

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neuss

### Traumhaftes Einfamilienhaus in ruhiger, stadtnaher Lage



Objekt-Nr. OM-467761

### Einfamilienhaus

Verkauf: **865.000 €**

41464 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1960                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 800,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | gepflegt       |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 3              |
| Zimmer            | 5,00                  | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche        | 150,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1              |
| Energieträger     | Gas                   | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1960 erbaut und seitdem liebevoll gepflegt und teilweise modernisiert. Eine Grundsanierung im Jahr 1994 sowie die Dachsanierung inklusive Dämmung im Jahr 2025 sorgen für einen Erhalt der solide Bausubstanz. Eine moderne Gasheizung wurde 2021 eingebaut.

Das 800 m<sup>2</sup> große Grundstück lädt zum Entspannen und Genießen ein. Ein großer, gepflegter Garten mit einer beeindruckenden Vielfalt an Bäumen, Blumen und Blüten umgibt das Haus und schafft eine ruhige Atmosphäre. Die ca. 120 m<sup>2</sup> große, teilweise überdachte Terrasse ist hervorragende geeignet, um im schönen Garten zu verweilen. Zudem gibt es zusätzlich einen kleinen Balkon, vom Elternschlafzimmer aus zugänglich und mit Blick auf den Garten.

Das Haus bietet Wohnkomfort auf zwei Ebenen und überzeugt durch großzügige und hellgestaltete Räumen.

**Erdgeschoss:** Ein großer Eingangsbereich empfängt Sie und geht in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich über, der viel Platz für Familie und Gäste bietet. Die gemütliche Küche mit separatem Vorratsraum ist praktisch und funktional gestaltet. Zudem befindet sich neben der Eingangstür ein Garderobenraum und eine Gästetoilette.

**1. Obergeschoss:** Hier befinden sich ein großzügiges Elternschlafzimmer mit einem separaten Abstellraum, zwei Kinderzimmer (eins mit eigenem Waschbecken) sowie ein Bad mit Dusche und Badewanne. Alle Einbauschränke aus dem Baujahr 1960 sind in gutem Zustand und machen Kleiderschränke entbehrlich.

**Ausgebauter Dachboden:** Mit einer elektrischen Treppe erschlossen, bietet er weiteres Potenzial für Wohn- oder Stauraum.

**Keller:** Neben dem Heizungsraum gibt es eine Waschküche mit einem großen Spülbecken und Dusche. Die Waschküche ist zudem mit dem Garten über eine Treppe erreichbar. Des Weiteren gibt es einen Werkzeugkeller und einen großen Raum, der multifunktional verwendet werden kann.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Praktische Extras:

- Gepflegte Garage (neugedeckt 2021) und eine Auffahrt für bequemes Parken
- Alle öffentlichen Verkehrsmittel sowie die Autobahn sind in unmittelbarer Nähe
- Gute Bausubstanz mit regelmäßigen Reparaturen und Renovierungen: Das Haus ist in einem sehr guten Zustand und bereit für neue Bewohner.
- Vollständiger Sanierungsplan eines Energieberaters aus dem Jahr 2024 liegt vor

Besichtigungstermine gerne nach Vereinbarung!

Bei Fragen oder Interesse stehe ich Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 228,80 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | G                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Vorratsraum



Garten + überdachter Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Gäste-Toilette

