



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Provisionsfrei**

\* für den Käufer



Objektnummer FALC-MDa-68857

***Aus dem Dornröschenschlaf ins Familienglück - Einfamilienhaus in Rosellerheide!***

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**449.900,00 €**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>125,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>748,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1965</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Standard</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Parkett, Fliesen</b>
<b>Befeuern</b>	<b>Öl</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.05.2035</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>368,55</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Öl</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>20.05.2025</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

## **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Die Immobilie befindet sich in ruhiger und naturnaher Wohnlage im südlichen Neusser Stadtteil Rosellerheide. Diese gewachsene, familienfreundliche Wohngegend überzeugt durch ihr gepflegtes Erscheinungsbild, eine ausgezeichnete Nachbarschaftsstruktur und eine ideale Kombination aus dörflicher Idylle und urbaner Nähe. Umgeben von Feldern, kleinen Wäldern und viel Grün bietet Rosellerheide ein hohes Maß an Lebensqualität.*

*Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend. Über die nahegelegenen Autobahnen A46 und A57 sind die Städte Neuss, Düsseldorf, Köln, Mönchengladbach und das gesamte Rheinland bequem und schnell erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof in Nievenheim ist mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen und bietet eine direkte Anbindung an die Regionalbahnen in Richtung Düsseldorf, Köln und Aachen. Zudem sorgen mehrere Buslinien für eine gute Verbindung an den öffentlichen Nahverkehr, unter anderem mit direktem Anschluss in die Neusser Innenstadt.*

*In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten sowie Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch das beliebte Rheinpark-Center Neuss mit über 140 Geschäften ist mit dem Auto in rund 15 Minuten erreichbar und lädt zu ausgedehnten Shoppingtouren ein.*

*In Rosellerheide gibt es mehrere Kindergärten und die Grundschule, die bequem fußläufig erreichbar ist. Weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen oder im Zentrum von Neuss und sind sowohl mit dem Bus als auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.*

*Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Spaziergänge, Fahrradtouren oder Joggingrunden lassen sich direkt vor der Haustür starten – beispielsweise durch das nahegelegene Rosellener Bruch oder die umliegenden Felder und Wiesen. In der Nähe befinden sich zudem mehrere Sportvereine, Reitställe sowie Tennisplätze und Spielplätze. Auch überregionale Ausflugsziele wie der Zonser Grind am Rhein, die Neusser Skihalle oder das Wellneuss-Spa sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.*

*Insgesamt bietet die Lage der Immobilie eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Erreichbarkeit und einem breiten Angebot an Nahversorgung, Bildung und Freizeit – ein perfekter Ort zum Leben für Paare, Familien und alle, die Wert auf eine ausgewogene Lebensweise legen.*

## Objektbeschreibung

*Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus aus den 1965er Jahren befindet sich in einer*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

***ruhigen Wohnstraße im beliebten Neusser Stadtteil Rosellerheide. Mit einer Wohnfläche von ca. 125,54 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Vollgeschosse und einem großzügigen Kellergeschoss, bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die sich den Traum vom eigenen Zuhause mit Garten erfüllen möchten.***

***Bereits beim Betreten des Hauses fällt die durchdachte Raumaufteilung ins Auge. Das Erdgeschoss überzeugt durch ein offenes Wohnkonzept, das den modernen Ansprüchen an Kommunikation und Wohnkomfort gerecht wird. Küche, Essbereich und Wohnzimmer gehen fließend ineinander über und schaffen ein großzügiges, lichtdurchflutetes Ambiente. Eine breite Fensterfront öffnet den Blick in den eigenen Südwest-Garten und ermöglicht den direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse – ein idealer Ort für entspannte Sommerabende, Grillfeste oder ruhige Stunden im Grünen. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene.***

***Das Obergeschoss bildet die private Rückzugsebene des Hauses und verfügt über insgesamt vier Zimmer, die flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Der großzügige Flur verbindet alle Räume miteinander. Besonders hervorzuheben: Zwei der Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon, der sich über die Hausseite zum Garten erstreckt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Zwei vollwertige Tageslichtbäder machen diese Etage komplett. Eines der Bäder ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das zweite Bad mit einer Dusche überzeugt. Beide Räume können auf Wunsch zu einem großzügigen Badezimmer zusammengelegt werden.***

***Im Kellergeschoss stehen Ihnen weitere vielseitig nutzbare Flächen zur Verfügung. Neben einem praktischen Waschraum, einem Kellerraum und einem Versorgungsraum bietet das Haus auch einen Partykeller – ideal für Feiern, Hobbys oder gesellige Abende mit Familie und Freunden. Zudem verfügt die Immobilie über zwei separate Einzelgaragen, die sich jeweils an den beiden Außenseiten des Hauses befinden – perfekt für Ihre Fahrzeuge, Fahrräder oder zusätzlichen Stauraum.***

***Die Immobilie präsentiert sich überwiegend im baujahrestypischen und somit sanierungsbedürftigen Zustand. Sie bietet jedoch eine solide Bausubstanz und viel Potenzial zur individuellen Neugestaltung. Mit handwerklichem Geschick und einem guten Blick für Raumkonzepte lässt sich hier ein ganz persönliches Zuhause schaffen – ganz nach Ihren Vorstellungen.***

***Abgerundet wird das Angebot durch ein gepflegtes Grundstück in ruhiger Lage, einen idyllischen Garten mit Südwest-Ausrichtung und gewachsene Nachbarschaft in einer familienfreundlichen Umgebung. Die Immobilie eignet sich ideal für Menschen, die den Charme eines freistehenden Hauses schätzen und Freude daran haben, aus einem soliden Grundgerüst ihr ganz persönliches Wohnparadies zu gestalten.***

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

*Hier fassen wir die Ausstattungsmerkmale für Sie zusammen:*

- *Einfamilienhaus in Neuss-Rosellerheide*
- *Baujahr 1965*
- *Wohnfläche: ca. 125,546 m<sup>2</sup>*
- *Erdgeschoss: Wohn- und Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Diele und Zugang zur Terrasse/ Garten*
- *Obergeschoss: 4 Zimmer sowie Badezimmer mit Duschwanne und ein weiteres WC, Balkon*
- *Spitzboden: Nutzfläche für mehr Stauraum*
- *Keller: Vollunterkellerung, Versorgungsräume, Waschküche und Partykeller*
- *Garten: großzügiger Gartenbereich mit Terrassen- und Rasenfläche zur individuellen Gestaltung und Entspannung*
- *Heizung: Ölheizung*
- *Warmwasseraufbereitung: über die Heizungsanlage*
- *Fenster: isolierverglaste Fenster mit Kunststoffrahmen in Holzoptik (Baujahr 2011) im EG, oben anders*
- *Böden: Parkett, Fliesen und Laminat*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Sie suchen ein freistehendes Einfamilienhaus in Rosellerheide? - Dann ist dieses wunderschöne Objekt genau das Richtige für Sie! Neugierig? Zögern Sie nicht und nehmen sofort Kontakt zu uns auf.***

***Ein Besichtigungstermin kann kurzfristig vereinbart werden. Wir freuen uns über Ihren Anruf oder Ihre Mail. Geben Sie bei Kontaktaufnahme bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an. Wir bitten von Außenbesichtigungen Abstand zu nehmen – vielen Dank.***

***Michael Dahlmann  
Mail: ronsdorf@falcimmo.de  
Mobil: 0171 - 491 1 071  
Kostenfreie Hotline: 0800 - 6460646***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.***

***Bei der Texterstellung wurde unterstützend auf KI-Technologie zurückgegriffen. Alle Inhalte wurden sorgfältig überprüft und angepasst.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.***

***Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen unter der angegebenen kostenlosen Hotline von Mo. bis So. von 6.00 - 22.00h persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

***FALC Immobilien Wuppertal Ronsdorf  
Staubenthaler Straße 20  
42369 Wuppertal***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

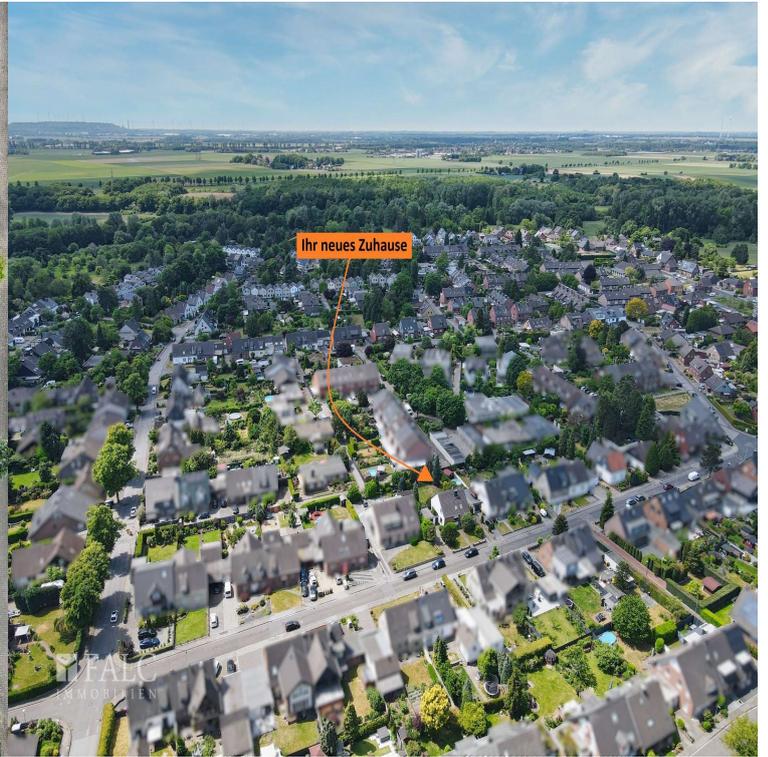
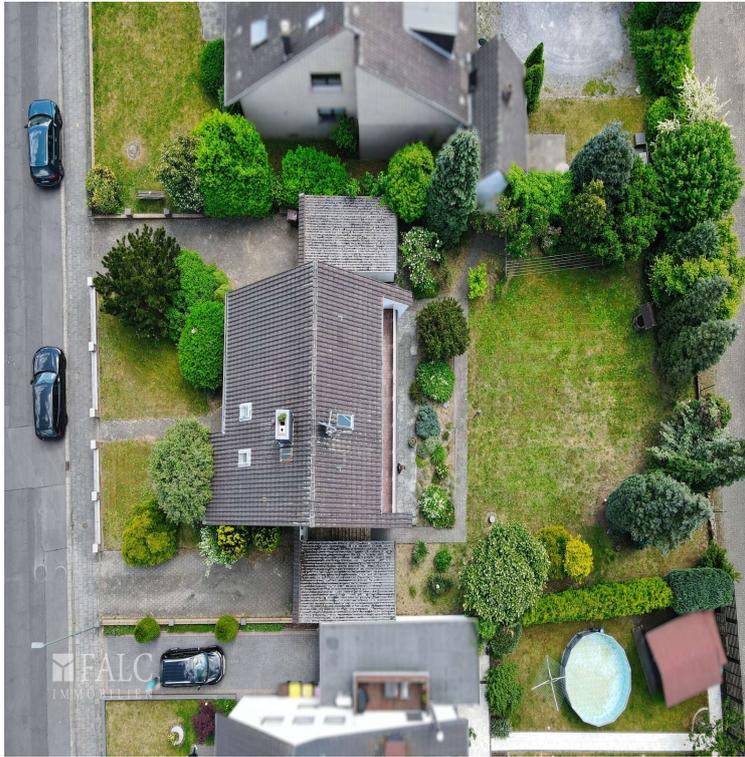
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

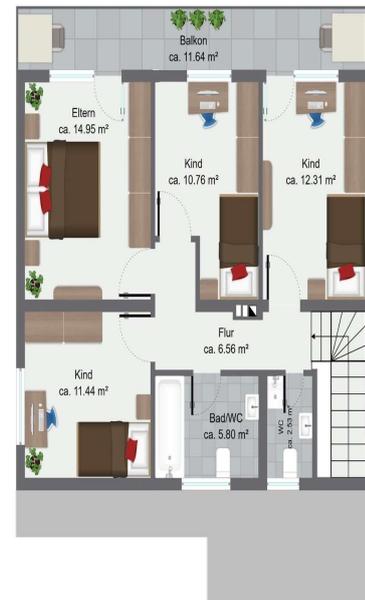
Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)