

EXPOSÉ

Viel Platz für Familie und Arbeit - Zweifamilienhaus mit Büro in Neuss-Hoisten



ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus
Adresse: 41469 Neuss / Hoisten
Baujahr: 1968
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 314 m²
Nutzfläche (ca.): 122 m²
Grundstücksfläche (ca.): 710 m²
Terrasse: ja
Garage: ja

Kaufpreis
€ 980.000,-

Abaco Immobilien Heske

Richrather Straße 111 ° 40723 Hilden ° Tel.: 02103-298 390
Fax: 02103-298 397 ° hheske@immobilien-heske.de ° www.immobilien-heske.de

> Zweifamilienhaus
> Neuss / Hoisten
> 7 Zimmer

> 314 m² Wohnfläche
> Objektnummer: HHH1.HH.1302



Objekteckdaten:

| | |
|----------------------------|---------------------------------|
| Objektart | Zweifamilienhaus |
| Adresse | 41469 Neuss / Hoisten |
| Baujahr | 1968 |
| Zimmerzahl | 7 |
| Wohnfläche (ca.) | 314 m ² |
| Nutzfläche (ca.) | 122 m ² |
| Grundstücksfläche (ca.) | 710 m ² |
| Kaufpreis | 980.000,- € |
| Terrasse | ja |
| Garage | ja |
| Stellplätze | ja |
| Stellplatzarten | Garage, Freiplatz |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Energieverbrauchskennwert | 32,70 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis gültig bis | 2036-05-03 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | A |
| Energieausweis Baujahr | 1968 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Anzahl der Einheiten | 2,00 |
| Badezimmer | 2 |
| WC | 1 |
| Küche | Einbauküche |
| Ausstattung | GEHOBEN |
| bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Provision für Käufer | 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. |

Objektbeschreibung:

Dieses gepflegte, umfassend sanierte Zweifamilienhaus mit Einliegerbüro in beliebter Lage von Neuss-Hoisten überzeugt durch seine großzügigen Flächen, die gehobene Ausstattung und ein offenes durchdachtes Raumkonzept. Auf einem ca. 710 m² großen Grundstück erwarten Sie rund 314 m² Wohnfläche sowie ca. 121 m² Keller-Nutzfläche, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Das im Jahr 1968 errichtete Haus mit Bungalow Anbau zum Garten, präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination aus Eigennutzung mit Gewerbe oder Vermietung. Insgesamt stehen sechs

Zimmer, zwei Badezimmer, ein Büro sowie ein Gäste-WC zur Verfügung, die sich flexibel und komfortabel auf die verschiedenen Wohnbereiche verteilen. Das vorhandene Einliegerbüro kann bei Bedarf als Apartment für Gäste oder Angehörige umgebaut werden.

Die Ausstattung ist als gehoben einzustufen und wird durch eine moderne offene Einbauküche ergänzt. Eine Terrasse hinter dem Haus lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet einen angenehmen Rückzugsort. Das Haus wurde schrittweise zwischen 2014 und 2025 saniert und präsentiert sich zeitgemäß und attraktiv.

Die Immobilie ist nach Vereinbarung verfügbar und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein großzügiges Zuhause in gefragter Lage von Neuss-Hoisten zu erwerben.

Ausstattung:

Das Haus befindet sich in einem gepflegten und modernen Zustand und wurde in den letzten Jahren umfassend saniert.

Die Ausstattung im Detail:

- Hochwertige verlegte Böden (Fliesen und Laminat) in Wohnräumen, Küche, Bäder und Fluren.
- neue Elektrik, neue Heizung, neue Bäder, neue Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- in Erdgeschoss neue weiße Türen mit Edelstahlklinken
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- Exklusiv gestaltetes großes Masterbad im EG, mit ebenerdiger Dusche, frei stehender Badewanne, Design-Waschtisch, Wand-WC, exklusiven Armaturen und Ankleidebereich
- Modernes hell gefliestes Tageslichtbad mit Dusche und Doppelwaschtisch im Obergeschoss
- Küche mit XXL-Gasherd, modernen Geräten und Granit-Arbeitsplatte
- Drei- und Zweifach verglaste Kunststoffenster, große Schiebetüranlagen im Wohnzimmer
- Beheizung über eine 2023 neu installierte Wärmepumpe.
- Photovoltaikanlage mit 8 KW Peak
- Neue Fassadendämmung rund ums Haus, neue Dachdämmung 2019
- Gegensprechanlage

