

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Neuss

**Modernes Haus mit gehobener Ausstattung und nah bei Düsseldorf**



Objekt-Nr. **OM-322614**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **720.000 €**

Brückerfeldstraße 28  
41462 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	223,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	130,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Das Haus wurde 2010 Stein-auf-Stein nach dem schon sehr hohen Energiespar-Standard gebaut
- 2020 kompletter Neubau des Bades mit großer begehbare Dusche und sehr großer Badewanne (1,20 m x 1,80 m) mit Grohe-Armaturen und Duravit-WC
- 2020 ebenfalls kompletter Neubau des Gäste-WCs
- Das Haus verfügt über diverse Sicherheitsmerkmale wie z.B. mechanischer Einbruchschutz, Alarmanlage, Kamera-Außenhaut-Überwachung
- Fußbodenheizung im ganzen Haus (außer Keller) inkl. Tado-Sensoren für eine App-basierte Steuerung
- in der Küche sind hochwertige Elektrogeräte verbaut: Induktions-Herd von neff, Backofen mit Dampffunktion und eingebautem Thermometer, Spülmaschine von Miele, Samsung-Kühl-Gefrier-Schrank mit Doppeltür und Eiswürfel-Spender
- Sehr großer Keller, welcher extra-hoch gebaut wurde und viel Platz zur Lagerung oder für weitere Räume bietet.
- Im Studio wurde das Velux-Doppelfenster nachträglich durch Dachdecker Krause aus Büttgen eingebaut, ebenso kam die Klimaanlage nachträglich hinzu
- Licht-Steuerung über das Philips hue-System
- Ankleide-Zimmer inkl. Schränken mit viel Raum (7m)
- Nach hinten raus liegt der gut geschützte, pflegeleichte Garten mit einem zeitlosen Gartenhäuschen
- vor und hinter dem Haus befindet sich je eine Terrasse
- vor dem Haus ist eine Wallbox (11kW) installiert
- Photovoltaik-Anlage (Solar-Anlage)

## Ausstattung

- WLAN im ganzen Haus mit einzelnen Access-Points auf den Etagen
- Internet aktuell 200 Mbit/s, Glasfaseranschluss wurde beauftragt und ist derzeit noch in Umsetzung.
- Die Klimaanlage im Dachgeschoss wurde 2021 eingebaut, ebenso das große Velux-Fenster.
- Die Einbauküche bietet neben den oben genannten Elektrogeräten eine Arbeitsfläche aus Naturstein und ein nach außen lüftende Abzugshaube aus Edelstahl.
- italienische Feinsteinzeug-Fliesen in den Bädern und Flur
- Sockel / Erhöhung im Keller für die Waschmaschine
- Edelstahl-Regale im Keller
- die regelmäßig gewartete Gas-Therme ist im Dachgeschoss verbaut
- Garagentor elektrisch
- Schließanlage von KESO

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

- Das Haus liegt kurz hinter der Düsseldorfer Stadtgrenze in einem sehr ruhigen Wohngebiet und dort am Ende einer Sackgasse, welche als Spielstraße ausgelegt ist und damit keinen Durchgangsverkehr hat

- In der Nähe befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Schulen, Kitas.

- Der Weg in die Natur ist nicht weit um zum Beispiel Joggen, Radfahren oder Spazieren zu gehen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

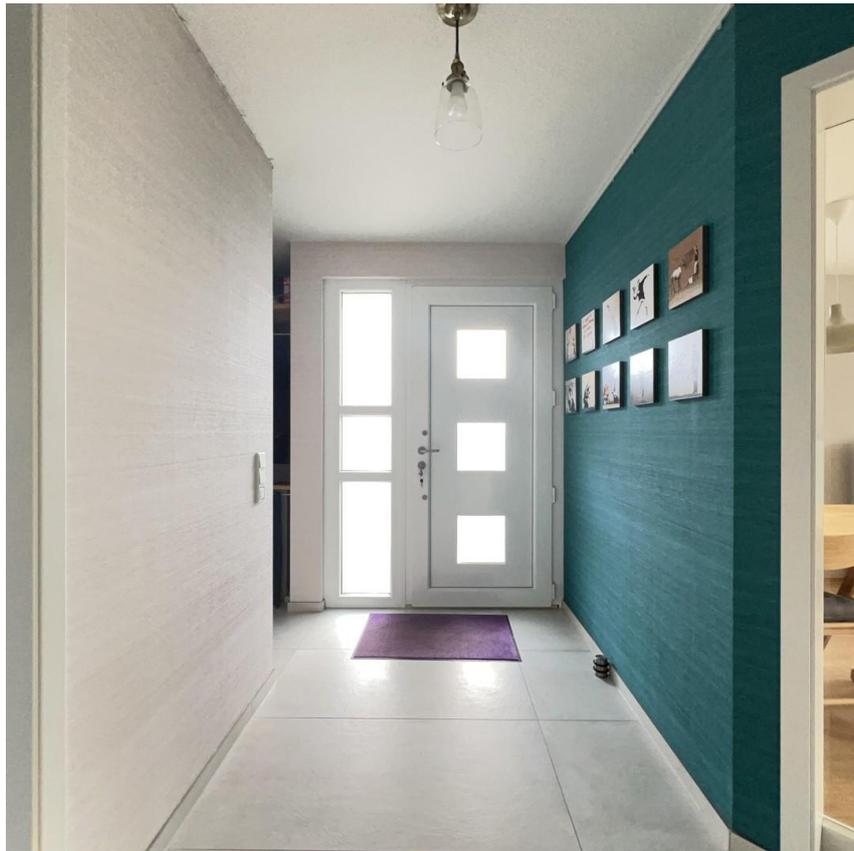


## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide-Raum



Ankleide-Raum

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

