



Haus

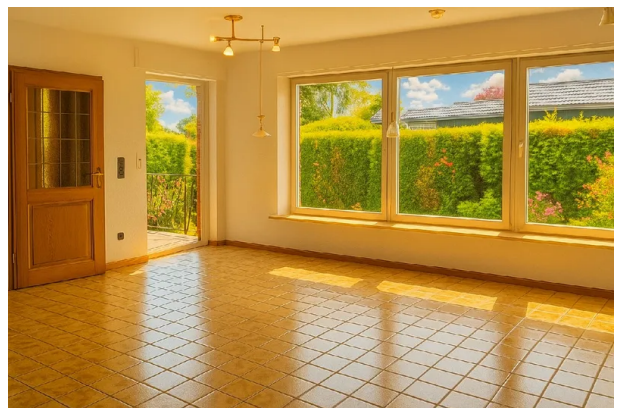
**Vielseitig nutzbares und
freistehendes Einfamilienhaus im
Neusser Süden. Zweifamilienhaus
möglich!**

**Objekt-Nr.:
67284-8079**



Haus zum Kauf

in 41470 Neuss-Rosellerheide





Details

Preise	Kaufpreis	695.000 €
Informationen	verfügbar ab	kurzfristig möglich
	Einliegerwohnung vorhanden	✓
Flächen	Wohnfläche	ca. 226 m²
	Zimmer	7
	Nutzfläche	ca. 124 m²
	Grundstücksfläche	ca. 516 m²
Zustand und Bauart	Baujahr	1979
	Kategorie	Standard
	Zustand	gepflegt
	Unterkellert	Ja
Räume, Flure und Etagen	Etagen	1
	Schlafzimmer	5
	Badezimmer	2
	Wohneinheiten	2
	Balkone	1
	Terrassen	1
	Loggias	1
Ausstattung	Bad mit	Dusche
	Boden	Fliesen
	Rolladen	✓



Gäste-WC	✓
Sauna	✓
Wasch/Trockenraum	✓
Gartennutzung	✓

Stellplätze

Freiplatz

Anzahl

1

Garage

Anzahl

1

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares freistehendes Einfamilienhaus, das auch als Zweifamilienhaus genutzt werden kann. Das im Jahr 1979 erbaute Objekt befindet sich auf einem Grundstück mit ca. 516,00 m² und bietet eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 226,00 m². Mit insgesamt 7 Zimmern eignet sich dieses Haus ideal für Familien und oder Generationenwohnen. Die wohnliche Nutzung mit zwei getrennten Wohneinheiten ist schon gegeben! Das Erdgeschoss des Hauses ist besonders geräumig und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und verfügt über 4 Zimmer, ein Hauptbad sowie ein Gäste WC. Ein großzügiges Wohnzimmer bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden mit Familie und Freunden ein. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, die sich perfekt für entspannte Sommerabende eignet. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für einen Essbereich und einen weiteren Zugang auf die Terrasse. Das Obergeschoss verfügt über drei weitere Zimmer, eine weitere Küche, die bei Bedarf auch in ein Zimmer umgewandelt werden kann, ein Hauptbad sowie ein Gäste WC. Hier beeindruckt ebenfalls die Großzügigkeit der Immobilie. Im Kellergeschoss stehen Ihnen große Abstellflächen zur Verfügung sowie ein großzügiger Hobbyraum mit einer Dusche und Sauna. Insgesamt bietet dieses Haus eine hervorragende Gelegenheit, ein großzügiges und gut



geschnittenen Wohnobjekt in einer gefragten und ruhigen Lage zu erwerben. Dieses freistehende Einfamilienhaus ist ein wahres Raumwunder und wartet darauf, mit Leben gefüllt zu werden.

Ausstattung

- freistehendes Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung - auch als Zweifamilienhaus nutzbar und somit ideal für Generationenwohnen - großzügige Wohnfläche mit insgesamt 7 Zimmern - 2 Bäder, 2 Gäste-WCs, Dusche im Kellergeschoss - Rollläden - Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss - neuwertige Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung (Fabrikat Viessmann) - 10.000 Liter Öltank im Vorgarten - Garage mit zwei davorliegenden Außen Stellplätzen - Kelleraußentreppe