Fazit:

Ein hochwertig ausgestattetes Zweifamilienhaus mit großzügigen Wohnbereichen im Erd- und Obergeschoss, Einliegerbüro, sonniger Terrasse und ausreichend Stellplätzen für Ihre Fahrzeuge im Garagenhof.

Lagebeschreibung:

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einem ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnumfeld im Neusser Stadtteil Hoisten. Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Mischung aus gewachsener Wohnstruktur, naturnaher Umgebung und einer sehr guten Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Kindergarten und Grundschule sind jeweils in nur etwa 500 Metern erreichbar, was die Immobilie besonders attraktiv für Familien macht.

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Neuss / Hoisten
- > 7 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1302



Auch eine Busverbindung befindet sich in kurzer Entfernung und sorgt für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Autobahn ist ebenfalls schnell erreichbar, sodass sich sowohl das Neusser Stadtgebiet als auch die umliegenden Städte komfortabel anfahren lassen.

Insgesamt bietet die Lage ein ruhiges Wohnumfeld mit hoher Alltagstauglichkeit und einer verkehrsgünstigen Anbindung - ideal für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Sonstiges:

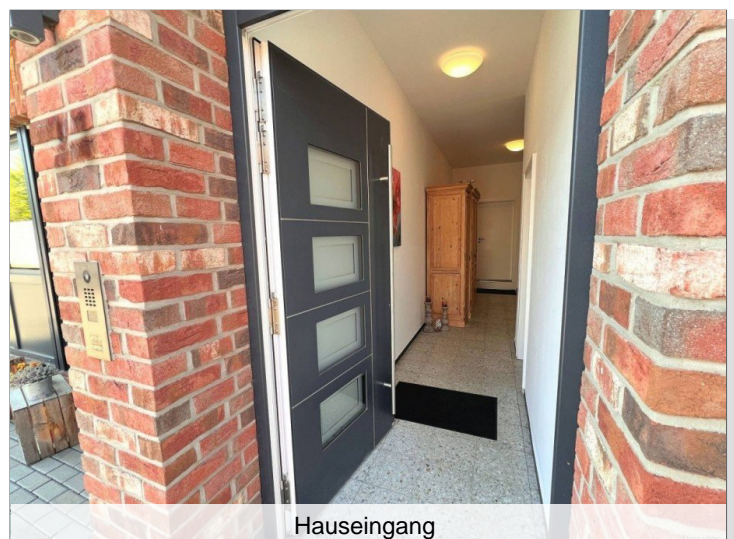
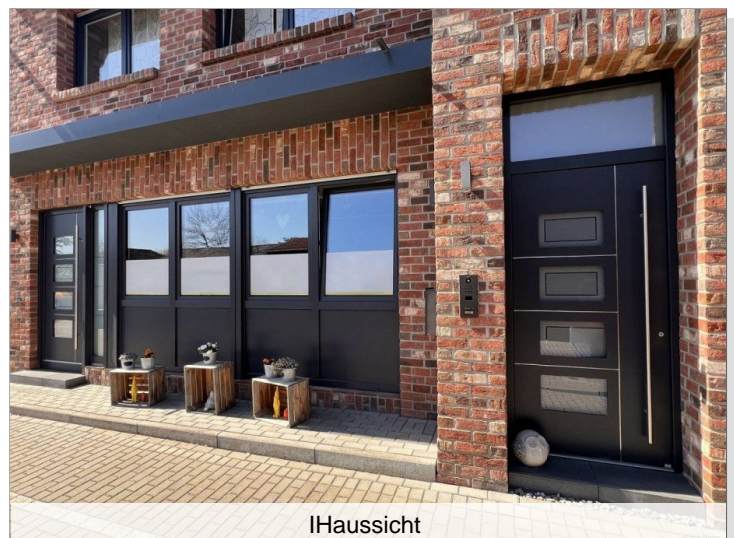
Für Ihre Fahrzeuge stehen sowohl eine Garage als auch mehrere Stellplätze im Freien zur Verfügung. Zwei weitere Garagen mit elektrischen Sektionaltoren werden als Lager genutzt.

