

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Neuss Uedesheim

### Teilmodernisiertes Zweifamilienhaus in beliebter Lage von Neuss-Uedesheim



Objekt-Nr. **OM-315449**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **598.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Ragsch

41468 Neuss Uedesheim  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	639,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Gleich ob Sie nur Wohnen oder auch Wohnen, Vermieten und Arbeiten wollen- dieses Zweifamilienhaus bietet dafür alle Möglichkeiten. Mit insgesamt 175 qm Wohnfläche über zwei Etagen zzgl. 158 qm Nutzfläche (Vollkeller mit 82 qm sowie wärmegeprägter Dachboden) sowie einer Garage in Übergröße ist für viel Platz gesorgt.

Über den gepflegten Hausflur betreten Sie die helle EG-Wohnung, die mit einem großzügigen Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Gartenterrasse punkten kann. Unmittelbar angrenzend befindet sich die separate Küche- mit Durchgang zum Esszimmer sowie zusätzlichem Ausgang zur Terrasse. Die beiden Schlafzimmer befinden sich auf der rechten Seite vom Flur. Das modernisierte Wannenheim (mit 2-tlg. Dusch-Abtrennung) liegt zwischen Küche und hinterem Schlafzimmer. Die Wohn-/Schlafräume sind mit Parkett ausgestattet. Sämtliche Fenster verfügen über Rollläden (manuell betätigt) .

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine 3-Zimmer Wohnung mit Balkon zum Garten. Hier sind auf der linken Seite Wohn- und Schlafzimmer (wahlweise auch Esszimmer) voneinander getrennt. Der Zugang zum Balkon mit schönem Blick in den Garten ist vom Schlafzimmer wie der Küche gegeben. Ein weiteres Zimmer ist vom Flur aus rechts gelegen- mit Fenster zum Garten. Zusätzlich befindet sich im 1. OG ein ca. 17 qm großer Raum mit eigenem Zugang zum Treppenhaus. Dieser Raum kann wahlweise als separates Büro/ Zimmer genutzt werden- oder auch künftig als weiteres Zimmer direkt mit der Wohnung verbunden werden. Alle Wohn-/Schlafzimmer sind mit Laminat ausgestattet- sämtliche Fenster verfügen über Rollläden (mit Gurt).

Im 2. Obergeschoss mit Zugang über das Treppenhaus bietet der wärmegeprägte Dachboden mit ca. 78 qm zusätzlichen Stauraum (mit Schrägen). Dieser Bereich bietet mögliche Ausbaureserve- z.B. für den Ausbau zum Büro, Spielzimmer oder für eine kleinere Wohneinheit. Die max. Durchgangshöhe (unter den horizontalen Dachbalken) liegt derzeit bei ca. 1,92 m.

Im großzügigen Keller befindet sich neben dem Heizungskeller (mit Brennwerttherme aus 2014) eine geräumige Waschküche sowie drei weitere Kellerräume. Von der Waschküche aus gelangt man durch eine moderne Nebeneingangstür zur Treppe in den Garten.

## Ausstattung

Das massiv gebaute und voll verkleinerte Zweifamilienhaus wurde 1963 als Doppelhaushälfte errichtet - und seitdem fortlaufend modernisiert. Zu den umfangreichen Maßnahmen zur Modernisierung und der fdl. Instandhaltung zählen:

Einbau von Alu-Kunststofffenstern mit Doppelverglasung sowie Erneuerung der Haustüranlage zu Ende der 80-iger Jahre

Modernisierung der Bäder sowie Wärmedämmung des Dachbodens Mitte/Ende der 90-iger Jahre

Einbau moderner Giebelfenster im 2. OG (mit Doppelverglasung) zu Ende der 90-iger Jahre

Einbau einer modernen Nebeneingangstür (mit Sicherheitsbeschlägen) Ausgang Keller zum Treppenaufgang Garten Anfang 2000

Neue Terrasse im Garten (mit Platten Fa. Metten) sowie Einbau eines Hörmann Garagen-Sektionaltors ca. 2003/2004

Modernisierung der Heizungsanlage und Einbau neuer Heizkörper in den Jahren 2009 bis 2014

Moderne Viessmann Gas-Brennwerttherme aus 2014

Modernisierung der Elektroanlage mit neuem Sicherungskasten (FI-Schalter) mit Austausch der Schalter und Steckdosen im Treppenhaus und den Wohnungen in 2014/24

Verlegen neuer Laminatböden im 1.OG in 2014 und 2024

Sanierung der Rohrleitungen (Schmutz- und Regenwasserleitungen) im Inliner-Verfahren in 2024

Das Haus verfügt über einen Glasfaser-Anschluss für schnelles Internet

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Lage

Die rheinische Großstadt Neuss mit ca. 160.000 Einwohnern liegt linksrheinisch gegenüber von Düsseldorf und blickt auf eine über 2000-jährige Stadtgeschichte zurück. Das gepflegte Zweifamilienhaus liegt im Neusser Süden im beliebten Stadtteil Uedesheim.

