



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# "Generationen verbinden: Einzigartiges Wohnkonzept im Zweifamilienhaus mit Luxusausstattung"



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KNE_143	<b>Stand vom:</b>	10.05.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Ort:</b>	41517 Grevenbroich	<b>Verfügbar ab:</b>	Frühjahr 2024
<b>Wohnfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>	<b>Vermietbare Fläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	400,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl sep. WC:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Neuwertig		

## Preise:

---

<b>Freiplatz:</b>	0,00 €	<b>Garage:</b>	0,00 €
<b>Kaufpreis:</b>	845.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. 19% ges. MwSt.

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2032-11-08
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2022
<b>Wertklasse:</b>	A+	<b>Befeuerung:</b>	Erdwärme, Luftwp
<b>Primärer Energieträger:</b>	ERDWAERME	<b>Endenergiebedarf:</b>	29.60 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	Finest Properties Rheinland GmbH	<b>Name:</b>	Andreas Franke
<b>Straße:</b>	Hammfelddamm 4a	<b>Ort:</b>	41460 Neuss
<b>Telefon:</b>	+492131 77660016	<b>E-Mail:</b>	andreas.franke@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Bei diesem besonderen Objekt handelt es sich um einen Neubau aus dem Jahr 2022, der Energieeffizienzklasse A+, der alle zukünftigen und jetzigen gesetzlichen Anforderungen erfüllt und der keine Wünsche offen lässt. Hier wurde mit sehr viel Liebe zum Detail geplant und mit besten Materialien ausgeführt.

Insbesondere möchten wir mit dieser Immobilie Familien ansprechen, die zwei oder drei Generationen unter einem Dach vereinen möchten. Zwei exklusive 3 Zimmer-Wohnungen auf zwei Etagen ermöglichen einen gesunden Mix aus Nähe und Privatsphäre.

Die helle Erdgeschosswohnung verfügt über einen Wintergarten mit hohen Fenstern, eine moderne, offene und inkludierte Einbauküche mit Kochinsel, sowie ein Bad mit Dusche und Wanne, Gäste WC und zwei Schlafzimmern. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf eine schöne Sonnenterrasse, umgeben von einem schicken und pflegeleichten Garten. Von dort aus führt eine Garagentüre direkt in die Garage. Die Immobilie ist freistehend und kann auch von der anderen Gartenseite aus durch ein Gartentor begangen werden. Die Wohnung verfügt insgesamt über ca. 113 qm Wohnfläche.

Durch das moderne und helle Treppenhaus mit einem repräsentativen Giebelfenster gelangt man zur zweiten Wohnung mit 79 qm Wohnfläche im Obergeschoss. Ebenso hochwertig ausgestattet, unterscheidet sich diese Wohnung durch eine Loggia mit unmittelbar angrenzendem Zugang zur ausgebauten und begrünten Bankirai-Garagendach, mit zusätzlichen ca. 30 qm Fläche, die nicht der Wohnfläche zugerechnet wurden. Ein Spitzgiebel exklusiv für die Dachgeschosswohnung offeriert weitere 30 qm Fläche für eine flexible Nutzung. Das Haus verfügt über eine Teilunterkellerung, wobei jede Wohnung einen eigenen Kellerraum besitzt. Zudem wurde dieses Objekt mit einer "Weißen Wanne" gebaut, um möglichen Feuchtigkeitsschäden vorzubeugen.

Durch die Geothermie (Erdwärme)-Heizung sparen Sie heute und in Zukunft viel Geld, da der Rohstoff direkt aus der Erde kommt und man somit unabhängig ist von Kostenentwicklungen und/oder Lieferengpässen von Rohstoffen wie Gas oder Öl. Zudem entspricht die eingebaute Sole/Wasser-Wärmepumpe bereits heute den aktuellen Änderungsplänen der Bundesregierung gem. GEG-Gesetz.

Bitte lesen Sie unter der Rubrik "Ausstattung" die einzelnen Details über die Hochwertigkeit verwendeter Materialien und Merkmale !!!

## Lage:

---

Das Objekt liegt in Grevenbroich im Stadtteil Neuenhausen nur wenige hundert Meter vom Welchenberg (Naherholungsgebiet) entfernt. Hier sind Sie mittendrin statt nur dabei, denn Neuenhausen ist auch unweit vom Grevenbroicher Zentrum, ...und trotzdem können Sie hier Ihre Ruhe genießen. In der näheren Umgebung sind vornehmlich Einfamilienhäuser zu finden. Bäcker, Cafe, Post, Bank, Arzt, Kiosk, Lebensmittelgeschäfte, etc. sind

vorhanden und sind fußläufig erreichbar.