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur

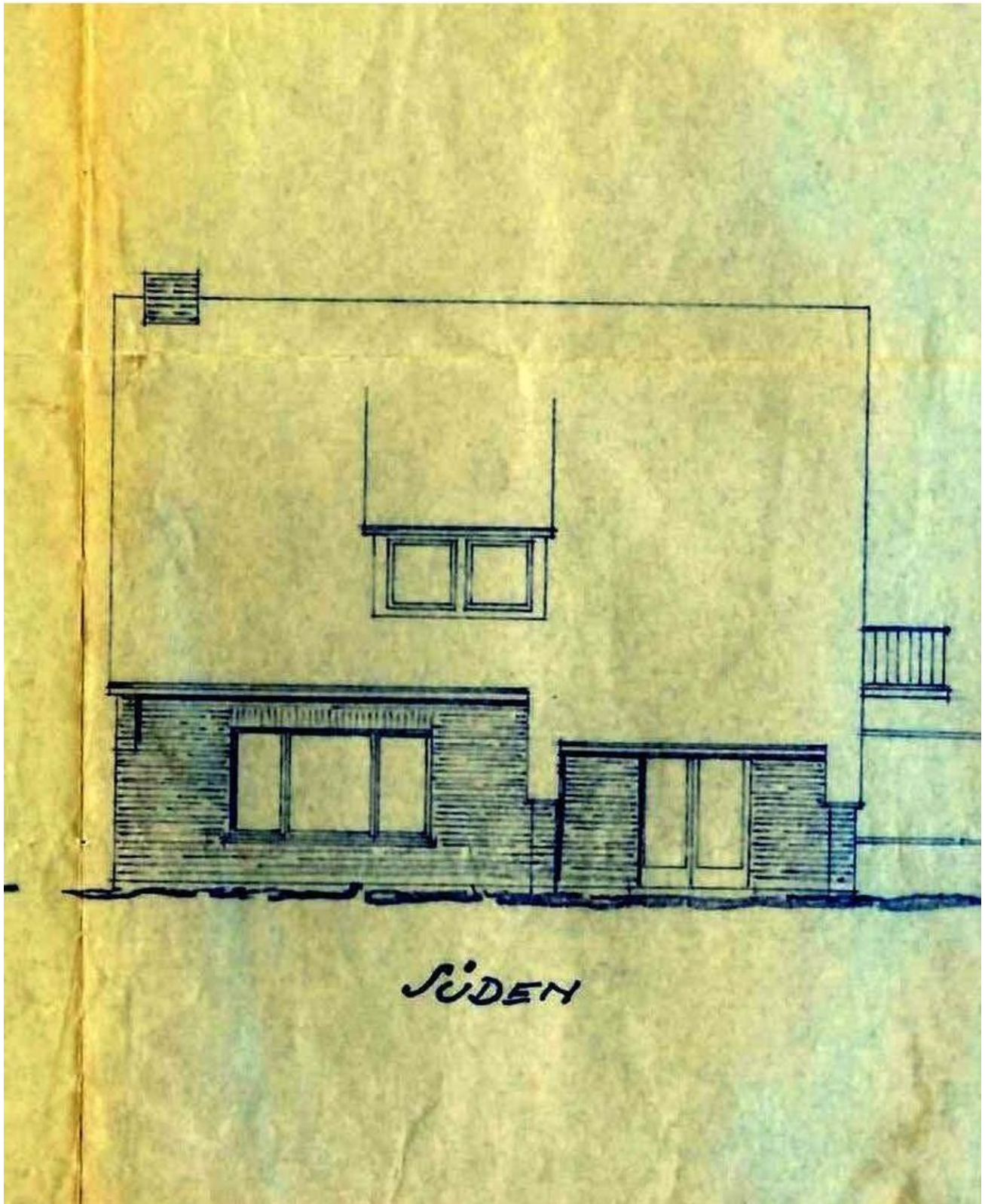


Flur mit Treppe



