



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Besonderes Reihenendhaus mit großem Grundstück und Doppelcarport in bester Lage von Selikum !



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KNE_155	<b>Datum:</b>	26.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Ort:</b>	41466 Neuss / Selikum	<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	635,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Teil/Vollrenoviert

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	589.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% ges. Mwst.
---------------	--------------	-------------------	-----------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-05-20
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1971
<b>Wertklasse:</b>	G	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	207.00 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:

---

Dieses stilvolle Endhaus in Selikums Toplage wartet auf seine neuen Eigentümer! Auf einem ca. 635 qm großen Grundstück mit Doppelcarport erwarten Sie ca. 120 qm Wohnfläche mit 3 Schlafzimmern, einem offenen Wohn- und Küchenbereich, 2 modernen Bädern und einem hellen, bereits zu Wohnzwecken nutzbaren Spitzboden mit vielen Fenstern. Die Immobilie ist voll unterkellert und wurde im Verlauf der Jahre sukzessive liebevoll modernisiert. Eine genaue Auflistung der Modernisierungsmaßnahmen entnehmen Sie bitte der folgenden Ausstattungsbeschreibung.

Die Immobilie aus dem Baujahr 1971 ist das erste von insgesamt 5 Reihenhäusern, umgeben von einer niveaувollen und freundlichen Nachbarschaft. Bereits bei der Raumaufteilung erkennt man Besonderheiten zu herkömmlichen Reihenhäusern. So wurde im Entreebereich des Erdgeschosses die Diele weitestgehend geöffnet. Eine moderne Einbauküche präsentiert sich offen gestaltet in fließendem Übergang zum lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man über eine ausgedehnte Terrassenschiebetür zur etwa 20 qm großen Terrasse und dem parkähnlichen Garten, der aufgrund seiner Bepflanzung und Größe ein Highlight dieser Immobilie darstellt. Im Obergeschoss wurde eines der ursprünglichen vier Schlafzimmer zu einem sehr großzügigen, modernen Dusch- und Wannenbad mit Doppelwaschbecken umfunktioniert. Ein weiteres Duschbad inkl. WC befindet sich direkt nebenan.

Durch das Doppelcarport und dessen Einfahrt liegen drei PKW-Stellplatzoptionen bereits direkt auf dem eigenen Grundstück. Wer einen weiteren Garagenstellplatz benötigt, kann diesen im Zuge der Beurkundung extra käuflich erwerben. Im unmittelbar angrenzenden Garagenhof steht ein Garagenstellplatz (eigenes Grundbuch) zur Disposition, der ebenfalls den aktuellen Eigentümern gehört, jedoch nicht in diesem Angebot inkludiert ist. Diese Immobilie eignet sich insbesondere für Familien mit bis zu zwei Kindern. Zu bemerken ist, dass bei dem letzten der Reihenhäuser bereits ein Anbau genehmigt und durchgeführt wurde. Aufgrund der Grundstücksmerkmale sollte auch bei diesem Haus ein Anbau an die Giebelseite möglich sein. Selbstverständlich müsste dafür der Carport weichen.

Es liegt ein aktueller Kostenvoranschlag für Versiegelungsarbeiten an der Fassade (ca. 3 m) auf der Giebelseite und des Schachtes auf der Terrassenseite vor. Die Immobilie ist unvermietet, renoviert und kann nach Vereinbarung kurzfristig bezogen werden. Die neue Küche ist im Kaufpreis enthalten, weitere Möbel können optional nach Absprache erworben werden.

## Lage:

---

Das Reihenedhaus selber befindet sich in absolut bevorzugter Wohnlage von Selikum im Umfeld der schönsten Einfamilienhäuser der Region. Neuss-Selikum ist ein südlich gelegener idyllischer Stadtteil der Stadt Neuss in Nordrhein-Westfalen. Gelegen am westlichen Rand des Stadtzentrums, bietet Selikum eine harmonische Mischung aus städtischer Infrastruktur und ländlicher Ruhe, was diesen Ort besonders attraktiv für Familien und Naturfreunde macht.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Der Stadtteil ist über die Autobahnen A57 und A46 gut erreichbar, was schnelle Verbindungen nach Düsseldorf, Köln und andere Städte der Rhein-Ruhr-Region ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen ins Neusser Zentrum und zum Hauptbahnhof, von wo aus weitere Verbindungen ins Umland und in Großstädte bestehen.

