

# Exposé

## Maisonette in Neuss

**Besondere Eigentumswohnung mit Haus-im-Haus-Charakter provisionsfrei zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-312040

**Maisonette**

Verkauf: **460.000 €**

41470 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	688 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Maisonette-Wohnung befindet sich in der ehemaligen Scheune des denkmalgeschützten Vierkanthofs "Gut Kuckhof", eine typische vierflügeligen Hofanlage aus dem 19. Jahrhundert. 1991 wurde das Gebäude entkernt und in Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden in 35 Wohneinheiten geschmackvoll umgebaut.

Die Wohnung im Angebot hebt sich durch ihren besonderen Haus-im-Haus-Charme ab und hat Zugang sowohl zum gemütlichen Innenhof als auch zur hinteren Obstwiese. Ein Teil der originalen Backsteinmauer kleidet die Wohnküche im Wintergarten, in der man von morgigen Sonnenstrahlen wachgekitzelt wird. Der Hoch-Parterre wird wiederum von der abendlichen Sonne begrüßt und trägt zu einer heiteren Beleuchtung und wenigen Heizkosten bei.

Zur Wohnung gehören ein geräumiger Dachboden, eine ca. 8qm große Empore im Wintergarten, eine Terrasse mit ca. 25qm im Innenhof und ein Pkw-Außenstellplatz, der im Kaufpreis enthalten ist. Die ca. 9.000 qm gemeinsame Fläche ist zudem mit mehreren Obstbäumen, einer Grillecke, einer Wasserbrunnen und einem Fahrradschuppen bestückt. Sie wird vom beauftragten Gärtner gepflegt, damit die Kuckhof Bewohner sie jederzeit entspannt genießen können.

## Ausstattung

Alle Wohnungen des Guts Kuckhof sind Unikate und weisen individuelle Gestaltungsmerkmale auf. Diese besticht besonders durch ihren Haus-im-Haus-Charakter - keine Wohnung darüber oder darunter! - und den Zugang sowohl zum Innenhof als auch zur hinteren Wiese, was Sonnenlicht vor- und nachmittags sichert.

Die Ausstattung dieser Wohneinheit gilt zwar als "standard", überzeugt dennoch durch die Kombination typischer Bauernhofmerkmale - wie Backsteinmauer und Holzbalken - und moderne Akzente - wie die freistehende Empore im Industrialstil und das 2015 komplett renovierte Gäste-WC. Die 5m Deckenhöhe im Wintergarten und die große Glasfront zur Terrasse laden zum Entspannen und Verweilen ein und machen die Wohnküche zum Herzen des Hauses.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Badezimmer: eins mit Dusche und eins mit Badewanne. In beiden Schlafzimmern verzieren Originalholzbalken die Ecken und verleihen auch diesen Räumen eine besonders gemütliche Atmosphäre.

Die Aufteilung vom Erdgeschoss in Parterre und Hoch-Parterre unterstreicht den Charme von dieser unkonventionellen Wohnung, aus dessen Grundriss sich ein drittes Schlafzimmer mit wenig Aufwand zaubern lässt. Kurz: Es ist das passende Zuhause für Paare und kleine Familien, die sich Rückzug im Grünen ohne Verzicht auf unmittelbarer Infrastruktur wünschen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Im Neusser Süden grenzt der Stadtteil Allerheiligen an Dormagen und Düsseldorf, so dass man nur 20 Minuten Autofahrt von der Düsseldorfer Altstadt bzw. ca. 30 Minuten von Köln entfernt ist. Die Autobahnen A46 und A57 liegen ebenso nur wenige Fahrminuten entfernt.

Allerheiligen verfügt über eine S-Bahnhaltestelle, ab der die S11 alle 20 Minuten Richtung Düsseldorf oder Köln bzw. Bergisch Gladbach abfährt, und wird zusätzlich durch die Buslinien 841 und 850 an das Nahverkehrsnetz angebunden.

Die alltägliche Versorgung lässt sich fußläufig durch einen Rewe-Markt mit Bäckerei, einen Aldi-Markt, eine Apotheke, einen Schreibwarenladen mit Poststelle und einen Baumarkt bequem abdecken. Familien mit Kindern bietet Allerheiligen mehrere Kinderbetreuungsmöglichkeiten, zahlreiche Spielplätze und eine Grundschule. Sind die Kinder älter, können sie mit dem Fahrrad zum Norfer Gymnasium oder zur Gesamtschule Norf.