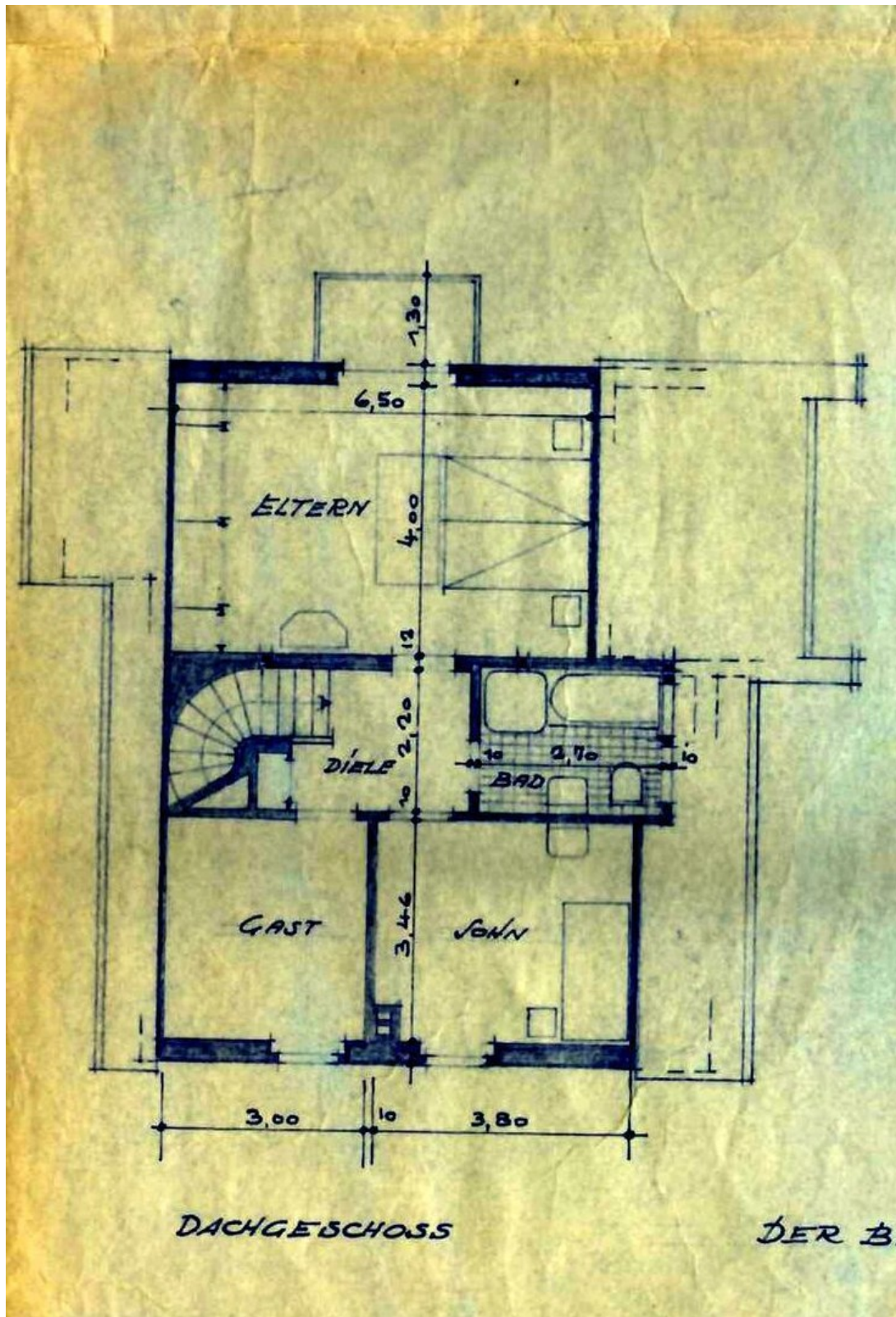
Flur

# Exposé - Grundrisse



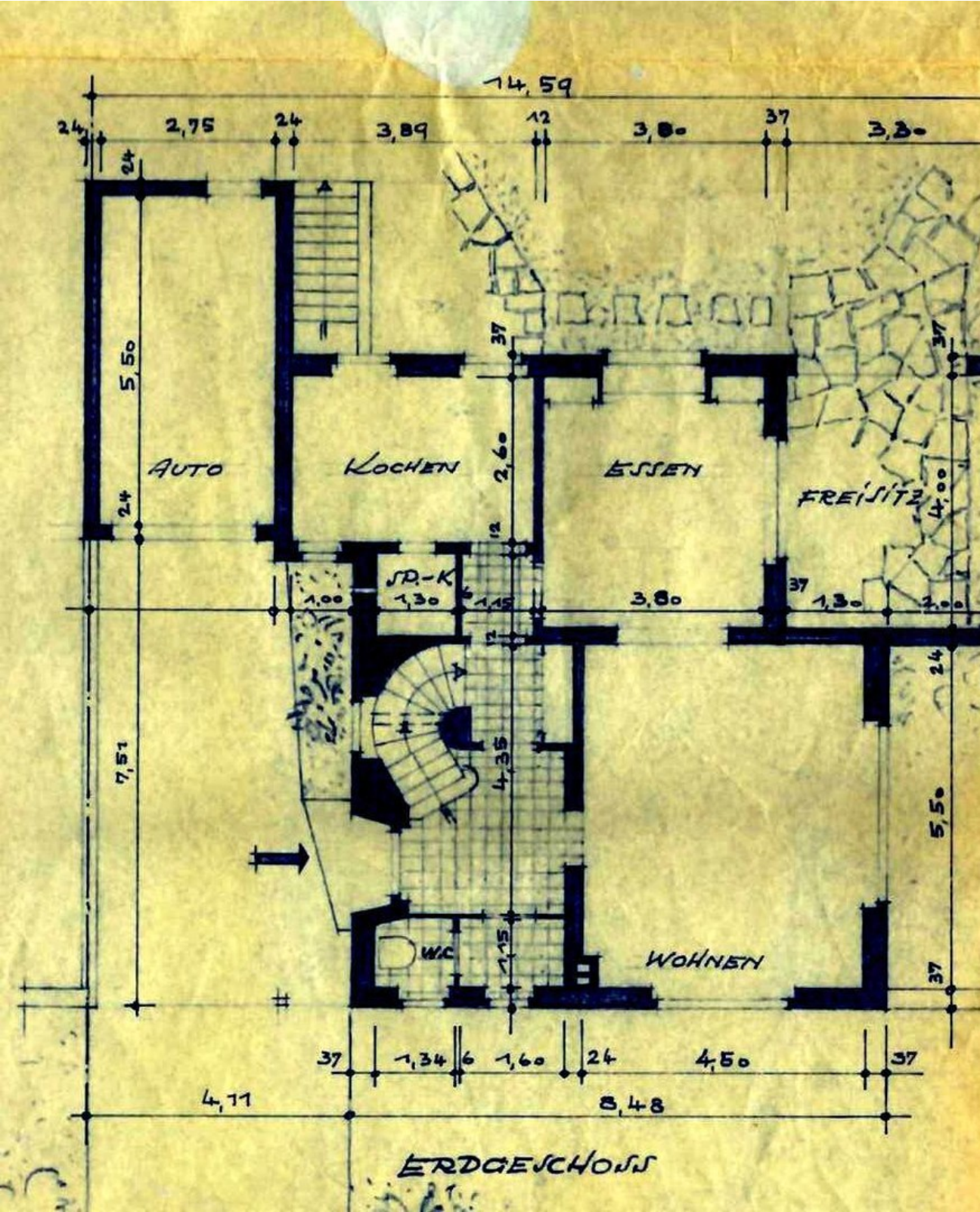
Süden