Selikum bietet eine gut entwickelte Infrastruktur mit allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Banken sind leicht erreichbar. Für Familien gibt es in der Nähe Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Das nahegelegene Einkaufszentrum Rheinpark-Center in Neuss ergänzt das Angebot mit einer Vielzahl an Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten. Der Selikumer Park, auch bekannt als "Jröne Meerke", ist ein beliebter Ort für Spaziergänge, Jogging und Familienausflüge. Zudem laden die zahlreichen Rad- und Wanderwege in der Umgebung zu aktiver Freizeitgestaltung ein. Für Sportbegeisterte gibt es zudem verschiedene Sportvereine und Freizeiteinrichtungen. Ein Freibad, Hallenschwimmbad, Eissporthalle sowie die Neusser Skihalle sind in der Nähe.

Die Stadt Neuss hat einiges an kultureller Vielfalt zu bieten. Zahlreiche Veranstaltungen, Feste und andere Highlights wie das Neusser Bürger-Schützenfest oder das Shakespeare-Festival im Globe-Theater locken Besucher aus der gesamten Region an. Darüber hinaus bietet die Nähe zu Düsseldorf zusätzliche kulturelle und kulinarische Erlebnisse.

Der Stadtteil Selikum zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität aus. Die ruhige, grüne Umgebung und die gleichzeitig gute Anbindung an die Innenstadt machen Selikum zu einem bevorzugten Wohnort für Familien, Berufspendler und Senioren. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, modernen Wohnanlagen und großzügigen Grünflächen. Für Familien mit Kindern gibt es in unmittelbarer Nähe Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen sowie die internationale Schule.

Es ist ein attraktiver und lebenswerter Stadtteil, der durch seine hervorragende Infrastruktur, die naturnahe Umgebung und die gute Verkehrsanbindung überzeugt. Ein Wohnort, der sowohl Ruhe und Erholung als auch städtische Annehmlichkeiten bietet und somit die ideale Heimat für Jung und Alt darstellt.

## Ausstattung:

---

ca. 2010

- neue Gastherme (Vaillant ecocompact)
- neue Heizkörper im UG sowie Neumontage Hausanschluss
- neue Kellerfliesen
- Einbau Dusche im UG
- Instandsetzung Zählerverteilung sowie Erneuerung Schutzschalter Zählerschrank
- Demontage der Zinkrohre Keller sowie des Steigestrangs
- Ausbau des Spitzbodens inkl. mehrerer Fenster sowie Heizkörper
- Dachdämmung
- neues Masterbad mit Doppelwaschbecken, Wanne und Dusche
- Einbau eines Giebelfensters (kleines Bad OG)

ca. 2011

- Modernisierung und Öffnung der Küche
- neue Küche inkl. Geschirrspüler, Kühl- und Gefrierkombi und Tresen
- umfangreiche Neuverlegung der Warm- und Kaltwasserleitungen
- Dämmung von innen an der Giebelseite zum Carport
- Erneuerung Fenster und Terrassenschiebetür m. Einbruchsicherung
- Erneuerung der Elektrojalousien im ganzen Haus

ca. 2012

- Einbau Veluxfenster im Spitzboden

- Absenkung des Bürgersteigs zur Einfahrt (baugenehmigt)  
ca. 2014
- Dachziegelblech verzinkt
- Fussböden neu (Fliesen im EG, Laminat im OG und Spitzboden)
- Errichtung eines Doppelcarports (baugenehmigt)

## 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

---

Doppelcarport



Diele



Gäste WC



Diele



Küche Blick zur Terrasse



Küche



Essbereich & Terrasse



Essbereich Blick Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer Sitzgarnitur



Garten



Terrasse & Garten



Garten



Grosses Bad OG



Bad Gross



Kleines Oad OG



SZ 1 OG



SZ II OG



SZ III OG



Spitzboden



Frontansicht Aussen



EG Perspektive 02



OG Perspektive 02



KG

