zum Garten hin nahezu vollständig durch Falttüren öffnen. Zwei der 3 Schlafräume verfügen ebenso wie das Dachgeschoß und die Einliegerwohnung über Klimatisierung. Die Immobilie befindet sich in sehr gepflegtem und neuwertigem Zustand und ist sofort bezugsfertig. Die Lage des Hauses ist attraktiv, da es in einer ruhigen Anliegerstrasse liegt und dennoch eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet. Der vollständig eingewachsene, hochwertig angelegte Garten bietet ein hohes Maß an Erholung und Komfort. Ein neuer professionell gebohrter Grundwasserbrunnen kann die Gartenbewässerung übernehmen und es ist auch ein Anschluß für einen Mähroboter an die existierende Verkabelung möglich. Der Garten ist teilweise effektiv illuminiert. Das rückseitige Panorama-Fenster des Wohnraumes ermöglicht einen wunderschönen Blick in einen mit besonderen Pflanzen gestalteten Bereich des Gartens (Zierhorn, Hartriegel, usw.). Zu jeder Jahreszeit ein anderes, reizvolles Bild. Die beiden Garagen mit elektrischen Toren und verschiedene Stellplätze runden das Angebot im Außenbereich ab. Der 47 Quadratmeter große Keller mit mehreren Räumen, ist weiß gestrichen und gefliest und mit weißen Türen

ausgestattet. Er ist nur über eine überdachte Außentreppe erreichbar, was zusätzlich die Sicherheit erhöht. Insgesamt bietet diese Immobilie eine moderne Ausstattung, großzügige Räume und eine hochwertige Ausstattungsqualität und beeindruckt den Besucher sofort durch ihre Großzügigkeit und die Lichtdurchflutung. Die Kombination aus Luxus und Funktionalität sowie die umweltfreundliche Energieversorgung machen dieses Haus zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Käufer. Interessenten sollten sich einen Besichtigungstermin nicht entgehen lassen, um die Vorzüge dieses einzigartigen Objekts selbst zu erleben.

Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

Detalhes do equipamento

- grossformatige Aluminiumfenster-Elemente mit Isolierverglasung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Velux / Keller)
- Gas-Brennwerttherme aus 2023
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- PV-Anlage mit Speicher aus 2023
- Enthärtungsanlage (Grünbeck, 2023)
- Klimatisierung der Schlafräume
- Natursteinböden
- Parkett in den Schlafräumen und in der Galerie
- Bäder mit hochwertigen Sanitärobjekten und Fliesenarbeiten
- verschiedene Einbaumöbel (Garderobe, Bäder)
- hochwertige Einbauküche mit technisch anspruchsvollen Geräten sowie Design-Arbeitsplatte
- Designertreppe aus Naturstein mit Edelstahlgeländer
- Galerie mit Glasgeländer und Edelstahl Handlauf
- Wintergarten-ähnlicher Anbau mit großen Fensterelementen und Aussenbeschattung
- Panoramafenster im Erdgeschoss mit elektrischer Markise
- Einliegerwohnung mit hochwertigen Einbauten und Klimatisierung
- Alarmanlage
- Haustür extra hoch
- elektrische Rollläden, intelligent gesteuert über Bussystem (mit Fernbedienung)
- hochwertiges Beleuchtungskonzept im Haus
- Illumination am Haus und im Garten (großes Kiesbeet vor der Terasse)
- Innenjalousien und Raffstores
- Velux Fenster mit elektrischen Innenjalousien und Sonnenschutzmarkisen aussen
- Glasschiebetüren im ‚Elternschlafzimmer‘
- Entwässerung über Rigolensystem – vorausschauende Erweiterung in 2023

Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

Tudo sobre a localização

Rosellen ist eine der beliebtesten Wohnlagen von Neuss. Dank der hervorragenden Infrastruktur findet man hier alles, was man zum Leben braucht, direkt vor Ort. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter z.B. sehr gut sortierte Supermärkte, Bäcker, Frisöre oder eine Postfiliale, alles ist da. Zu Ärzten und Apotheken ist es nicht weit, und auch für die Kinder ist gesorgt, denn Tagesmütter, Kindertagesstätten oder Grundschule und Sportvereine – alles ist unmittelbar vor Ort. Weiterführende Schulen sind zum Beispiel in den etwa 3 km entfernten Stadtteilen Norf und Nievenheim zu finden - diese sind dank Radwegen auch problemlos ohne Auto zu erreichen. Gestaltungsmöglichkeiten für die Freizeit gibt es reichlich. Es gibt Parks zum Spaziergehen, in einem Park liegt ein fantastischer Abenteuer-Spielplatz für Kinder. In der Nähe der Grundschule liegt ein Sportplatz mit vielfältigem Sportangebot für Kinder und Erwachsene. Die Felder und der nahegelegene, schöne Mühlenbusch laden zum Spazieren, Skaten, Joggen, Radfahren oder Reiten ein, und auch am unweit gelegenen 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 20 min in der Düsseldorfer Altstadt und in 30 min am Kölner Dom. Für Pendler ist in Allerheiligen eine S-Bahnstation mit hervorragenden Parkmöglichkeiten eingerichtet. So ist der Arbeitsplatz auch mit dem ÖPNV nicht fern!

Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2025. Endenergieverbrauch beträgt 100.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. 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.

Número da propriedade: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Grabenstraße 2a Willich
E-Mail: willich@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com