# Exposé - Grundrisse



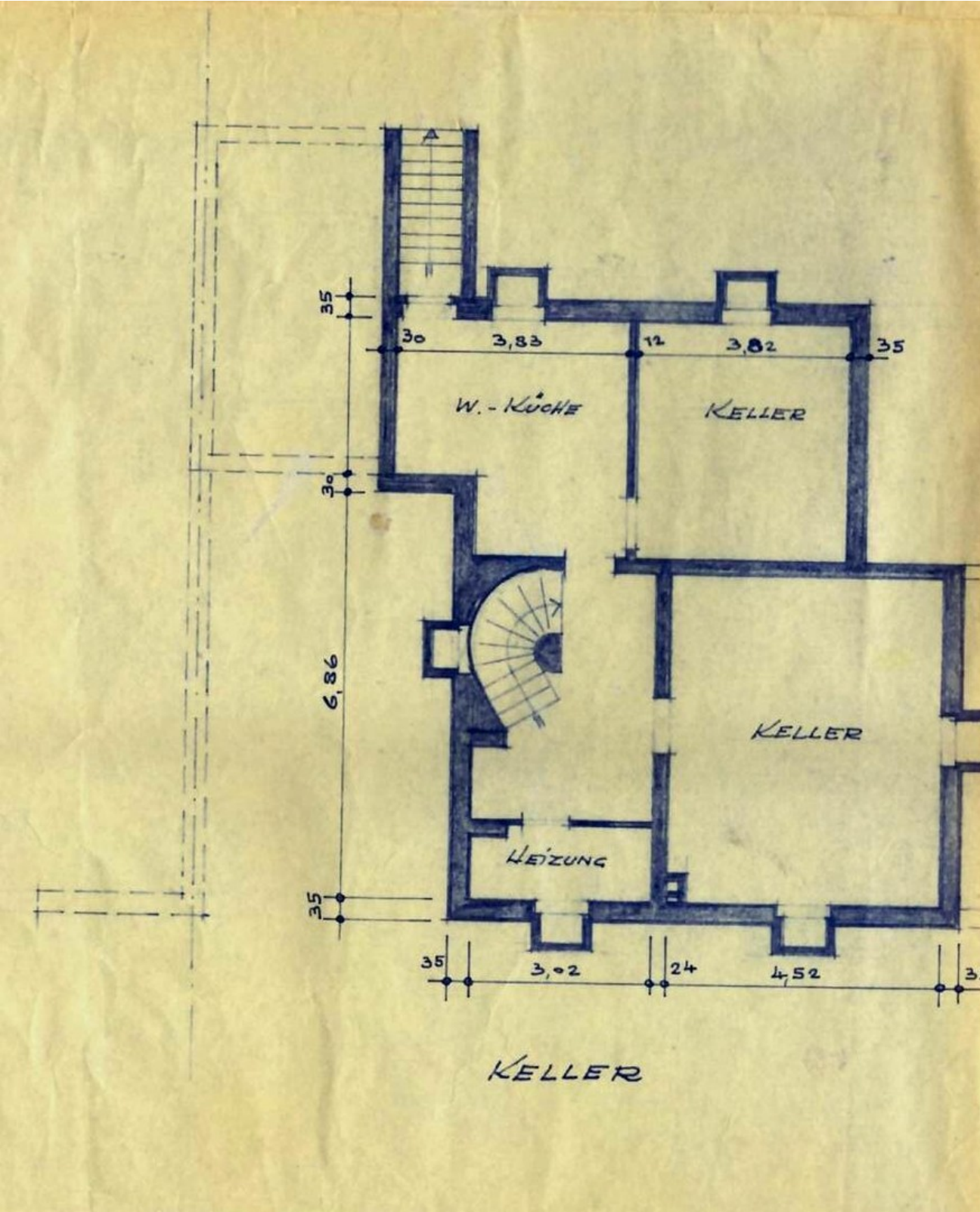
Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



