

# Exposé

## Bungalow in Neuss

### Hochwertiger Bungalow in Neuss + 64 qm on Top!



Objekt-Nr. OM-326495

### Bungalow

Verkauf: **545.000 €**

Ansprechpartner:  
C. Steinfert

41466 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	440,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Besichtigung am 08.02.2025

Zu verkaufen steht ein voll unterkellerte Bungalow mit geschlossener Wanne. Das Haus bietet auf ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen großzügigen und hellen Wohnbereich. Das Haus ist massiv gemauert und verklankert.

### Highlights

- Knapp 40 m<sup>2</sup> zusätzlich in einem lichtdurchfluteten Kellerraum (zusätzlich zur Wohnfläche!)
- Alle Haupträume befinden sich im Erdgeschoss
- Eine eigene Sauna im Keller lädt in einem Wellnessraum zum Entspannen ein (ca. 17 m<sup>2</sup> zusätzlich zur Wohnfläche!)
- Separate, vollunterkellerte Garage
- Keller in geschlossener Wanne ausgeführt
- Alle Rollläden sind elektrisch und zeitsteuerbar

Im Erdgeschoß betreten Sie die Immobilie durch eine breite Haustüre. Im großzügigen Flur können Sie Ihre Gäste begrüßen.

Eine 1,3 m breite Doppeltüre lädt zum Betreten des großzügigen Wohnzimmers mit Platz für einen üppigen Essbereich ein. Durch die großen, teils bodentiefen Fenster wird dieser Raum lichtdurchflutet und öffnet den Blick in den gepflegten Garten. Lassen Sie sich beim Frühstück ebenso von der durch die Fensterfront hereinfließenden Sonne begrüßen wie beim Grillen im nach Süd ausgerichteten Garten. Die separate Küche verfügt über ein großes Fenster, das den Raum erhellt.

Das Erdgeschoß verfügt zudem über ein Elternschlafzimmer mit zwei großen Fenstern, durch welche man einen Blick in den Garten erhält. Das Zimmer wird ergänzt durch einen begehbaren Einbau-Kleiderschrank. Im angrenzenden Kinderzimmer findet der Nachwuchs auf knapp 15 m<sup>2</sup> ausreichend Platz zum Schlafen, Lernen und Spielen. Eine vielfältige Nutzung des Raums als Kinderzimmer, Ankleidezimmer oder Arbeitszimmer ist möglich. Direkt an das Kinderzimmer angrenzend befindet sich das Badezimmer. Das Badezimmer überzeugt mit großem Waschbecken, Dusche und WC. Außerdem befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC.

Im Keller befindet sich eine beheizte Wellness-Oase. In Ihrer eigenen Sauna mit zugehöriger Dusche können Sie entspannen und sich vom anstrengenden Arbeitstag erholen.

Der mit Ausrichtung zum Garten liegende große und beheizte Mehrzweckraum ist lichtdurchflutet mit großem Fenster und Lichthof und lässt sich vielfältig nutzen. Die etwa 40 m<sup>2</sup> große Fläche können Sie bspw. als weiteres Kinder- oder Jugendzimmer, Büro, Partyraum oder Fitnessraum nutzen – der Vorstellung sind keine Grenzen gesetzt. Durch die reduzierte Deckenhöhe von knapp 2,1 m zählt die Fläche NICHT zur angegebenen Wohnfläche hinzu und bietet damit zusätzliche Möglichkeiten!

Der Keller beherbergt ebenso eine separate Küche, einen Heizungs- und Waschkraum, einen Lagerraum und einen Hausanschlussraum, der auch bspw. als Werkraum benutzt werden kann. Alle Kellerräume haben eine Deckenhöhe von ca. 2,1 Metern.

In der Nähe des Hauses angrenzend steht Ihnen eine Garage zur Verfügung. Besonderheit ist eine vollständige Unterkellerung, die zusätzlichen Stauraum bietet. Hier ist neben dem Auto ausreichend Platz für Fahrräder und ähnliches vorhanden. Der breite Hof vor dem Haus ist gepflastert und bietet 2 weitere Stellplätze.

Im Garten mit Südlage können Sie die Sonne vom Vormittag bis zum Abend genießen. Der Garten besitzt ein Tor zum Zugang von hinten, ein Gartenhäuschen für Geräte und neben dem Lichthof einen Zugang zum großen Kellerraum. Die großzügige vollüberdachte Natursteinterrasse ist aus rötlichen Granitstein-Platten angelegt. Die knapp 30 m<sup>2</sup> große und

lichtdurchlässige Überdachung (ca. 6,3 m x 4,5 m) sorgt dafür, dass Ihre Kaffeetafel oder das Grillfest auch durch einen lauen Sommerregen nicht gestört werden.

## **Ausstattung**

Im Haus sind ausnahmslos Aluminiumfenster mit Doppelverglasung eingebaut. Das gesamte Haus wurde regelmäßig modernisiert (u.a. doppelverglaste Aluminiumfenster, Erneuerung der Dachbeschichtung, Einbau einer Heizung mit Gas Brennwert Gerät von Vaillant und Außenanlagen).

