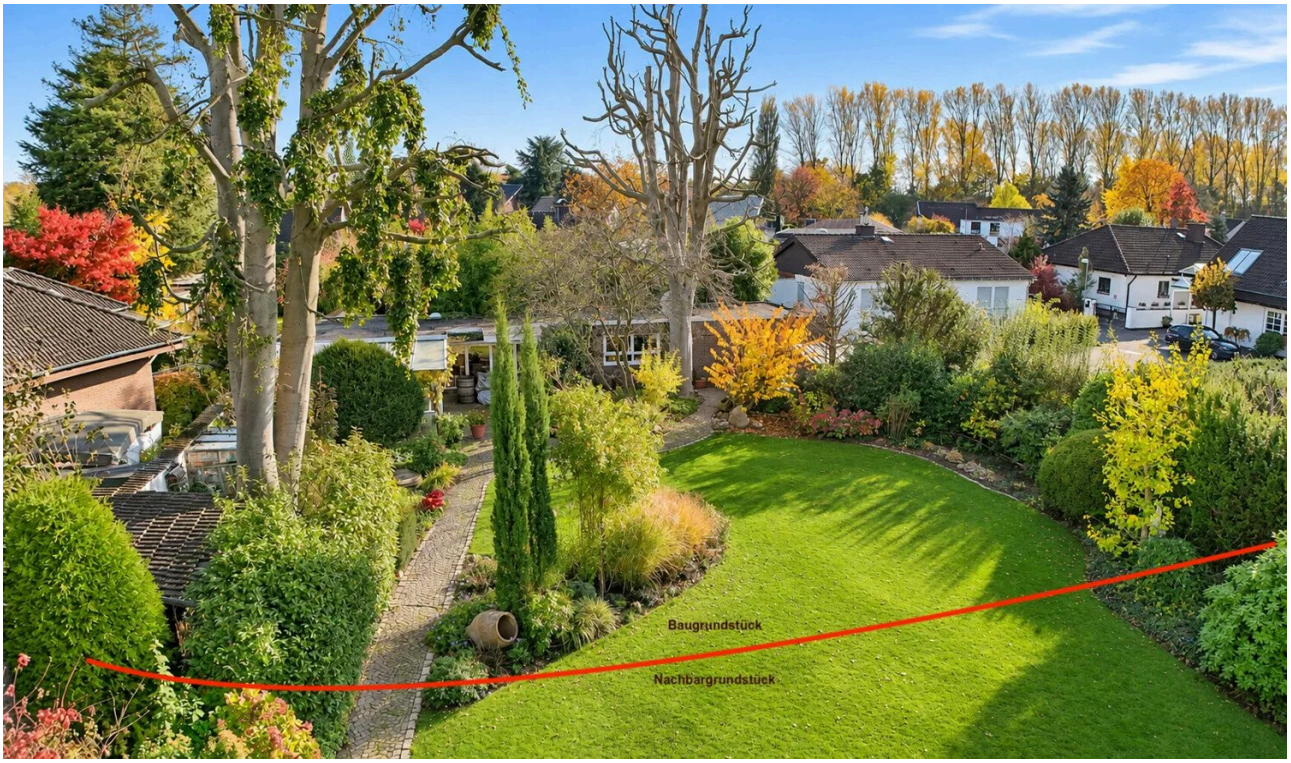
Neuss – Rosellerheide

Großzügiges Baugrundstück mit eingewachsenem Garten und wertiger Nachbarschaft.