Uedesheim hat seinen ländlichen Charakter bewahrt. Durch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Uedesheimer Rheinbogen, zum Reckberg sowie mehreren Bauern- bzw. Reiterhöfen bestehen zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Die Infrastruktur ist sehr gut- Supermarkt, Bäckereien Kindertagesstätte sowie eine Grundschule sind fußläufig erreichbar- ebenso befinden sich Sportanlagen und Vereine in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung auch mit dem öffentlichen Nahverkehr ist in kurzer Entfernung vom Haus gegeben. Über die nahe gelegene Autobahnauffahrt sind die Autobahnen A46 und A57 mit guter Anbindung an Düsseldorf, Krefeld und Köln schnell zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	228,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Erdgeschoss Wohn-Esszimmer

# Exposé - Galerie



Terrassentür zum Garten



Küche mit Ausgang z. Garten

# Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer 1



EG Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



EG Wannenbad mit Fenster



1. OG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



1. OG Schlafzimmer



Blick vom Balkon



# Exposé - Galerie



1. OG Küche mit Tür zum Balkon



1. OG 2.Schlafzimmer z. Garten

# Exposé - Galerie



1. OG Wannenbad



1. OG separater Raum

# Exposé - Galerie



Hausflur -Eingangsbereich EG



Hausflur -Podest 1. OG

# Exposé - Galerie



Hausflur -Podest Dachboden



Dachboden (gedämmt)