Die Immobilie ist *nach Vereinbarung verfügbar*. Gern stehen wir Ihnen für weitere Informationen sowie zur Abstimmung eines individuellen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Alle Daten und Informationen beruhen auf Angaben des Eigentümers. Eine Haftung für die Richtigkeit können wir daher nicht übernehmen.

Durch Zustandekommen des notariell beurkundeten Kaufvertrages fällt eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. vom Käufer sowie 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. vom Verkäufer an. Die Provision ist mit Abschluss des notariell beurkundeten Kaufvertrages verdient und fällig und an uns als allein beauftragtes Maklerunternehmen zu zahlen.

Objektbilder:



Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Neuss / Hoisten
- > 7 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1302



EG Wohnen



EG Wohnen



EG Wohnen



EG Essen



EG Wohnen



EG Ausgang Terrasse

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Neuss / Hoisten
- > 7 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1302



EG Küche



Sonnterrasse



EG Küche



Sonnterrasse



XXL Gasherd



Sonnterrasse

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Neuss / Hoisten
- > 7 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1302



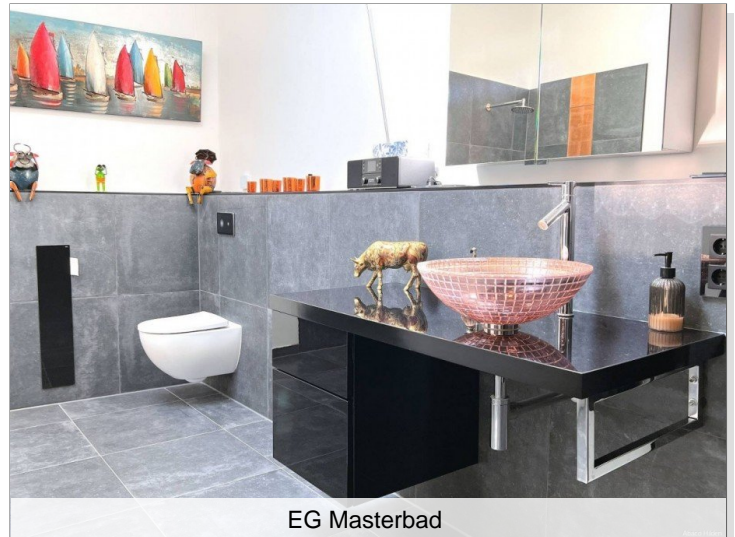
Haus Rückansicht



EG Masterbad



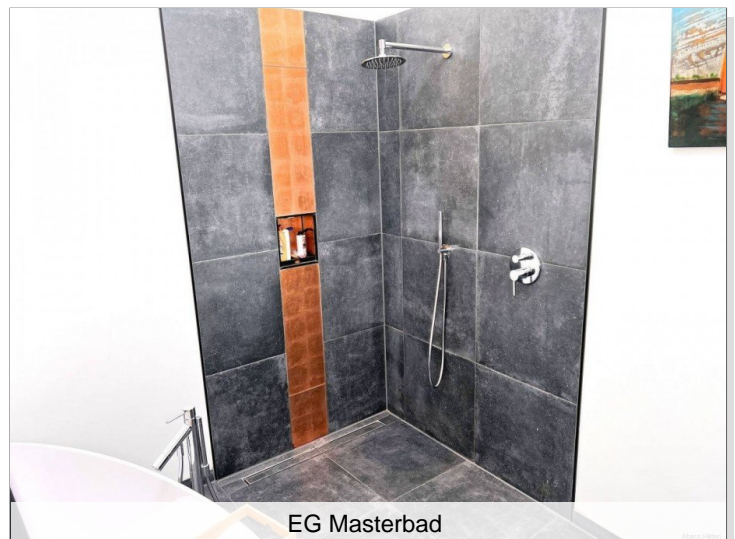
EG Schlafen



EG Masterbad



EG Schlafen



EG Masterbad

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Neuss / Hoisten
- > 7 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1302