Der Standort punktet zudem durch seine unmittelbare Nähe zu Reiterhöfen mit Ausrittmöglichkeiten, Feldern, Parkanlagen und dem Waldgebiet Mühlenbusch. Die Lage kann als ideale Mischung zwischen Arbeiten in einer Wirtschaftsregion und Wohnen in der Natur bezeichnet werden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,82 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnküche im Wintergarten

# Exposé - Galerie



freistehende Empore



Terrasse im Innenhof

# Exposé - Galerie



Zugang zum Hoch-Parterre



Hoch-Parterre

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im Hoch-Parterre



Zimmer zur hinteren Wiese

# Exposé - Galerie



hintere Wiese



Schlafzimmer OG zur Wiese



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG zum Innenhof



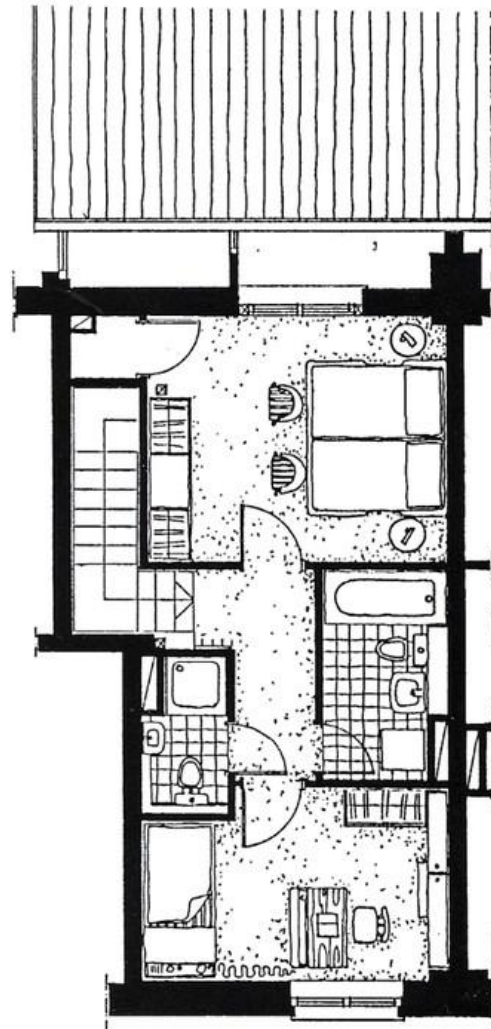
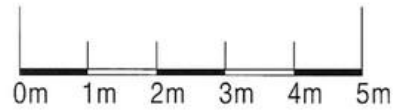
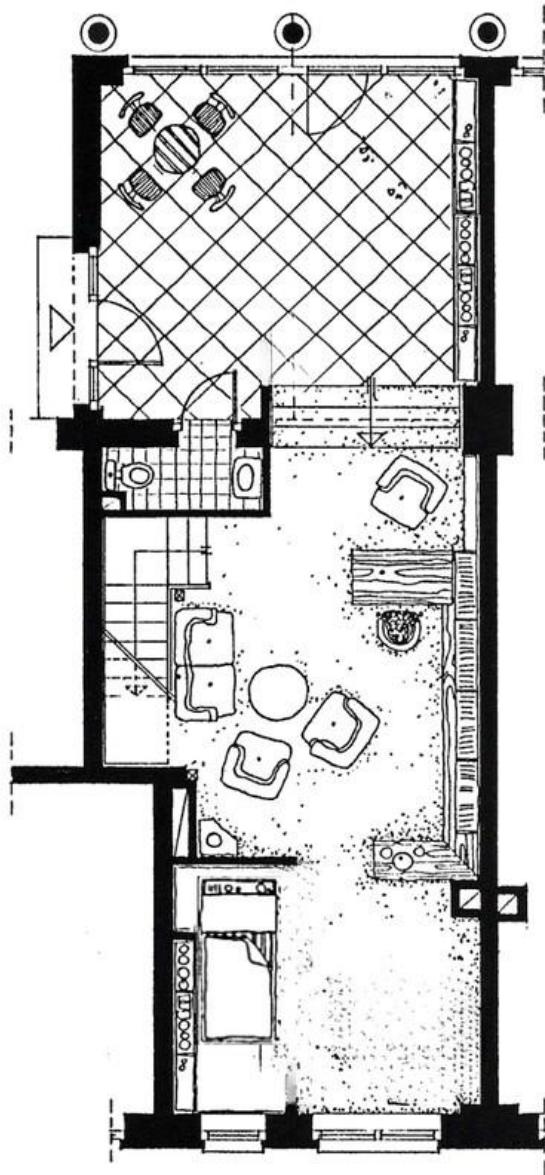
Blick in den Wintergarten

# Exposé - Galerie



Fenster zum Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse



Wohnen	23,8 m <sup>2</sup>
Wintergarten	19,4 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,8 m <sup>2</sup>
Studio	10,7 m <sup>2</sup>
Zimmer Hoch-Parterre	14,0 m <sup>2</sup>
Bad	4,9 m <sup>2</sup>
Dusche	2,4 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	2,0 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,4 m <sup>2</sup>
Diele	5,0 m <sup>2</sup>
Flur	5,5 m <sup>2</sup>

---

**Wohnfläche** **103,9 m<sup>2</sup>**