

Neuss – Rosellen

# Moderne Dachgeschosswohnung mit Fernblick und Garage

Objektnummer: 24047009



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

KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 81 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24047009	Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>	Wohnung	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 8 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	106.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Haus mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Sie zeichnet sich durch einen großzügigen Grundriss aus und bietet eine Wohnfläche von ca. 81 m<sup>2</sup>. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der offene und freundliche Wohnbereich ins Auge, der viel Platz für gemütliches Beisammensein bietet. Durch bodentiefe Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum, was eine angenehme Atmosphäre schafft. Der Laminatboden verleiht dem Raum Wärme und sorgt für ein harmonisches Gesamtbild. Die offene Küche bietet einen modernen Grundriss. Nach Einbau einer Einbauküche können Sie Ihre Kochkünste entfalten und gleichzeitig mit Ihren Gästen kommunizieren, während diese im Wohnbereich entspannen. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für einen erholsamen Schlaf bieten. Beide Räume sind hell und freundlich gestaltet und bieten genügend Stauraum für Ihre persönlichen Dinge. Das Badezimmer wurde komplett renoviert und präsentiert sich in einem modernen Design. Hier steht Ihnen eine Dusche zur Verfügung, in der Sie nach einem langen Tag entspannen können. Ferner gibt es ein ebenso modernisiertes Gäste-WC. Ein Highlight dieser Immobilie ist der Fernblick, den Sie vom Balkon aus genießen können. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und den Blick über die Umgebung schweifen lassen. Ein weiterer Pluspunkt ist die Garage, die zur Wohnung gehört und Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihr Fahrzeug bietet. Die Wohnung wurde 2023 zuletzt vollständig modernisiert und ist daher in einem sehr guten, bezugsfertigen Zustand. Wenn diese Wohnung zur Kapitalanlage erworben werden soll, dann wird in Absprache eine Vermietung vorgenommen. Diese moderne Dachgeschosswohnung mit ihren vielen Vorzügen lässt keine Wünsche offen und ist ideal für Paare oder kleine Familien geeignet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

## Alles zum Standort

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!

Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 106.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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.

Objektnummer: 24047009 - 41470 Neuss – Rosellen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)