Sonstiges

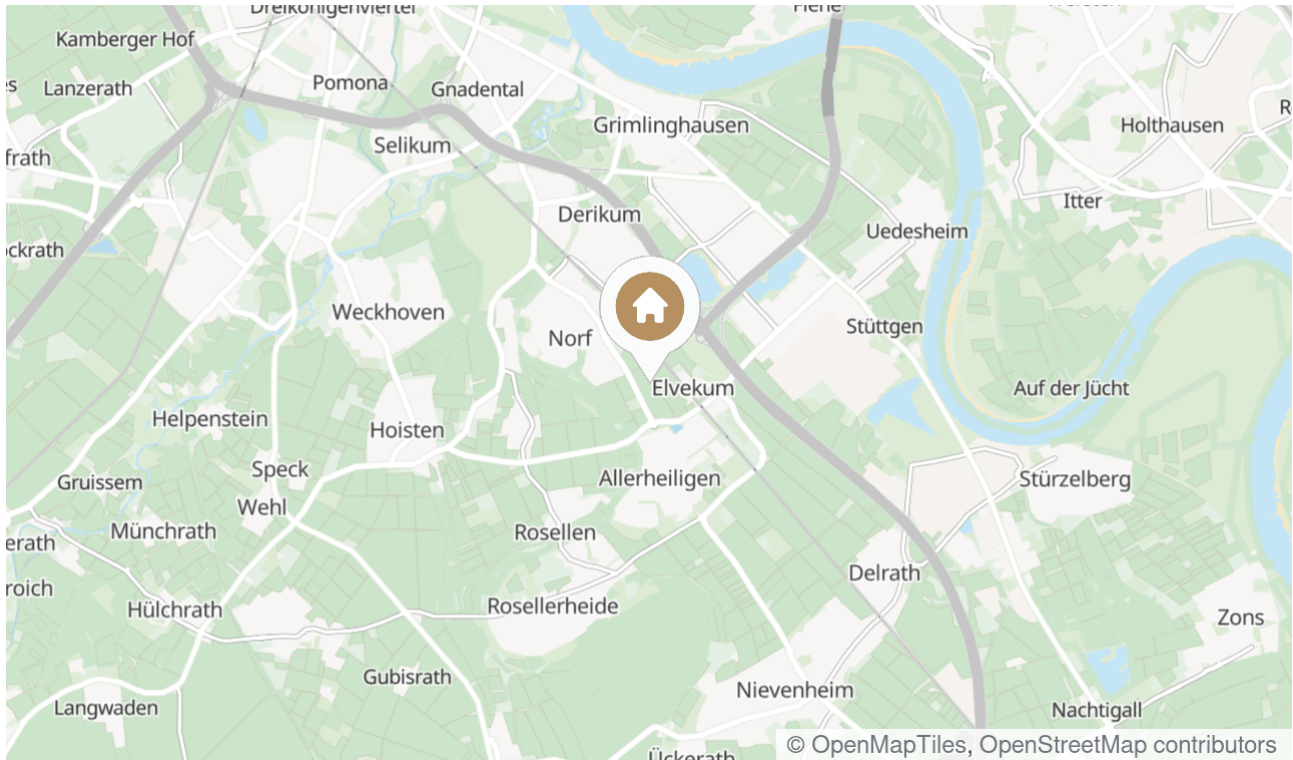
Bei Interesse bitten wir Sie, uns Ihre kompletten Kontaktdaten inkl. Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Nur dann können wir auf Ihre E-Mail-Anfrage reagieren! Dieses Immobilienangebot ist für den Käufer provisionsfrei! Für die Angaben unseres Auftraggebers können wir nicht haften. Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind. Energieausweis: Verbrauchsausweis gültig von: 20.02.2023 Endenergieverbrauch Wärme: 110 kWh/(m²a) inklusive Warmwasser Energieeffizienzklasse: D Baujahr: 1979



Lage & Umgebung

41470 Neuss–Rosellerheide

Die Lage in Neuss Rosellerheide/Rosellen ist geprägt von einer harmonischen Verbindung aus ländlicher Idylle und urbaner Annehmbarkeit. Eingebettet in eine ruhige Umgebung, bietet dieser Stadtteil eine hohe Lebensqualität für Familien und naturverbundene Menschen. Die unmittelbare Nähe zu einem Naturschutzgebiet stellt einen besonderen Vorteil für Naturliebhaber dar, die die Vorzüge der Natur schätzen und gerne Aktivitäten im Freien unternehmen. Hier können Spaziergänge, Fahrradtouren oder Familienausflüge in der Natur genossen werden, was einen hohen Freizeitwert mit sich bringt. Die Infrastruktur in dieser Lage ist gut ausgebaut. Es gibt eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Nähe, die den Bedürfnissen von Familien gerecht werden. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls sichergestellt, mit mehreren Arztpraxen und Apotheken in der Umgebung. Für die Freizeitgestaltung stehen verschiedene Sporteinrichtungen und Spielplätze zur Verfügung, die besonders für Kinder und Jugendliche attraktiv sind. Die Verkehrsanbindung ist ein weiterer Pluspunkt der Lage. Durch die Nähe zu den Autobahnen A57 und A46 sind sowohl Düsseldorf als auch Köln bequem und schnell erreichbar. Dies macht die Region besonders interessant für Pendler, die in den großen Städten arbeiten, jedoch die ruhige und naturnahe Lebensweise in Rosellerheide bevorzugen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben, sodass Bewohner problemlos in die umliegenden Städte gelangen können. Die gegebene Ruhe in der Umgebung ist ein entscheidender Vorteil für Menschen, die dem hektischen Stadtleben entfliehen möchten. Gleichzeitig ist die Lage optimal für diejenigen, die nicht auf die Annehmlichkeiten der Großstädte verzichten wollen. Die Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Nähe macht diese Gegend besonders attraktiv. Insgesamt bietet die Lage in Neuss Rosellerheide/Rosellen eine ausgewogene Mischung aus Naturverbundenheit und urbanem Lebensstil, ideal für Familien und Menschen, die die Vorzüge beider Welten schätzen. Die ruhige Umgebung, kombiniert mit einer soliden Infrastruktur und einer günstigen Verkehrsanbindung, macht diese Gegend zu einem gefragten Wohnort in der Region.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Energieausweistyp

