



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# "Generationen verbinden: Einzigartiges Wohnkonzept im Zweifamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung"



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KNE_156	<b>Datum:</b>	08.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Ort:</b>	47877 Willich / Neersen	<b>Wohnfläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>
<b>Vermietbare Fläche:</b>	270,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	667,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	9,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	7,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	979.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% ges. Mwst.
---------------	--------------	-------------------	-----------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2034-10-02
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2022
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Befeuerung:</b>	Luftwärmepumpe
<b>Primärer Energieträger:</b>	LUFTWP	<b>Endenergiebedarf:</b>	22.21 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:

---

Bei diesem besonderen Objekt handelt es sich um einen Neubau aus dem Jahr 2022, der Energieeffizienzklasse A+, der alle zukünftigen und jetzigen gesetzlichen Anforderungen erfüllt und der keine Wünsche offen lässt. Hier wurde mit sehr viel Liebe zum Detail geplant und mit hochwertigen Materialien ausgeführt.

Insbesondere möchten wir mit dieser Immobilie Familien ansprechen, die zwei oder drei Generationen unter einem Dach vereinen möchten. Zwei exklusive Wohneinheiten, ermöglichen einen gesunden Mix aus Nähe und Privatsphäre.

Die helle Masterwohnung verfügt über einen Wintergarten mit hohen Fenstern, eine moderne, offene und inkludierte Einbauküche mit Kochinsel, sowie zwei Bädern mit Dusche und Wanne, ein Gäste WC und insgesamt sechs Zimmern und erstreckt sich über drei Etagen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man sowohl auf eine schöne Sonnenterrasse, umgeben von einem geräumigen und pflegeleichten Garten, als auch zu einem offen gestalteten Wintergarten mit Gartenblick. Es handelt sich bei dieser Immobilie um ein Reiheneckhaus mit einer Garage und drei Stellplätzen. Die Wohneinheit verfügt insgesamt über ca. 196 qm Wohnfläche. (inkl. Wintergarten)

Durch den separaten Eingang an der Frontseite des Hauses gelangt man zur zweiten Wohnung die sich über zwei Etagen erstreckt und ca. 73,4 qm Wohnfläche bemisst. Ebenso hochwertig ausgestattet, unterscheidet sich diese Wohnung insbesondere durch Ihre Zwei-Etagen Bauweise. Im Obergeschoss befinden sich ein helles Wohnzimmer mit einer offenen Einbauküche und einem Hauswirtschaftsraum. Ein Badezimmer sowie zwei Schlafzimmer sind im Erdgeschoss beheimatet.

Durch die Wasser-Wärmepumpe sparen Sie heute und in Zukunft viel Geld. Zudem entspricht die eingebaute Wasser-Wärmepumpe bereits heute den aktuellen Änderungsplänen der Bundesregierung gem. GEG-Gesetz. Bei dieser modernen Immobilie handelt es sich um ein Energieeffizienzhaus der Klasse A+. Zusätzlich ist bereits eine 15KW Photovoltaikanlage sowie eine Wallbox für Elektroautos vorhanden, um weitere Energiekosten einsparen zu können.

Beide Wohneinheiten sind nach Vereinbarung zeitnah bezugsfähig für die neuen Eigentümer des Hauses !

Bitte lesen Sie unter der Rubrik "Ausstattung" die einzelnen Details über die Hochwertigkeit verwendeter Materialien und Merkmale !!!

## Lage:

---

Willich-Neersen ist ein charmantes, ruhiges Stadtviertel im nordrhein-westfälischen Willich, das sich durch seine idyllische, ländliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur auszeichnet. Die Umgebung bietet eine gelungene Mischung aus Wohn- und Grünflächen, die ideal für Familien und Naturliebhaber ist.

Die Anbindung an die Städte Düsseldorf und Krefeld ist durch die nahegelegenen Autobahnanschlüsse und öffentlichen Verkehrsmittel optimal. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar und fördern die Lebensqualität in dieser familienfreundlichen Gemeinde.

Darüber hinaus lädt die malerische Umgebung mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen zur Erholung ein. Die historische Altstadt von Neersen mit ihrem Schloss und den umgebenden Parks sorgt für ein angenehmes Ambiente und kulturelle Vielfalt. Insgesamt ist Willich-Neersen ein attraktiver Wohnort, der sowohl Ruhe als auch eine gute Infrastruktur bietet.

Willich-Neersen ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die S-Bahn-Linie S8 verbindet den Ort mit Düsseldorf und Krefeld, was Pendlern eine bequeme Anreise ermöglicht. Zudem verkehren mehrere Buslinien, die die umliegenden Stadtteile und Nachbarstädte erschließen. Die Haltestellen sind fußläufig erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen, sodass die Mobilität in der Region einfach und flexibel gestaltet ist.

## Ausstattung:

---

- Energieeffizientes Haus A+
- Hoch wärmedämmende monolithische Bauweise
- gesamte Wohnfläche ca. 270 qm
- Masterwohneinheit mit sechs geräumigen Zimmern
- Einliegerwohnung mit drei Zimmern
- Hochwertige, moderne und offene Küchen mit Luxus-Markengeräten (Miele, Siemens)
- Hauptschlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer
- Drei Badezimmer sowie ein Gäste-WC
- Ensuite Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Große Einliegerwohnung mit separatem Eingang ca. 73,4 qm
- Großer Wintergarten mit Gartenblick (mit Fußbodenheizung)
- Luft/Wasser-Wärmepumpe von Vaillant (Fußbodenheizung)
- Zwei zentrale Frischluftanlagelüftungssysteme mit Wärmerückgewinnung
- Große bodentiefe Fenster mit elektrischen Jalousien
- Hochwertige Fliesen im EG und in allen Bädern
- Hochwertiges UV-geöltes Eichenparkett
- Luxus Treppen aus Massivholz (Eiche)
- Separater Hauseingang zur Einliegerwohnung
- Drei-Fach verglaste Wärmeschutzfenster
- 15KW Photovoltaikanlage inkl. 10 KW Batteriespeicher mit Wallbox (von Enpal) für Elektroautos
- ca. 19,5 qm grosse massiv gebaute Garage sowie drei Stellplätze
- Satelliten-Fernsehen
- TV-Anschlüsse, Telefonanschlüsse & Internetanschlüsse in allen Räumen

## 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 Exposé 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

---

Giebelansicht Eingang Mastereinheit



Eingang Mastereinheit



Blick vom Garten Rückseite



Erdgeschoss Flur



Hauptwohnung Wohnzimmer I



Hauptwohnung Wohnzimmer II



Hauptwohnung Einbauküche I



Hauptwohnung Einbauküche II



Wintergarten



Hauptwohnung Erdgeschoss Treppenaufgang



Schlafzimmer I OG



En Suite Bad mit Wanne & Dusche II



En Suite Bad Waschbecken



Dachgeschoss Schlafzimmer I



Dachgeschoss Duschbad



Dachgeschoss Duschbad II



Eingangsbereich einlieger Frontseite



Treppenaufgang Obergeschoss Einlieger



Flur Einlieger II



Schlafzimmer Einlieger



Schlafzimmer II Einlieger EG



Einliegereinheit Duschbad EG



Küche OG Einlieger



Wohnzimmer Einlieger OG



Garten



EG Perspective View



OG Perspective View



DG Perspective View