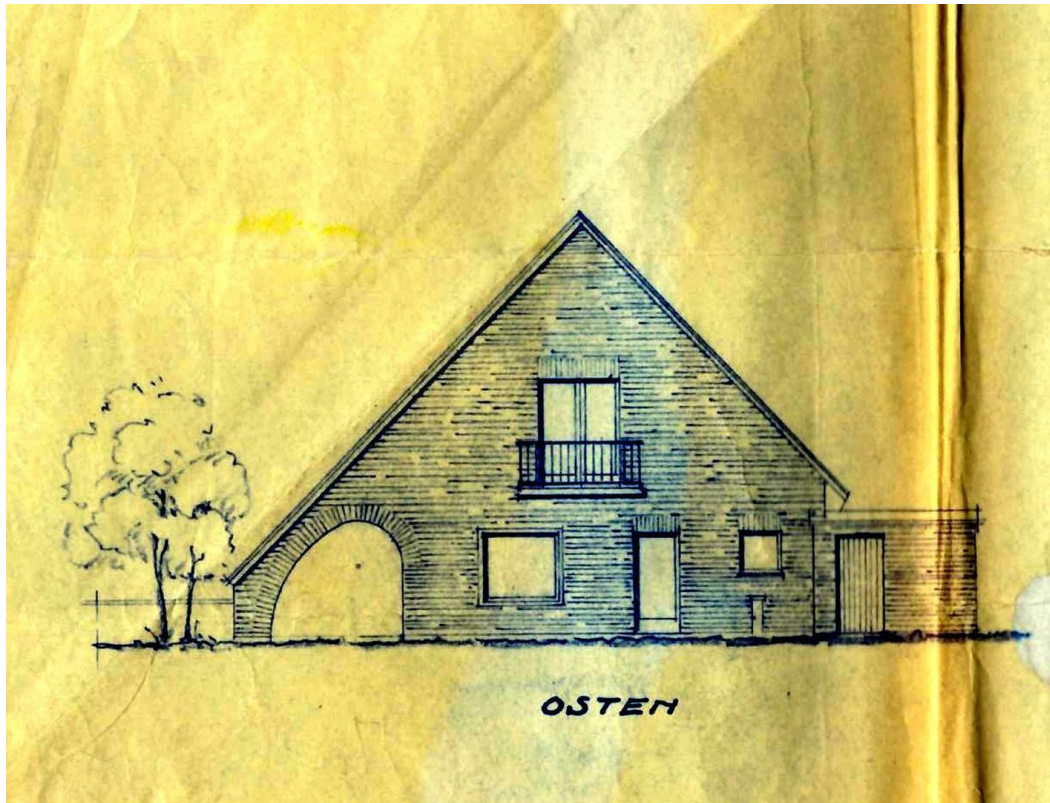
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

