

Neuss – Rosellen

# Design-Architektenhaus mit Einliegerwohnung und modernem Energiekonzept

Objektnummer: 23047062



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

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 305 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 810 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Auf einen Blick

Objektnummer	23047062
Wohnfläche	ca. 305 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2005
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	100.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	25.06.2025	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



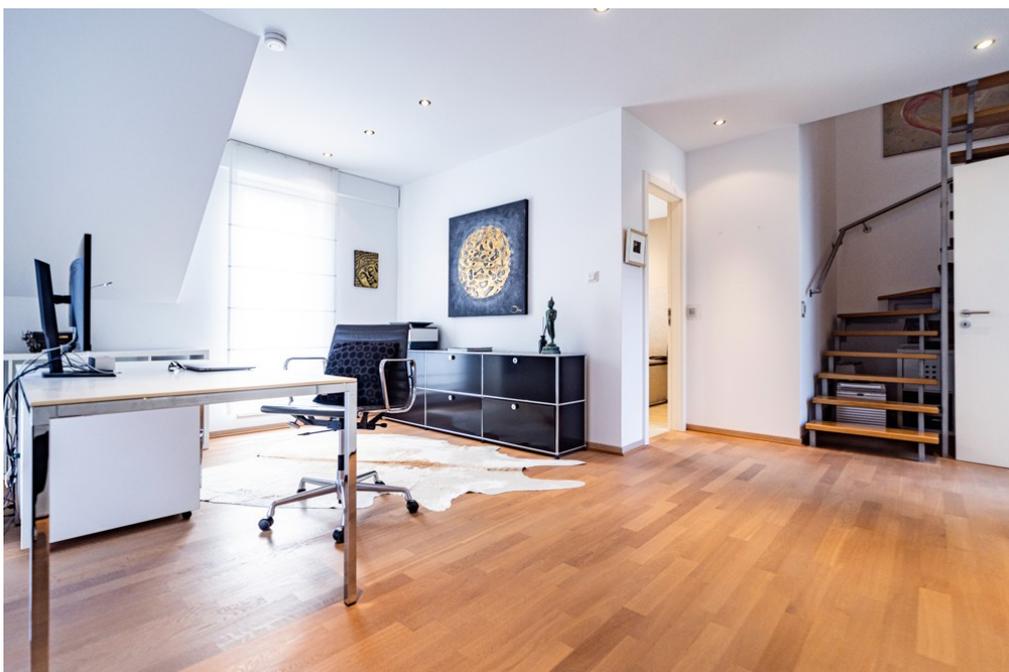
Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



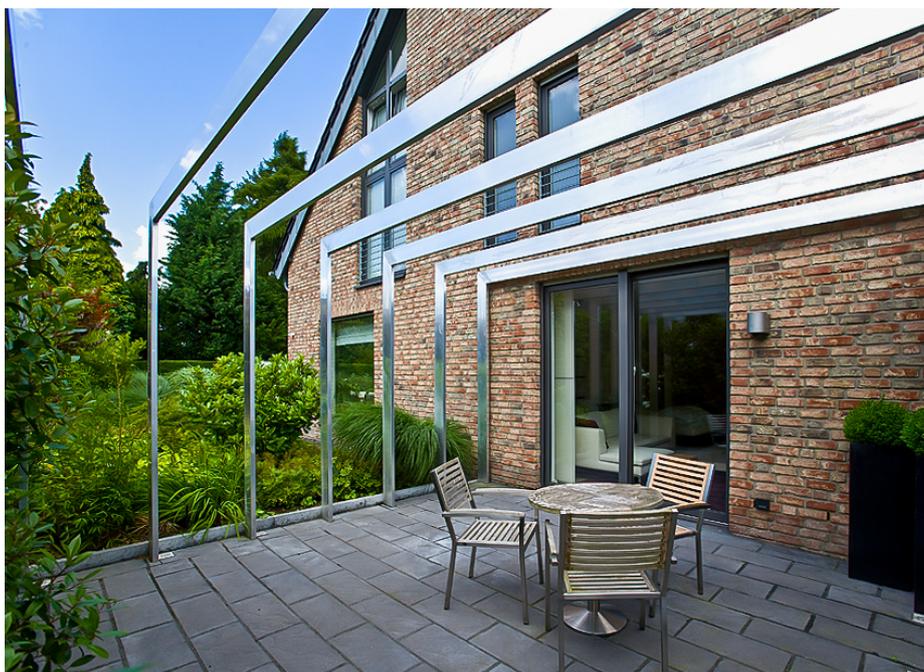
Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



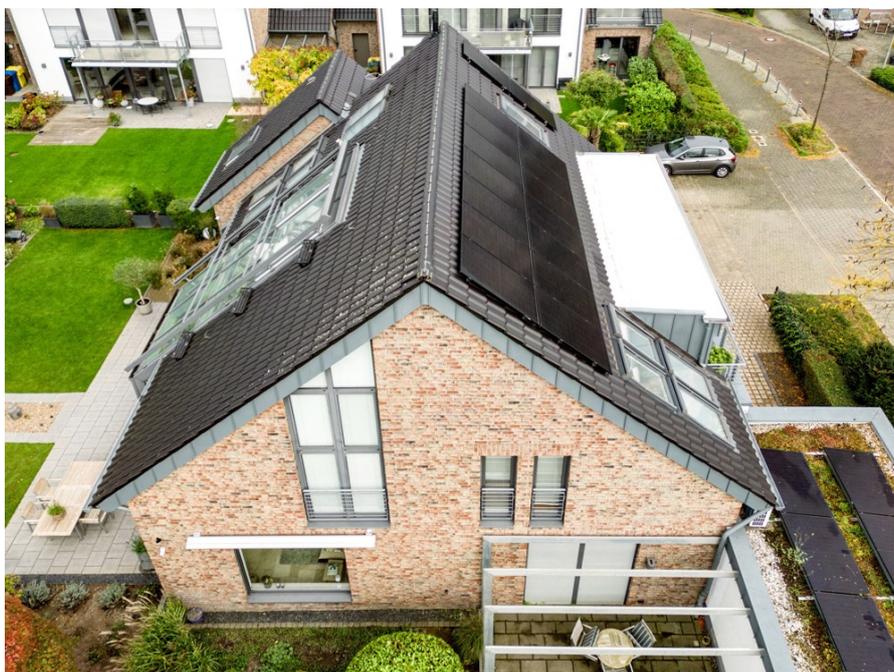
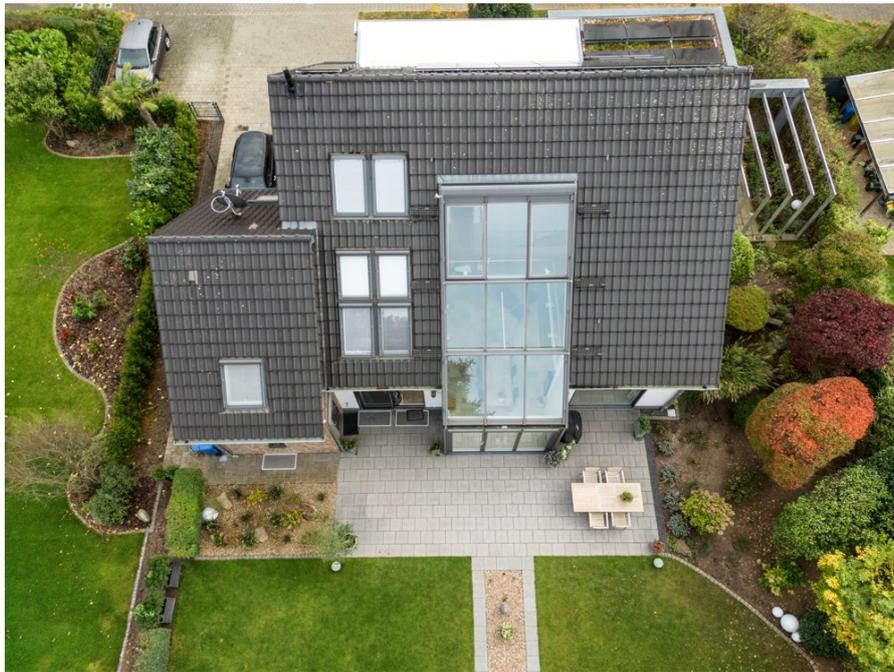
Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Die Immobilie



Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Ein erster Eindruck

Dieses neuwertige, lichtdurchflutete Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung besticht durch seine architektonisch reizvolle, luxuriöse Ausstattung und seine großzügige Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 305 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 810 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

Objektnummer: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 23047062 - 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: 23047062 - 41470 Neuss – Rosellen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2025. Endenergieverbrauch beträgt 100.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 23047062 - 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)