# Exposé - Galerie



Garage mit Sektionaltor



Zufahrt mit Stellplatz

# Exposé - Galerie



Garage in Übergröße



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten Impressionen



Garten Impressionen

# Exposé - Galerie



Garten Impressionen



Treppenaufgang vom Keller



# Exposé - Galerie



Heizungskeller mit Gastherme



Waschküche

# Exposé - Galerie



Weiterer Kellerraum



Weiterer Kellerraum

# Exposé - Galerie



Weiterer Kellerraum



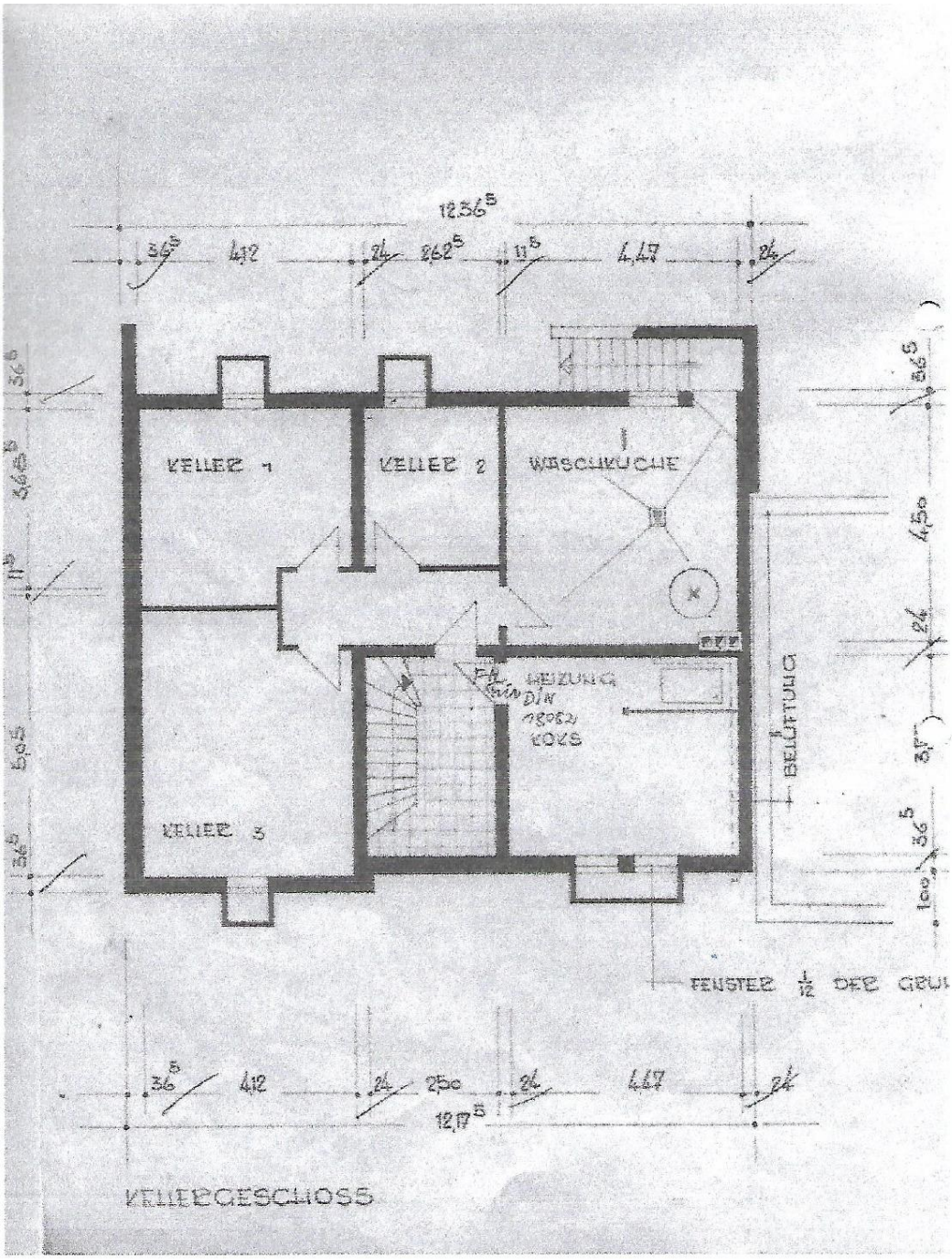
Hausanschlüsse Gas+Glasfaser

# Exposé - Galerie

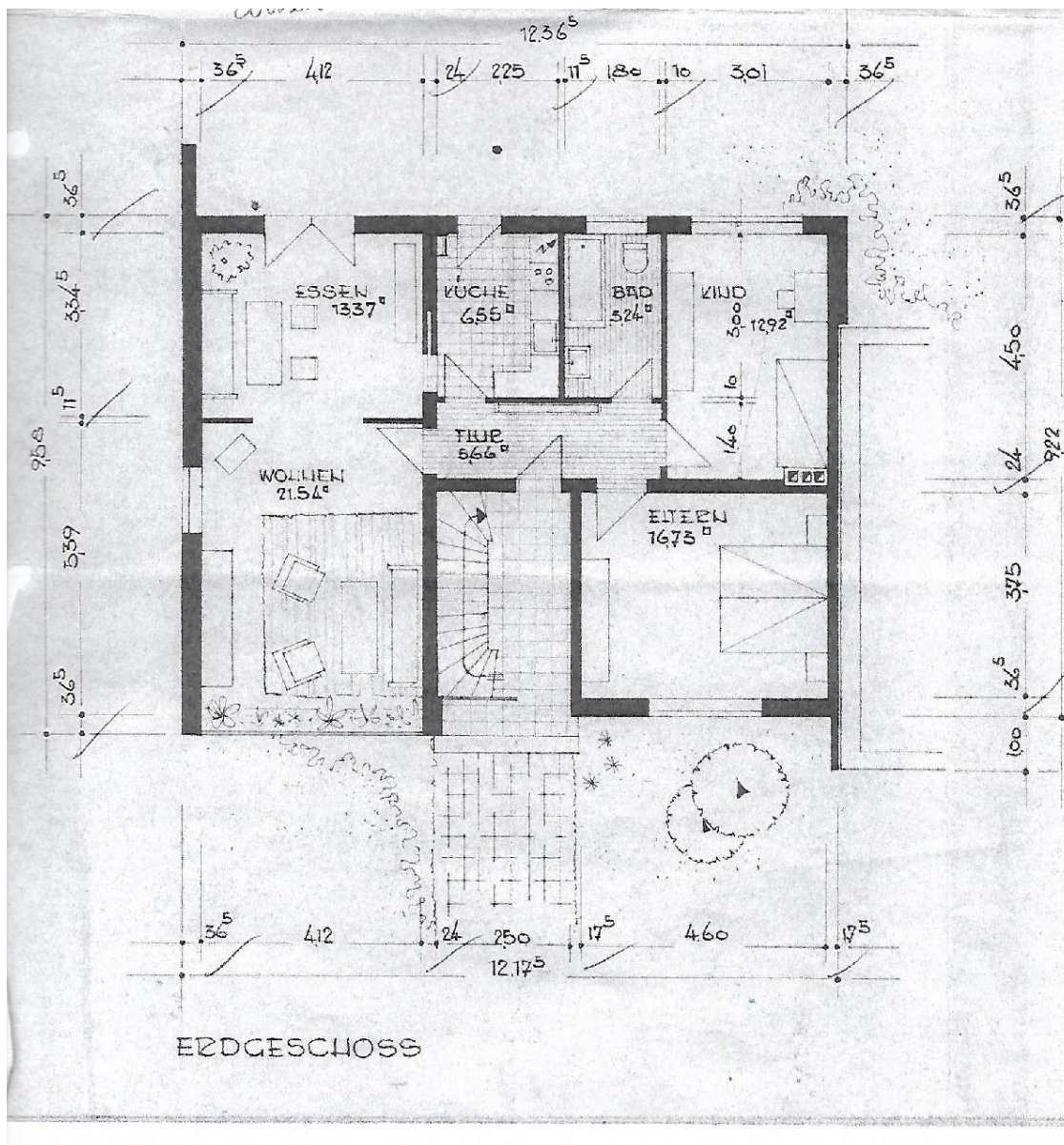


Moderner Sicherungskasten

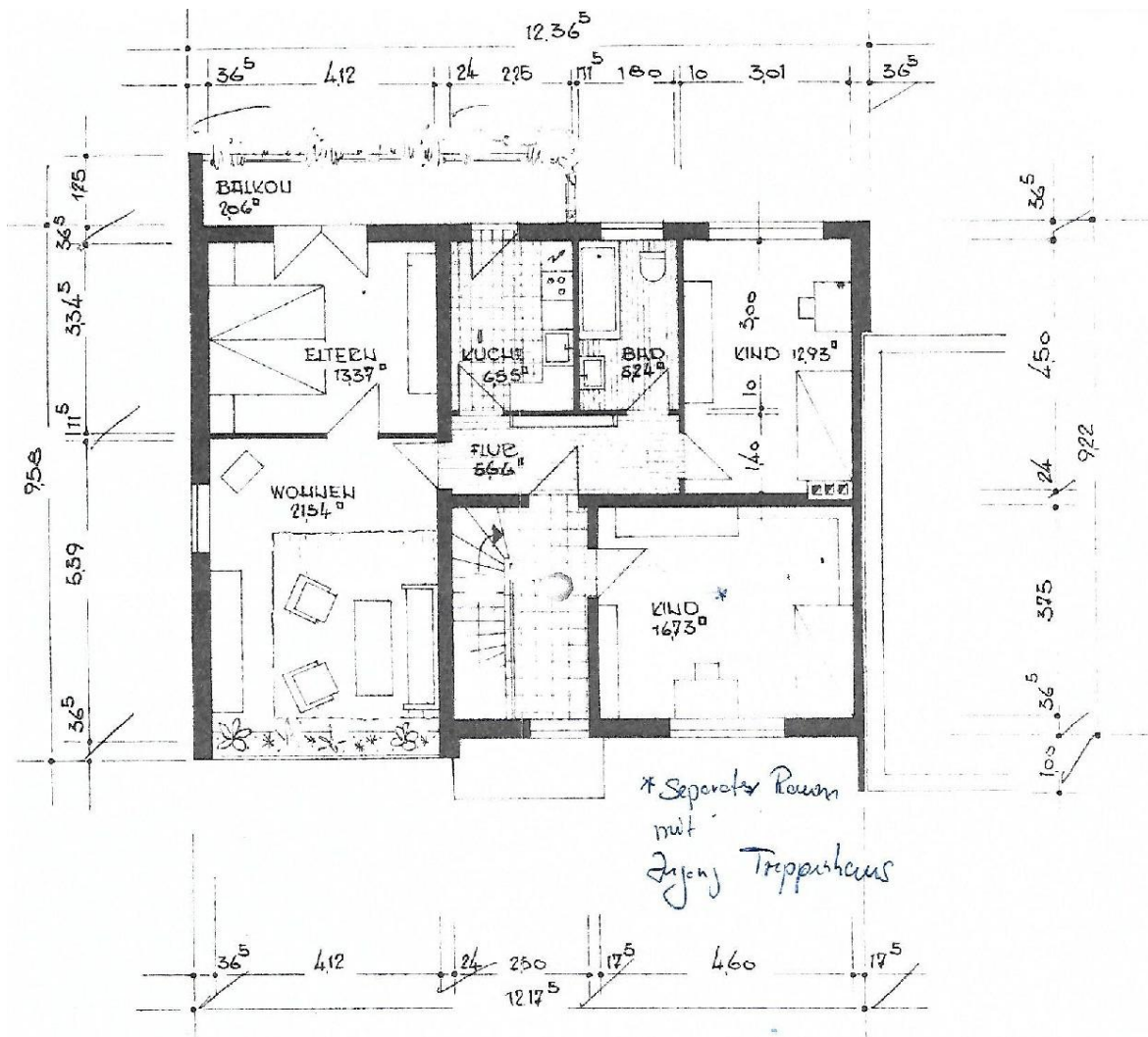
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS