



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

## Ruhige Wohnlage in Rosellerheide für Familien mit Platzbedarf !



## Allgemein:

---

|                             |                             |                            |                       |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>Objektnr. extern:</b>    | Kensington_KNE_157          | <b>Stand vom:</b>          | 23.12.2024            |
| <b>Nutzungsart:</b>         | Wohnen                      | <b>Vermarktungsart:</b>    | Kauf                  |
| <b>Objektart:</b>           | Haus                        | <b>Baujahr:</b>            | 1979                  |
| <b>Ort:</b>                 | 41470 Neuss / Rosellerheide | <b>Wohnfläche:</b>         | 198,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Grundstücksfläche:</b>   | 654,00 m <sup>2</sup>       | <b>Anzahl Zimmer:</b>      | 6,0                   |
| <b>Anzahl Schlafzimmer:</b> | 3,0                         | <b>Anzahl Badezimmer:</b>  | 3,0                   |
| <b>Anzahl sep. WC:</b>      | 3,0                         | <b>Anzahl Stellplätze:</b> | 2,0                   |
| <b>Zustand:</b>             | Gepflegt                    |                            |                       |

## Preise:

---

|                   |                             |                   |              |
|-------------------|-----------------------------|-------------------|--------------|
| <b>Freiplatz:</b> | 0,00 €                      | <b>Kaufpreis:</b> | 879.000,00 € |
| <b>Provision:</b> | 3,57 % inkl. 19% ges. MwSt. |                   |              |

## Energiepass:

---

|                                  |        |                          |                              |
|----------------------------------|--------|--------------------------|------------------------------|
| <b>Art des Energieausweises:</b> | BEDARF | <b>Gültig bis:</b>       | 2034-06-23                   |
| <b>Jahrgang:</b>                 | 2014   | <b>Baujahr Heizung:</b>  | 1979                         |
| <b>Wertklasse:</b>               | D      | <b>Befeuerung:</b>       | Gas                          |
| <b>Primärer Energieträger:</b>   | GAS    | <b>Endenergiebedarf:</b> | 222.10 kWh/m <sup>2</sup> /a |

## Ansprechpartner:

---

|                 |                                  |                |   |
|-----------------|----------------------------------|----------------|---|
| <b>Firma:</b>   | Finest Properties Rheinland GmbH | <b>Name:</b>   | Andreas Franke                              |
| <b>Straße:</b>  | Hammfelddamm 4a                  | <b>Ort:</b>    | 41460 Neuss                                 |
| <b>Telefon:</b> | +492131 77660016                 | <b>E-Mail:</b> | andreas.franke@kensington-international.com |

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Auf einer Grundstücksfläche von etwa 664 Quadratmetern befindet sich dieses frei stehende Einfamilienhaus mit Vollunterkellerung in ruhiger Wohngegend von Neuss-Rosellerheide. Mit ca. 198 Quadratmetern Wohnfläche über zwei Ebenen eignet sich dieses Haus für kinderreiche Familien. Durch den Umbau der Garage wurde weitere Wohnfläche für einen Gästebereich mit Badezimmer und eigener Terrasse gewonnen. Das grosszügig geschnittene Erdgeschoss verbindet eine geräumige Küche mit einem offenen Wohn- Essbereich sowie einem Kontinuum zu einem zum Garten ausgerichteten Kaminbereich mit gemütlicher Sitzecke.

Drei Schlafzimmer und zwei Bäder im Obergeschoss sind von einer schönen Galeriefläche aus zugänglich. Im Untergeschoss befindet sich ein moderner Saunabereich mit bodentiefer Dusche, sowie weitere Räume die ebenfalls wohnwirtschaftlich genutzt werden könnten. Der hell gehaltene Wohnbereich in Kombination mit den Eichenholzelementen markiert ein wohnliches Stilelement. Vor der Garage ist ausreichend Platz für zwei KFZ-Stellplätze. Ein uneinsehbarer grosszügiger Garten bietet sowohl Privatsphäre als auch Spielfläche für Kinder und Hunde.

## Lage:

---

Die Immobilie befindet sich in dem beliebten und ruhigen Stadtteil Rosellerheide im Westen von Neuss. Diese attraktive Lage bietet eine ideale Kombination aus urbaner Anbindung und naturnahen Erholungsmöglichkeiten. Neuss ist eine dynamische Stadt mit einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler äußerst attraktiv ist.

Die Rosellerheide zeichnet sich durch ihre grüne und ruhige Umgebung aus. Zahlreiche Parks und Naturflächen laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein, während der nahegelegene Neusser Stadtwald eine beliebte Erholungszone darstellt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, und der Neusser Hauptbahnhof ist mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen, von wo aus Sie in kurzer Zeit das Düsseldorfer Stadtzentrum sowie die umliegenden Städte erreichen können. Durch die Nähe zur Autobahn A57 sind auch Anbindungen nach Köln und ins Umland schnell erreichbar.

Zudem bietet der Stadtteil eine gute Versorgung mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe und leicht zugänglich. Das Einkaufszentrum Rosellerheide sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Mit seiner ausgezeichneten Lage, der grünen Umgebung und der Nähe zu den urbanen Zentren von Neuss und Düsseldorf ist Rosellerheide der perfekte Standort für Menschen, die sowohl die Ruhe einer Wohngegend als auch die Nähe zu einer lebendigen städtischen Infrastruktur suchen.

## Ausstattung:

---

- primär hochwertiges Eichenparkett in den Wohnräumen
- drei moderne Badezimmer
- Vollunterkellerung
- massive Bauweise mit Stahlbetondecken über Keller und Wohngeschoss
- durchgeführte Nutzungsänderung der Doppelgarage in behindertengerechte Erweiterung des Wohnhauses
- Wintergarten mit Kamin
- Glasholztreppe
- Gasheizung aus 2012
- Warmwasser über Zentralheizug
- diverse Klimageräte
- grosse Einbauküche aus 2012
- Erneuerung der Elektrik in 2012
- Erneuerung der Bäder in 2012
- doppelt verglaste Fenster
- Saunaraum mit Dusche im Untergeschoss
- zusätzlich variabel nutzbare Räume im Untergeschoss
- 3 Bäder in EG/OG plus Gäste WC

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Franke unter der Mobilfunknummer 0173 - 290 1867 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-neuss.com](http://www.kensington-neuss.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

Diele Eingangsbereich Blick Gäste WC & WZ



Gäste WC im EG II



Gäste WC im EG



Wohnzimmer Blick Terrasse und Kamin Wintergarten



Wohnzimmer Blick Sitzecke und Kamin Wintergarten



Wohnzimmer Sitzecke



Kamin Wintergarten



Küche



Esszimmer



Garagengebäude Apartment mit Terrasse II



Garagenumbau Appartement mit Terrassenzugang



Duschbad EG Appartement Garagenumbau



Galerie Obergeschoss



Galerie OG II



Masterbad OG



Kleines Wannenbad im OG



Schlafzimmer m. Einbauschränken



Fitnessarea Untergeschoss



Sauna mit Dusche im UG



Rückansicht vom Garten



Garten



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss