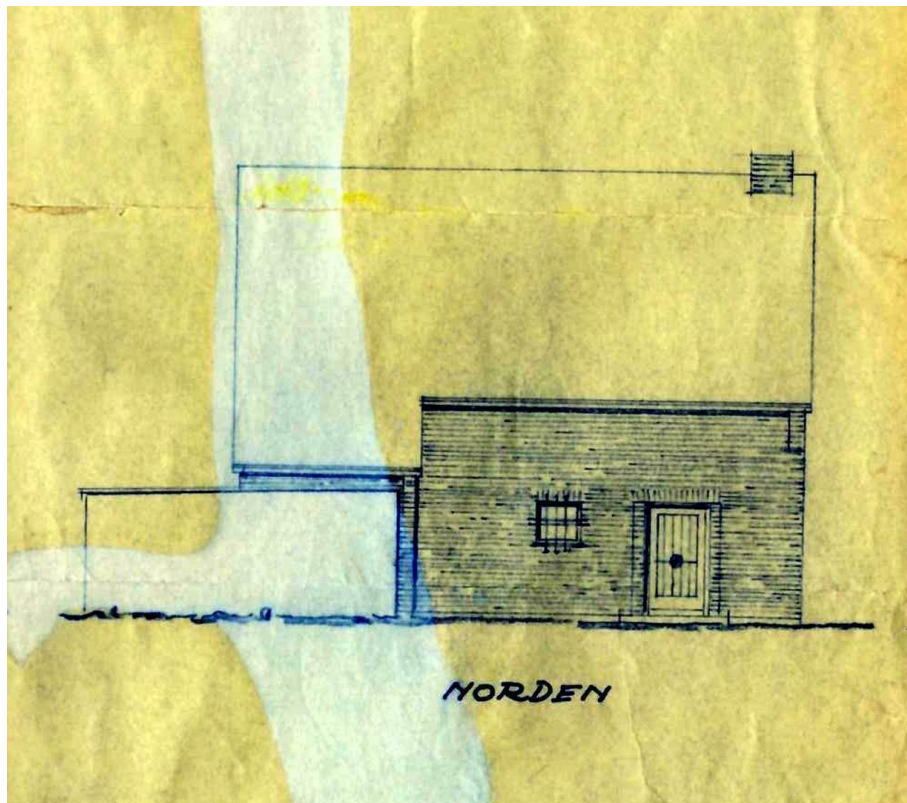


Keller

# Exposé - Grundrisse

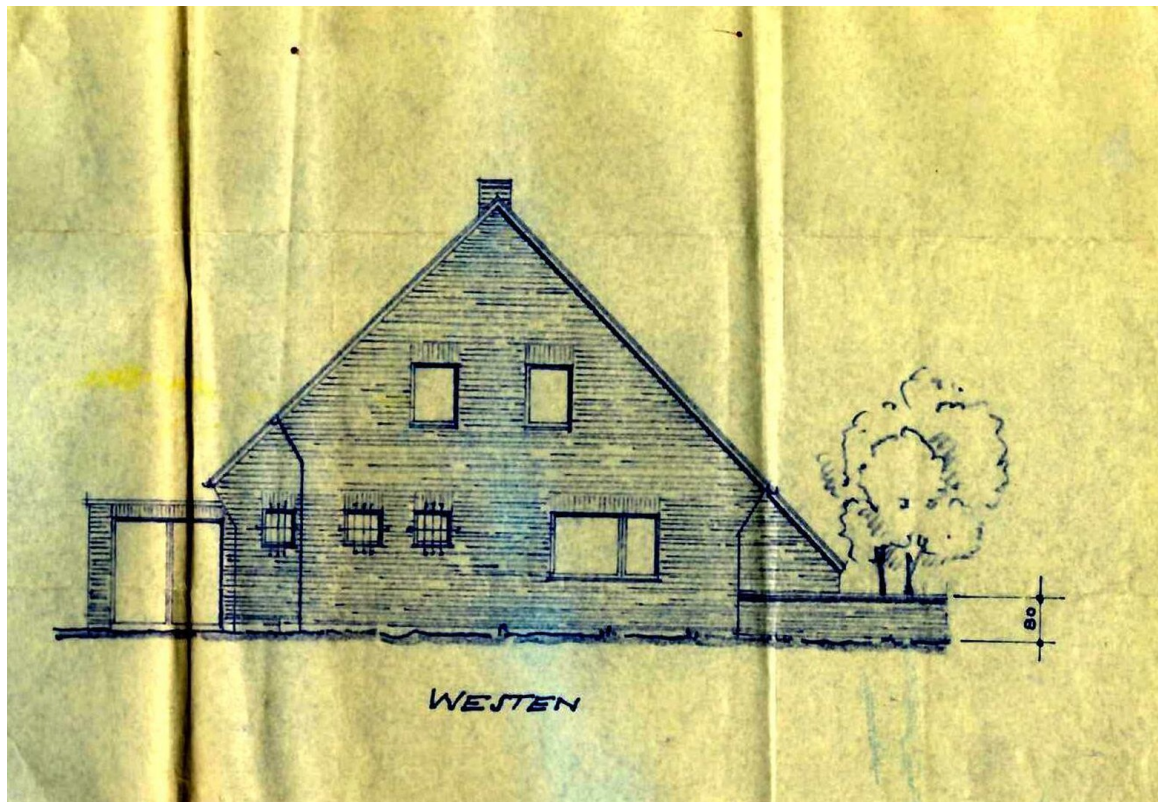