Im nahen Zentrum von Grevenbroich gibt es eine ansprechende Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Vor allem die naturnahen und vielen Möglichkeiten zum Wandern und Sport treiben überzeugen für diesen Wohnort. Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Radwege und Sporteinrichtungen sind in der näheren Umgebung. Der Ort bietet auch Zugang zur Natur, da er in der Nähe von Feldern und Wäldern liegt.

Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, weiterführende Schulen, Berufskollegs viele private schulische Einrichtungen, Schwimmbad und vieles mehr, sind vorhanden und die schulische Versorgung der Bewohner ist gewährleistet. Die Stadt Grevenbroich hat außerdem kulturelle Veranstaltungen und Aktivitäten zu bieten, darunter Theateraufführungen, Konzerte und lokale Veranstaltungen.

Der Ort Neuenhausen ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Die Verkehrsanbindung wird jeden überzeugen, in 2 Minuten erreichen Sie die Auffahrt auf die A540, die direkte Zuleitung zur A46. So sind sie innerhalb von 15 Minuten in Neuss oder Düsseldorf. Hier können Sie in einer ruhigen Umgebung wohnen und gleichzeitig die Annehmlichkeiten der nahe gelegenen Städte Köln und Düsseldorf genießen. Als zentraler Ankerpunkt ist es die ideale Lösung für Paare mit Arbeitsstellen in den Großstädten Köln und Düsseldorf.

Die ÖPNV ist sehr gut, eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt, so erreichen Sie innerhalb weniger Minuten den Hauptbahnhof in Grevenbroich.

## Ausstattung:

---

- Erdwärmepumpe (geringer Stromverbrauch)
- Elektrische Rolläden
- Fußbodenheizung (Zimmer individuell regulierbar d. Thermostate; auch im Keller)
- EG: Fliesenböden in Holzoptik (Bäder Fliesenboden in anthrazit)
- OG: Planeo Eiche-Vinyl-Parkett (Bäder Fliesenboden in anthrazit)
- Granitböden im Treppenhaus
- Kellergeschoss mit "Weißer Wanne" gebaut (Isoliert mögliche Feuchtigkeit)
- Wintergarten mit Wärmeisolierung und Fliegengitteranlage
- Elektrische Markise und Wettersensoren
- Einbauküche mit Kochinsel im EG
- Wandputz & Wandfarbe mit Kalk (Schimmelschutz d. alkalische Wirkung)
- Internetanschlüsse auf allen Geschossen in allen Räumen
- Elektrische Türsprechanlage (Video nachrüstbar)
- Bodentiefe Duschen
- Elektrische Velux Dachfenster
- Bad und Gäste-WC mit elektr. Fenstern
- Ausbaupotential Spitzboden
- Dachdämmung mit Spezialfolie und Dämmplatten
- Garagenplatz für 1 PKW mit elektr. Tor und integriertem Werkraum
- Garage mit Fenster und Gartenzugang

- Stellplatz in der Garageneinfahrt
- Fenster (dreifach-isolierverglast) und Haustüre hochwertig von "Schüco"
- Rasengittersteine vorne (Reduzierung Niederschlagswasser)
- Alu/Zinkverkleidung obere Gaube (gegen Feuchtigkeit)
- Terrassenfliesen mit Clean Top - Technologie
- Top Wert A+ Energieeffizienz
- Bad im EG mit Wanne und Dusche
- Fahrrad -und Gerätehaus

## Sonstiges:

---

Für nähere Informationen zu diesem Objekt steht Ihnen Herr Franke unter der Mobilfunknummer 0173 - 290 1867 gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-neuss.com](http://www.kensington-neuss.com)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

## Bilder

---

EG Essbereich Wintergarten



EG Küche P III



EG Küche



EG Wohnzimmer Blick zur Küche



Schlafzimmer



EG Bad Perspektive II



EG Bad Perspektive I



EG Gäste WC



Hausansicht Rück Portale



OG Treppenhaus oben



OG Diele



OG Wohnzimmer Blick zur offenen Küche



OG Wohnzimmer Blick zur Terrasse



OG Küche



OG Zimmer III



OG Schlafzimmer



OG Bad



OG Bad Perspektive II



OG Gäste WC



Garagendach mit OG Balkonverbindung



Lageplan mit ÖPNV



Dachgeschoss Iso View



Erdgeschoss Iso View



Kellergeschoss