Gäste WC



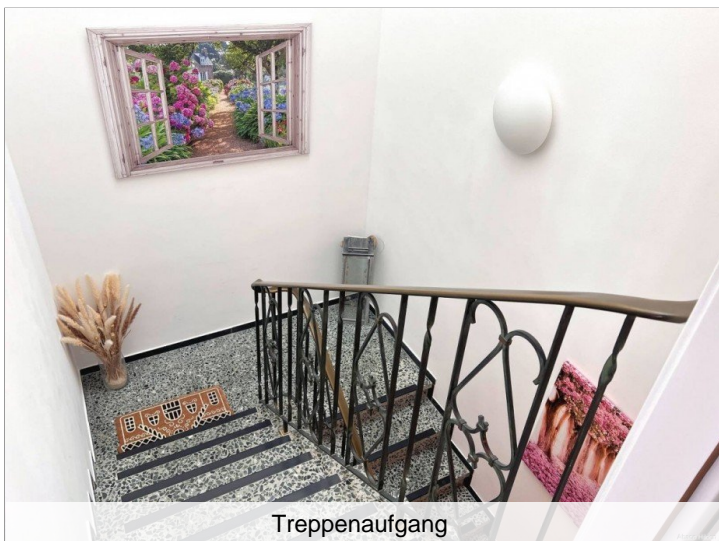
OG Diele



Treppenaufgang



OG Diele



Treppenaufgang



OG Wohnen

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Neuss / Hoisten
- > 7 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1302



OG Wohnen



OG Kind



OG Schlafen



OG Kind



OG Schlafen



OG Küche

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Neuss / Hoisten
- > 7 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1302



OG Küche



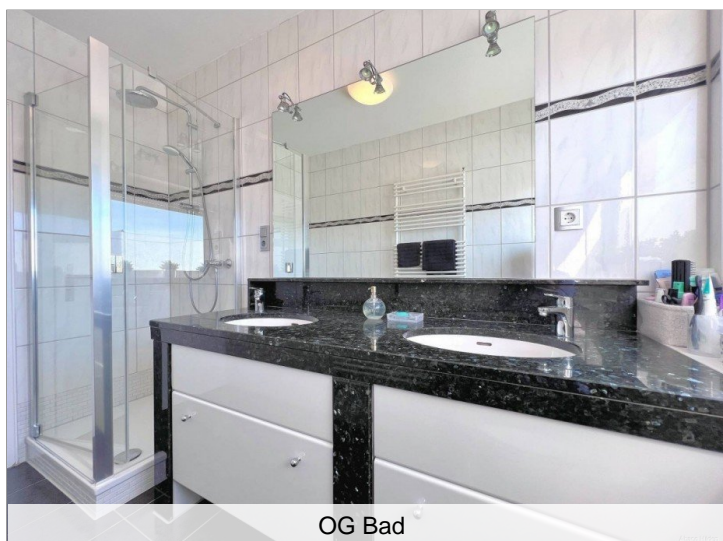
Büro Eingang



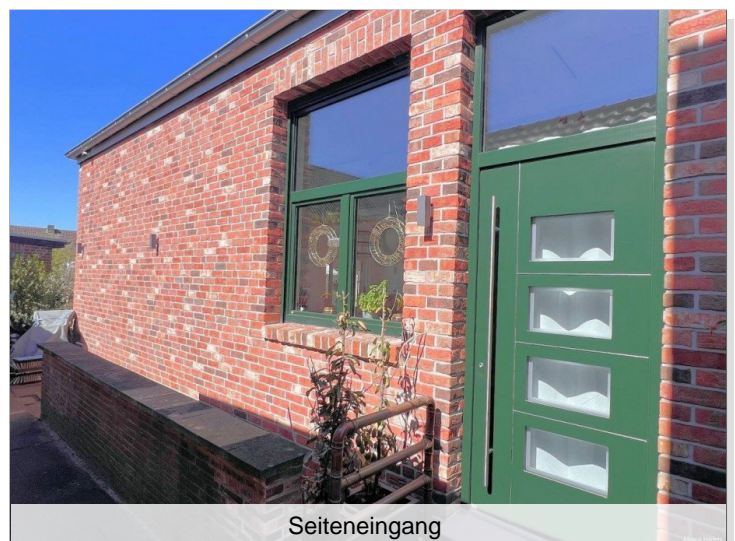
OG Bad



Büro



OG Bad



Seiteneingang

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Neuss / Hoisten
- > 7 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1302



Hofeinfahrt



Garagen



Hof



Frontansicht Haus



Hof Parkplätze

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Neuss / Hoisten
- > 7 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1302



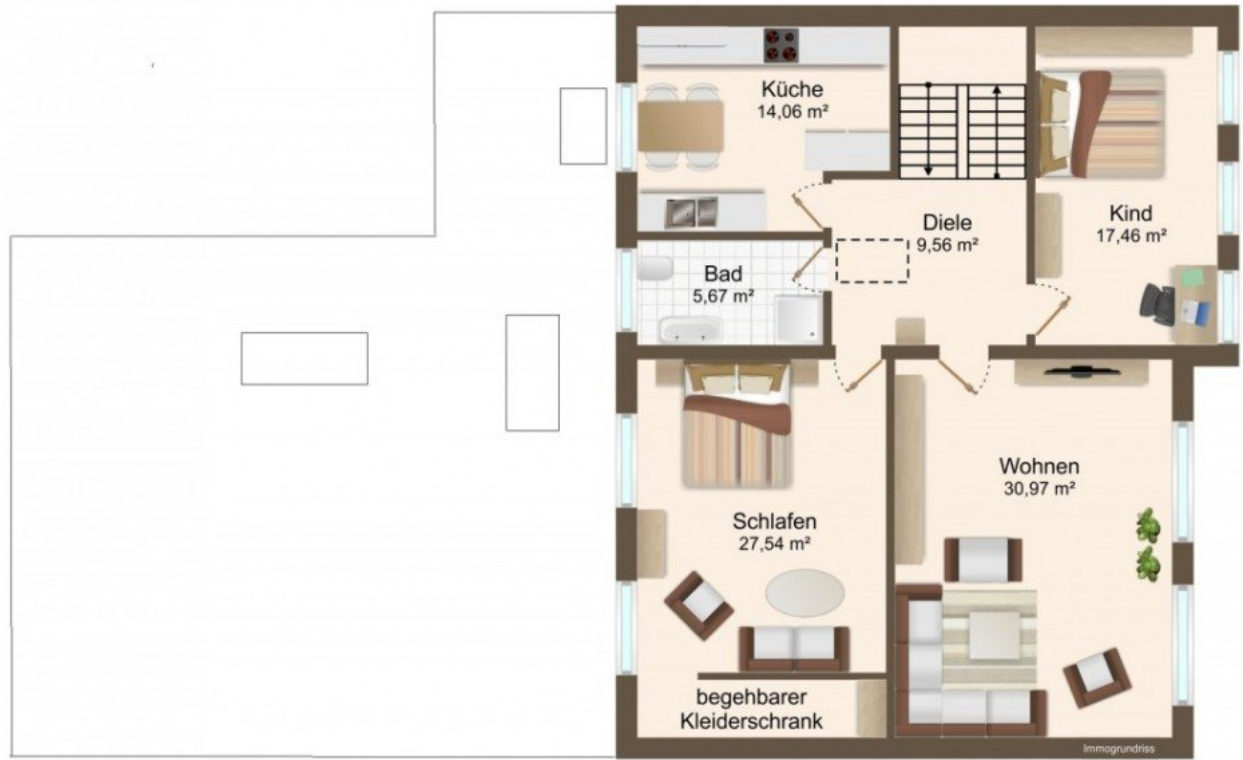
Grundriss

Abaco Immobilien

Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Neuss / Hoisten
- > 7 Zimmer

- > 314 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: HHH1.HH.1302



Obergeschoss

Grundriss

Abaco Immobilien

