



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KERNSANIERT & TOP AUSGESTATTET !



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KNE_147	Datum:	26.07.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	1950
Ort:	41472 Neuss	Wohnfläche:	187,40 m ²
Grundstücksfläche:	347,00 m ²	Anzahl Zimmer:	7,0
Anzahl Schlafzimmer:	3,0	Anzahl Badezimmer:	3,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Teil/Vollrenoviert		

Preise:

Freiplatz:	0,00 €	Preis:	769.000,00 €
Provision:	3,57 % inkl. 19% ges. MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2033-04-13
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1950
Wertklasse:	A	Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Primärer Energieträger:	LUFTWP	Endenergiebedarf:	45.40 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

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

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine massiv erbaute Doppelhaushälfte im Herzen von Holzheim, die großzügige ca. 187 m² Wohnfläche und ein Grundstück von etwa 347 m² bietet. Seit 2020 wurde das Haus mit viel Liebe zum Detail aufwendig und hochwertig kernsaniert, wobei die charakteristischen Merkmale des Altbaus erhalten blieben. Darüber hinaus wurde diese fantastische Immobilie umfassend modernisiert und technisch sowie energetisch auf den neuesten Stand gebracht.

Ursprünglich als Zweifamilienhaus konzipiert und gebaut, wurde das Haus während der Sanierung zu einem Einfamilienhaus umgestaltet. Es besteht jedoch die Möglichkeit, ohne großen Aufwand wieder in die ursprüngliche Nutzung als vollwertiges Zweifamilienhaus zurückzukehren (eine Einheit im Erdgeschoss und eine Einheit im Obergeschoss/Dachgeschoss). Alle erforderlichen Vorkehrungen hierfür wurden getroffen und können bei einer Besichtigung im Detail erläutert werden. Das Haus bietet auch die Flexibilität eines offenen Zwei-Generationen-Wohnkonzepts.

Das Dachgeschoss ist vollständig und legal als Wohnfläche nutzbar. Der Spitzboden wurde für eine wohnwirtschaftliche Nutzung vorbereitet und verfügt über ein großes Dachfenster, ideal für ein Büro oder einen zusätzlichen Schlafbereich.

Im Erdgeschoss wurde der Grundriss offen gestaltet, mit einem Wohnbereich aus zwei offenen Räumen und einem kombinierten Küchen- und Essbereich mit einem offenen Satteldach bis zu 4 Metern Deckenhöhe. Außerdem gibt es ein Duschbad mit ebenerdiger Dusche.

Das Obergeschoss beherbergt zwei nahezu identisch große Zimmer sowie ein Masterbad mit Wanne, Dusche, WC und großzügigem Waschbereich. Von hier aus gelangt man auf einen Balkon zur Gartenseite. Ein Hauswirtschaftsraum bietet Stauraum sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Das Dachgeschoss bietet einen hellen und repräsentativen Bereich mit einem weiteren Duschbad "En Suite". Der teilweise freigelegte und restaurierte Dachstuhl verleiht dieser Etage einen besonderen Charme. Bodentiefe Fenster zur Gartenseite sorgen für viel Licht. Ein Luftraum mit etwa 5 Metern Höhe und ein teilweise ausgebauter Spitzboden bieten zukünftige Nutzungsmöglichkeiten.

Durch die Vollunterkellerung bietet das Haus ausreichend Nutzfläche und Stauraum. Ein Gartenhaus am Ende des Gartens bietet weitere Ablagemöglichkeiten.

In der neu gestalteten Einfahrt des Hauses findet ein PKW Platz. Ein großer öffentlicher Parkplatz sowie zwei weitere Stellplätze befinden sich unmittelbar am Objekt.

Familien, die Wert auf eine moderne und hochwertige Ausstattung in zentraler Lage legen, finden hier ein großzügiges Refugium mit viel Lebensraum.

Lage:

Neuss-Holzheim ist ein malerischer Stadtteil im Süden der Stadt Neuss in Nordrhein-Westfalen, Deutschland. Gelegen am westlichen Ufer des Rheins, bietet Holzheim eine idyllische Umgebung mit einer Mischung aus historischer Architektur und modernen Annehmlichkeiten.