Osten

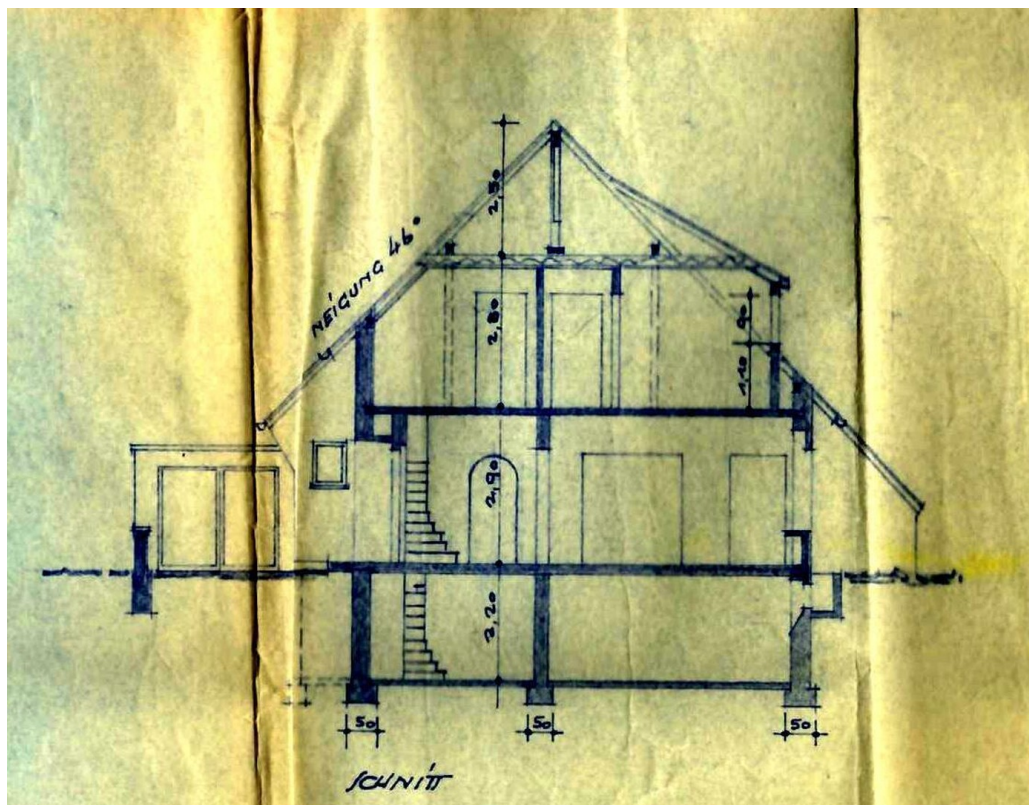


Norden

# Exposé - Grundrisse



Westen



Schnitt