Verbrauch

Gültig bis

19.02.2033

Ausstellungsdatum

20.02.2023

Endenergieverbrauch

110 kWh/(m²a)

Energieeffizienzklasse

D

Wärmewert

110 kWh/(m²a)

Baujahr

1979

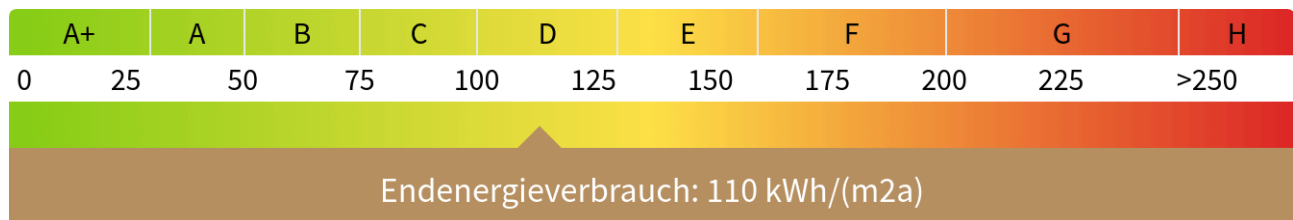
Wesentlicher Energieträger

Öl

Befeuerungsart

Öl

Heizungsart

Zentralheizung



Ansicht



Terrasse



Wohn-/Essbereich



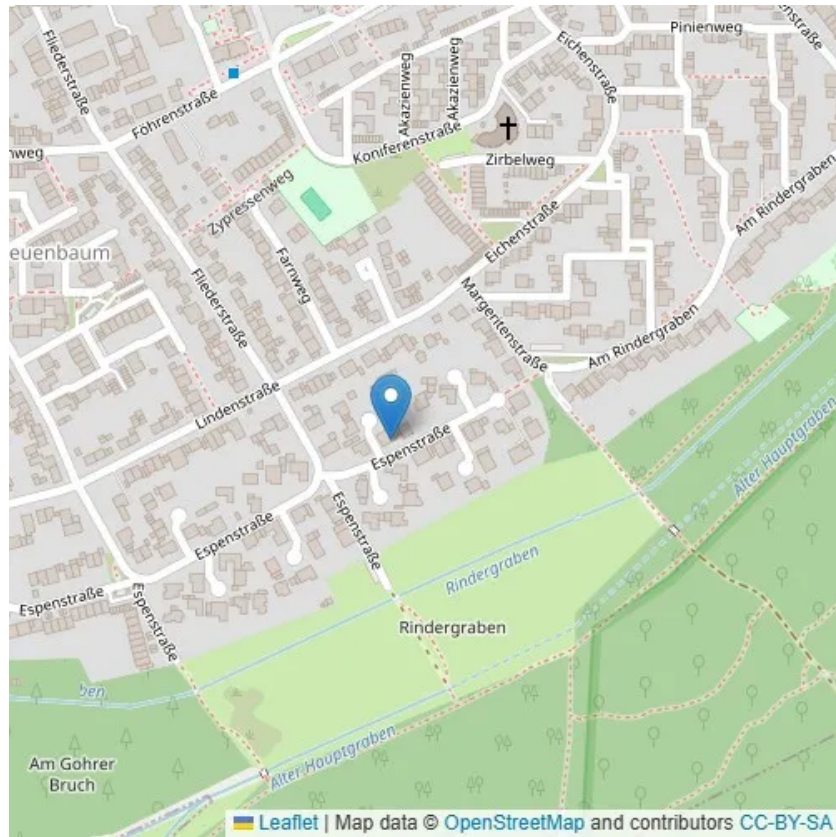
Wohnzimmer



neuwertige Heizung



Flurkarte



Stadtplan

Kontakt

D+P Immobilien GmbH

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: f.halstrick@immobilien-dp.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Felix Halstrick

Impressum

www.immobilien-dp.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.immobilien-dp.de