**Wohnzimmer:**

Im Wohnzimmer ist Echtholzparkett verlegt. Die 1,3 Meter breite Doppelflügeltüre zum Hausflur ist mit einem Glaseinsatz versehen. Das Wohnzimmer verfügt sowohl an der Terrassentüre als auch an den Fenstern über elektrische und zeitsteuerbare Rollläden.

**Treppenhaus:**

Das gesamte Treppenhaus ist in Marmor verlegt. Die Flure im Erdgeschoss sind ebenso in Marmor verlegt.

**Küche:**

Die Küche wird durch ein Fenster lichtdurchflutet. Für alle Fenster ist eine elektrische Rollladensteuerung mit Zeitsteuerung installiert. Die perfekt angepasste Einbauküche ist Teil des Hauses.

**Gäste-WC:**

Das Gäste-WC ist separiert vom Bad im Erdgeschoss und wurden mit hochwertigen Wandfliesen verlegt.

**Schlafzimmer:**

Das Schlafzimmer hat ebenfalls Fenster mit elektrischen Rollläden mit elektronischer Zeitsteuerung. Die Decke ist mit einer hochwertigen Holzdecke verkleidet. Das Zimmer enthält einen begehbaren Einbau-Kleiderschrank. Möglich ist auch diesen in ein separates Zimmer abzutrennen.

**Kinderzimmer:**

Das Kinderzimmer befindet sich neben Elternschlafzimmer und Bad. Die Fenster sind mit elektrischen Rollläden mit elektronischer Zeitsteuerung versehen.

**Badezimmer:**

Im Badezimmer sind ein großes Waschbecken, eine Dusche und ein WC eingebaut. Wände und Boden sind gefliest.

**Wellnessraum:**

Im Wellnessraum ist eine 1,8m x 2,2m große Sauna mit einem 8 KW Saunaofen eingebaut. Über 17 m<sup>2</sup> bieten ausreichend Platz zum Saunieren im eigenen Hause. Im gleichen Raum befindet sich eine Dusche und ein WC. Der Boden ist gefliest, die Wände sind vollständig mit Holz verkleidet. Der Kellerraum ist beheizt.

**Mehrzweckraum:**

Der große Mehrzweckraum ist gefliest und mit Holzverkleidung versehen. Der Raum ist lichtdurchflutet durch das große Fenster zum Lichthof und bietet zusätzlich eine Tür nach draußen zum Garten. Der Kellerraum ist beheizt.

**Sonstiges:**

Die Immobilie wird durch ein zentrales Gas-Brennwertgerät der Firma Vaillant beheizt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

In einer verkehrsberuhigten Stichstraße im Neusser Ortsteil Weckhoven gelegen, finden Sie hier Ruhe und Erholung ebenso wie eine außergewöhnlich gute Infrastruktur in einem gut situierten Bungalow-Wohngebiet mit abgeschlossener Bebauung. Das Haus liegt direkt an Feldern und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Ein Golfplatz in der Nähe bietet weitere Freizeitmöglichkeiten.

Im Umkreis von 1000 Metern finden Sie Kindergärten und Spielplätze, Grundschule und weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheke, Friseur und Bäcker. Edeka, Aldi und Lidl sind in diesem Umkreis ebenso vorhanden. Weiterhin sind Einzelhandel und Drogerie im Umkreis von 1500 Metern vorhanden.

Sie erreichen mit dem Auto die Neusser und Düsseldorfer Innenstadt in ca. 15 Minuten und die Kölner Innenstadt in etwa 25 Minuten.

Busverbindungen nach Neuss, Dormagen und Düsseldorf sind ebenso vorhanden. Die Auffahrt zur BAB 46 und 57 sind mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Trotz der Nähe zu den zahlreichen Verkehrsangeboten hören Sie hiervon nahezu nichts.

Sie finden in unmittelbarer Umgebung vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Mit dem Fahrrad können sie in wenigen Minuten in der ausgedehnten Landschaft entlang des Rheinverlaufs radeln.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hausansicht