Objektnummer: 26047062



KAUFPREIS: 390.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 572 m²

Objektnummer: 26047062 - 41470 Neuss – Rosellerheide

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26047062 - 41470 Neuss – Rosellerheide

Auf einen Blick

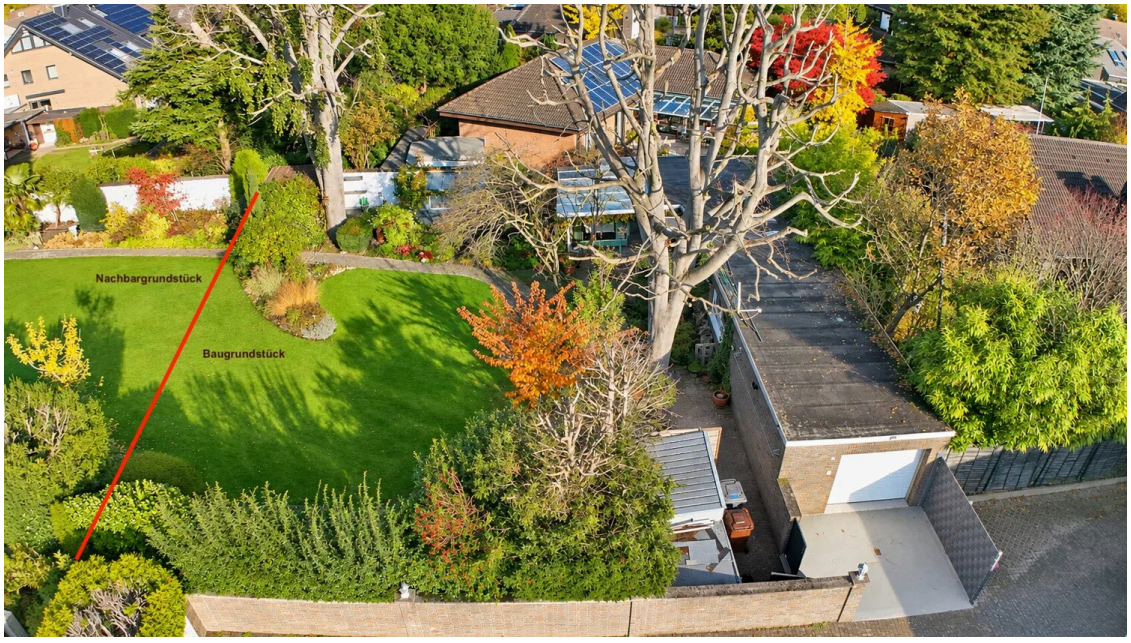
Objektnummer	26047062

Kaufpreis	390.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26047062 - 41470 Neuss – Rosellerheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26047062 - 41470 Neuss – Rosellerheide

Die Immobilie





Objektnummer: 26047062 - 41470 Neuss – Rosellerheide

Die Immobilie



Objektnummer: 26047062 - 41470 Neuss – Rosellerheide

Ein erster Eindruck

Das Grundstück bietet auf rund 572 m² eine attraktive Grundlage für die Realisierung eines freistehenden Einfamilienhauses in 1,5-geschossiger Bauweise. Die Bebauung ist nach Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neuss möglich, was eine klare und verlässliche Planungssicherheit gewährleistet. Die Zufahrt erfolgt sehr privat über einen Wendehammer, wodurch eine ruhige und geschützte Lage gegeben ist.

Der Garten präsentiert sich als eingewachsener Bereich mit gepflegtem Rasen, altem Baumbestand und vielfältigen, teils farbenfrohen Strauch- und Staudenpflanzungen. Natursteineinfassungen und ein geschwungener Weg führen durch das Gelände und schaffen eine ansprechende Struktur. Die Bepflanzung sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre und einen gewachsenen Charakter.

Ein vorhandenes Bestandsgebäude kann unter Umständen erhalten bleiben und etwa als Garage oder Hobbyraum genutzt werden. Dieses Gebäude ist in Massivbauweise errichtet und bietet eine überdachte Fläche sowie direkten Zugang zum Gartenbereich. Im Rahmen einer geschickten Neubau-Planung könnte der bestehende Baukörper als Kellerersatz oder auch als Hausanschluss/Technikbereich umgenutzt werden. Die Einbindung in das Grundstück ist harmonisch gelöst.