Geographische Lage:

Holzheim erstreckt sich über eine sanfte Hügellandschaft, die von kleinen Wäldern, Feldern und Wiesen durchzogen ist. Die Lage am Rheinufer verleiht dem Stadtteil eine besondere natürliche Schönheit und ermöglicht einen beeindruckenden Blick auf den Fluss und die umliegende Landschaft.

Infrastruktur:

Die Infrastruktur in Holzheim ist gut entwickelt und bietet eine Vielzahl von Einrichtungen für Bewohner und Besucher. Hier finden sich Geschäfte, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls ausgezeichnet, was es einfach macht, sich innerhalb des Stadtteils und darüber hinaus zu bewegen. Die nächste Bushaltestelle liegt nur etwa 20 Meter entfernt und ein kleiner Lebensmittelmarkt befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Auch für die weitere Nahversorgung sind kurze Wege erforderlich, da mehrere Supermärkte wie Rewe, Aldi, DM und Rossmann jeweils weniger als einen Kilometer entfernt sind. Der Bahnhof ist bequem in etwa 10 Gehminuten erreichbar. Dank der Nähe zur Autobahn A57 und A46, die jeweils weniger als 5 Fahrminuten entfernt liegen, erreichen Sie die Düsseldorfer Kö in nur 15 Minuten, Köln in 20 Minuten und das Neusser Zentrum selbst in etwa 10 Minuten.

Sehenswürdigkeiten:

Holzheim hat auch kulturell und historisch viel zu bieten. Zu den bemerkenswerten Sehenswürdigkeiten zählen die Museumsinsel Hombroich sowie die Raketensstation die Besucher aus aller Welt anziehen. Darüber hinaus laden malerische Wanderwege entlang des Rheinufers und durch die umliegende Landschaft dazu ein, die Natur zu erkunden und die Schönheit der Region zu genießen.

Lebensqualität:

Die Lebensqualität in Holzheim ist hoch, da der Stadtteil eine ruhige und entspannte Atmosphäre bietet, die ideal ist für Familien, junge Berufstätige und Senioren gleichermaßen. Die Kombination aus natürlicher Schönheit, kulturellem Erbe und modernen Annehmlichkeiten macht Holzheim zu einem attraktiven Ort zum Leben und Arbeiten.

Fazit:

Insgesamt ist Neuss-Holzheim ein charmantes und lebenswertes Stadtviertel, das durch seine idyllische Lage am Rhein, seine historische Architektur und seine vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Es ist ein Ort, der sowohl Ruhe und Erholung als auch Aktivität und Gemeinschaft bietet, und damit die Bedürfnisse einer breiten Bevölkerungsschicht anspricht.

Ausstattung:

Ausstattung nach Kernsanierung:

- Restaurierte Holztreppe in allen Geschossen
- Reinigung der Backsteinfassade des Haupthauses
- Erneuerung aller Fenster & Türen inkl. Isolierverglasung
- Elektrische Alurolläden in Fensterfarbe
- Dämmung & Neueindeckung des Daches
- Fassade des Anbaus mit WDVS versehen, verputzt und gestrichen
- Erneuerung der Wasser -und Abwasserleitungen in allen Wohnetagen
- Erneuerung der Elektrik
- Smart-Home Vorbereitung für Rölläden
- Netzwerk & SAT Verkabelung in allen Wohnräumen
- Erneuerung des Zählerschranks
- Abgehangene Decken mit LED Spots
- Wandflächen mit Gewebe überlagert und mehrfach gespachtelt und geschliffen
- Fußbodenheizung in Allen Wohnetagen
- Dämmung der EG-Decke zum Untergeschoss
- Neuer Estrich auf allen Wohnetagen
- Komplette Neugestaltung des Anbaus
- Vielzahl von Steckdosen und Schaltern
- Neugestaltung des Außenbereiches (Einfahrt, Terrasse & Garten)
- Einbau einer Luft-Wasser Wärmepumpe
- Energieeffizienzklasse A
- Hochwertige Bäder mit Designerarmaturen
- Hochwertige Vinyl-Böden in Parkett Buchenoptik
- Vollunterkellerung (Zustand Originalbaujahr)
- Schalter und Steckdosen „Gira 55er Serie“ weiß auf allen Wohnetagen
- Balkon im Obergeschoss

Die Immobilie wird mit Fertigstellung aller Endarbeiten bis zu ca. 12 Wochen nach Beurkundung übergeben. Selbstverständlich wird diese Frist notariell zugesichert.

