



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# Familienfreundliches Haus mit vielfachen Stellplatzmöglichkeiten und großem Garten !



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KNE_146	<b>Stand vom:</b>	11.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Ort:</b>	41462 Neuss	<b>Wohnfläche:</b>	188,65 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	188,65 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	940,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	729.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% ges. Mwst.
-------------------	--------------	-------------------	-----------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2033-05-26
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1968
<b>Wertklasse:</b>	F	<b>Befeuerung:</b>	Elektro
<b>Endenergiebedarf:</b>	164.00 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:

---

Das großzügige Einfamilienhaus von 1968 steht auf einem etwa 940 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit privater Einfahrt und elektrischem Tor. Es bietet eine geräumige Garage für zwei Autos oder einen Wohnwagen sowie einen parkähnlichen Garten mit Fischteich und Gewächshaus.

Das Haus ist nach Südwesten ausgerichtet, was eine optimale Sonneneinstrahlung ermöglicht und die Installation einer Photovoltaikanlage begünstigt. Es umfasst zwei Etagen mit insgesamt fünf Zimmern, ideal für Familien. Im Erdgeschoss befinden sich eine komplett ausgestattete Küche, ein Gäste-WC und ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und einem offenen Kamin. Im Obergeschoss sind vier flexibel nutzbare Zimmer, eines mit En-Suite-Bad, sowie ein weiteres Badezimmer.

Das Untergeschoss bietet vier Räume (ca. 91 m<sup>2</sup>), von denen zwei Räume wohnwirtschaftlich oder auch als Büros genutzt werden können. Die Immobilie ist in gutem Zustand, wurde gut instand gehalten und bietet viel Potenzial für die neuen Eigentümer.

## Lage:

---

Neuss Vogelsang liegt im Nordwesten von Neuss, Nordrhein-Westfalen, und ist hervorragend an die A57, A52 und A46 angebunden. Das Wohngebiet ist urban geprägt mit gut ausgebauten Straßen und einer durchdachten Infrastruktur, die den Bewohnern eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum bietet.

In der Umgebung finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, ergänzt durch Grünflächen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ebenfalls gut. Die soziale Struktur ist vielfältig, was zur hohen Lebensqualität beiträgt. Neuss Vogelsang bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Einfamilienhaus ist in solider Massivbauweise errichtet und liegt in ruhiger, zurückgesetzter Lage in der zweiten Reihe, zugänglich über einen privaten Weg mit elektrischer Tor- und Videoüberwachung. Der Bodenrichtwert beträgt 580 Euro pro Quadratmeter (Stand 01.01.2024), was die besondere Lage und Privatsphäre dieser Immobilie unterstreicht.

## Ausstattung:

---

Die Ausstattungsmerkmale und bisherigen Renovierungen des Anwesens umfassen:

- Dachsanierung inklusive Dämmung (2008)
- Sanierung der Dachfläche der Garage (2022)
- Dachgaubenabdichtung (2000)
- Umfassende Erneuerung der beiden Bäder sowie dem Gäste-WC (1996)
- Austausch aller Leitungen in den Bädern (1996)
- Bodenbelag im Erdgeschoss inkl. Flure und allen Bädern in Carrara Marmor



- Wohnzimmer Carrara Marmorfußböden (2000)
- Hochwertige Einbauküche mit Rosengranit-Arbeitsplatte (1996)
- Pergola mit elektrischen Rollos (2001)
- Alarmanlage, Videoüberwachung inkl. Bewegungsmelder
- Umfangreiche Fenstererneuerung (2008)
- Elektrifizierte Rollläden mit Zeitschaltuhr (2008)
- Nachtspeicherheizung
- SAT Anlage mit vielen Anschlussmöglichkeiten
- Fischteich
- Grundwasserpumpe
- Offener Kamin
- Sauna im Keller
- 2 Safes

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Franke unter der Mobilfunknummer +49 173 - 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

---

Frontansicht Haus Garage



Hauseingang und Einfahrt





Frontansicht Haus



Frontansicht Renovierungsbeispiel Schleife



Diele



Küche II



Wohnzimmer mit Kamin



Wohnzimmer mit Kamin II





Garten



Flur im I OG



Schlafzimmer IV im OG mit Bad



Bad Elternschlafzimmer



Schlafzimmer I mit Ankleideraum



Schlafzimmer II im OG



Schlafzimmer III im OG



Etagenbad OG



EG 3D Iso Vlew 00



DG 3D Iso Vlew



Grundriss Keller 2D