Die Grundstücksform und die vorhandene Bepflanzung bieten einen geschützten Rahmen für die Errichtung des neuen Wohnhauses. Verschiedene Gartenbereiche lassen sich individuell gestalten und bieten ausreichend Platz für unterschiedliche Nutzungen. Die Grundstücksgröße eignet sich sehr gut für eine familiengerechte Bebauung mit großzügigem Außenbereich.

Das Grundstück ist bereits geteilt und somit unmittelbar verkäuflich und beplanbar.

Mit der privat gelegenen Zufahrt, dem gewachsenen Garten und der baurechtlichen Klarheit durch den Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Neuss bietet dieses Grundstück eine solide Grundlage für ein modernes Wohnkonzept in angenehmer Nachbarschaft.

Objektnummer: 26047062 - 41470 Neuss – Rosellerheide

Alles zum Standort

Neuss präsentiert sich als wirtschaftlich robuster Standort im Düsseldorfer Umland, der mit einer soliden Beschäftigungsbasis, guter regionaler Erreichbarkeit und einer verlässlichen Wohnraumnachfrage überzeugt. Besonders der südliche, grüne und suburbane Teil der Stadt steht für ein ruhiges, familienorientiertes Umfeld mit stabiler Perspektive. Hier verbinden sich gewachsene Wohnlagen mit einer hochwertigen Infrastruktur und einem Marktumfeld, das vor allem für moderne, energieeffiziente und gut gelegene Immobilien attraktiv bleibt.

Der Stadtteil selbst vermittelt eine angenehme, nachbarschaftliche Atmosphäre mit viel Raum für ein entspanntes Familienleben. Die Umgebung ist geprägt von wertigen und gepflegten Einfamilienhäusern und liegt in direkter Nähe zu einem Waldgebiet. Zugleich wirkt das Umfeld angenehm zurückgezogen – ein Bereich, in dem sich Wohnen, Erholung und kurze Wege harmonisch ergänzen. Gerade für Familien entsteht so ein Standort, der Verlässlichkeit, Komfort und ein gutes Maß an Geborgenheit miteinander verbindet.

Im direkten Umfeld ist die Versorgung im Alltag hervorragend aufgestellt: Ein Rewe liegt in fußläufiger Nähe und deckt die täglichen Einkäufe bequem ab. Für die medizinische Versorgung stehen eine Hausärztliche Gemeinschaftspraxis sowie die Heide-Apotheke in kurzer Entfernung zur Verfügung; auch Zahnmedizin und weitere Gesundheitsangebote sind schnell erreichbar. Für Kinder und Jugendliche bietet die Lage ein besonders stimmiges Bildungsumfeld: Die Ev. Kindertagesstätte Föhrenstraße liegt ebenfalls in der Nähe, die Grundschule Sankt Peter ist gut zu Fuß erreichbar, weitere Grundschulangebote folgen in ähnlicher Distanz. Ergänzt wird dies durch mehrere weiterführende Schulen im erweiterten Umfeld. Auch die Mobilität ist angenehm: Die Bushaltestellen Seniorenzentrum, Fliederstraße und Eichenstraße sind schnell erreichbar; zudem besteht Anschluss an den Bahnhof Neuss Allerheiligen. Für Freizeit und Bewegung sorgen ein Sportangebot direkt in der Nähe sowie mehrere Spielplätze, während Parks und Grünflächen das familienfreundliche Umfeld zusätzlich abrunden.

Damit bietet diese Lage für Familien ein besonders ausgewogenes Zusammenspiel aus Alltagstauglichkeit, Bildung, medizinischer Nähe und wohnlicher Ruhe.

Objektnummer: 26047062 - 41470 Neuss – Rosellerheide

Sonstige Angaben

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: 26047062 - 41470 Neuss – Rosellerheide

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilona Löbig & Frank Löbig

Neustraße 15, 41460 Neuss
Tel.: +49 2131 - 36 564 0
E-Mail: neuss@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com