EG - Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG - Wohn-/Esszimmer



EG - Wohn-/Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG - Schlafzimmer



EG - Schlafz. Einbauschränk

# Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - Kinder-/Esszimmer



EG - Badezimmer



# Exposé - Galerie



EG - Gästebad



EG - Terasse

# Exposé - Galerie



EG - Blick auf den Garten



EG - Blick auf den Garten

# Exposé - Galerie



EG - Blick auf das Haus



EG - Gartenhaus

# Exposé - Galerie



UG - Mehrzweckraum



UG - Mehrzweckraum

# Exposé - Galerie



UG - Sauna



UG - Flur

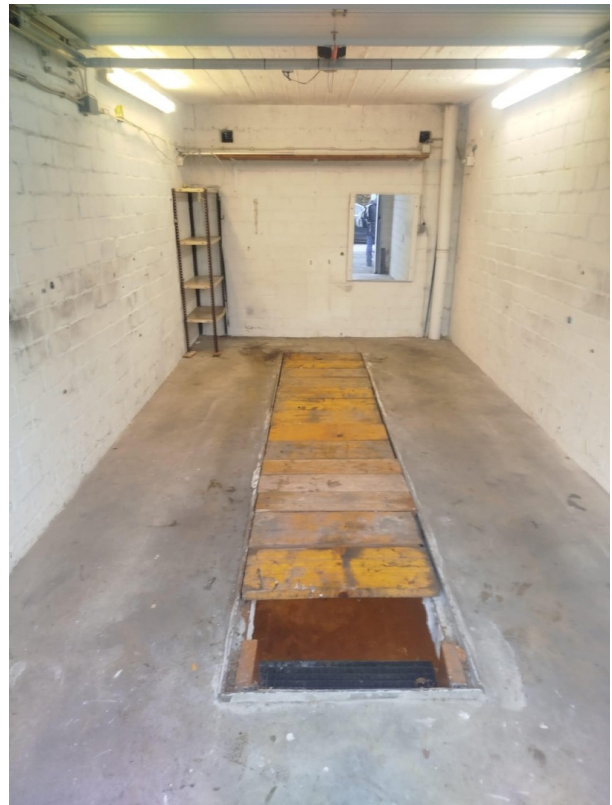


UG - Kellerküche

# Exposé - Galerie



UG - Lagerraum

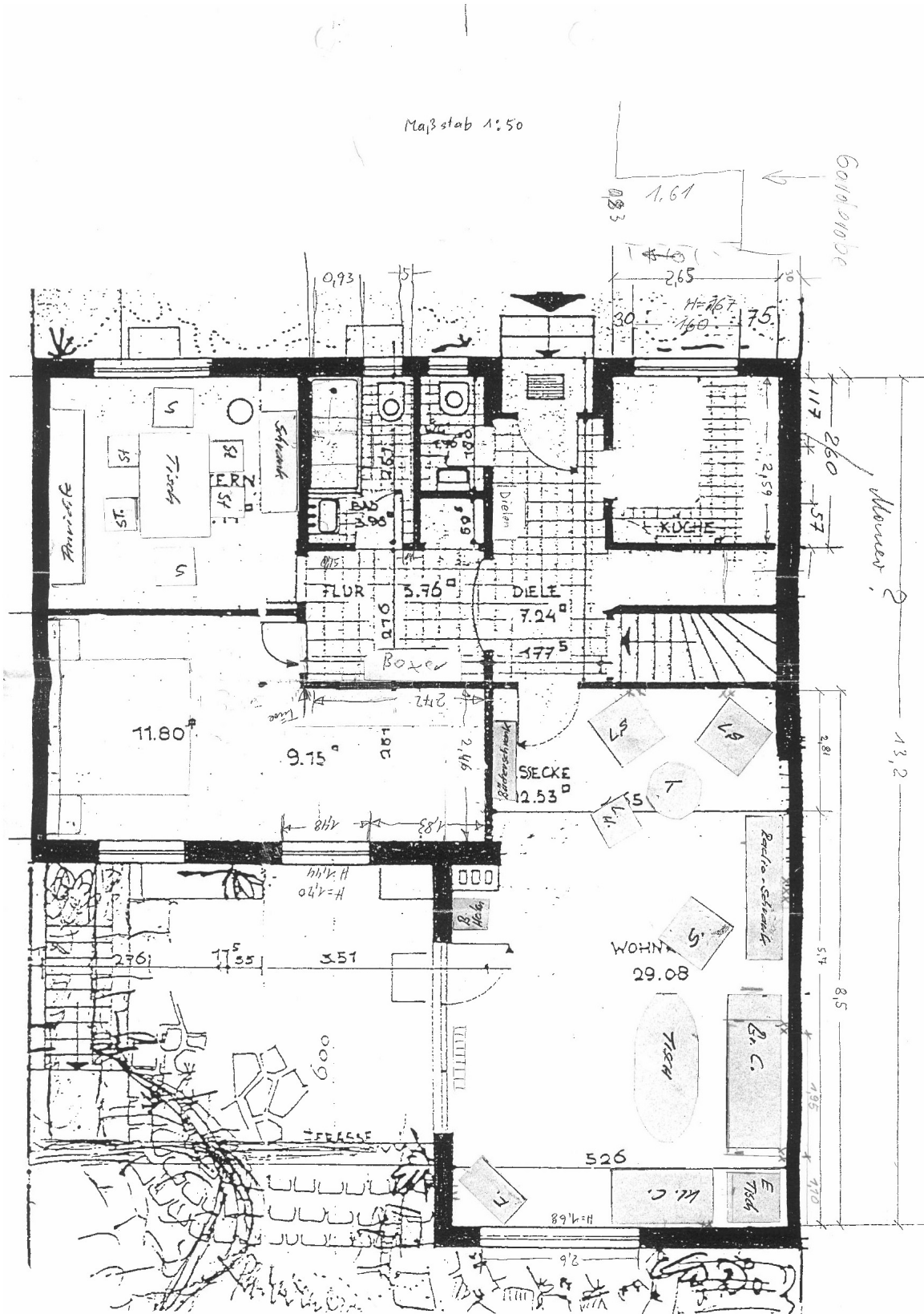


Garage inkl. Unterkellerung



Garage Unterkellerung

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