Endarbeiten vor Übergabe (Zeitfenster bis zu ca. 12 Wochen)

- Individuelle Badfertigstellung siehe Beschreibung * (Keramik & Duschanbringung, Armaturen)
- Verlegung der Oberböden siehe Beschreibung *
- Installation der Innentüren siehe Beschreibung *
- Finaler Wandanstrich mit "Brillux Malerweiss 956"
- Einbau der Treppenfüllung bzw. Holzstäbe
- Anschluß der vorhandenen neuen Luft-Wasser Wärmepumpe

Sonstiges:

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

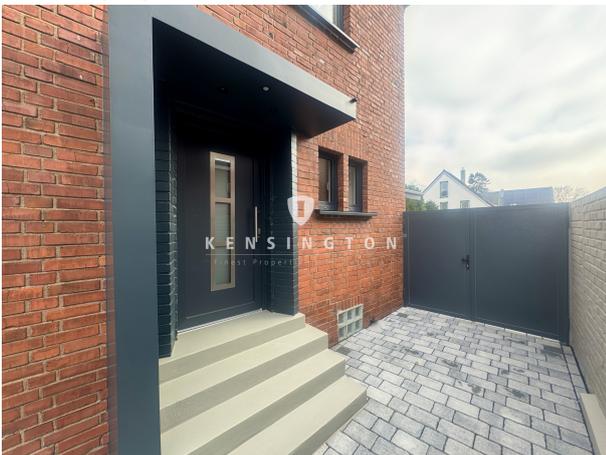
Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-neuss.com

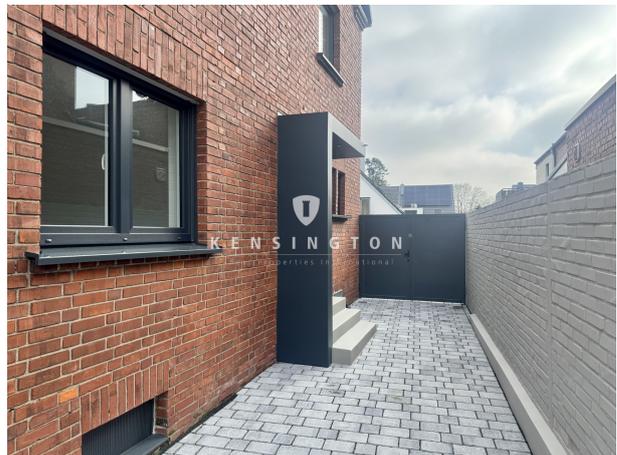
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Bilder

Hauseingangsbereich mit Hof und Gartentor



Hauseinfahrtsbereich



EG Diele mit Hauseingangstüre



EG Anbau offene Küche mit Esstrakt



EG Anbau offene Küche mit Esstrakt final



EG Anbau Blick zur Küche vom Esstrakt fi



EG offener Wohnbereich



EG offener Wohnbereich final



EG offener Wohnbereich 2



OG | Treppen Auf-und Abgänge



OG | Schlafzimmer I



OG | Schlafzimmer II



OG | Masterbad



OG | Masterbad 2



Ausstattungsbeispiel nach fertigstellung Masterbad I
OG



DG Treppenaufgang



DG mit Spitzboden & Duschbad



Einrichtungsbeispiel DG mit Spitzboden final



DG mit Zugang zum Badezimmer En Suite mit Grosser Dusche



DG Blick aus der Dusche



Spitzboden ausgebaut



Frontansicht



Rückseite mit seitlichem Blick auf den Anbau



Erdgeschoss 3D Flur Perspective View final



Obesgeschoss 3D Flur Perspective View final



Dachgeschoss 3D Flur Perspective View Kopie

