



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**

Jetzt exklusiv bei FALC Immobilien



Objektnummer FALC-IsBu-70200

## *Wohnen am Rhein – Zweifamilienhaus mit Gartenidylle in Neuss-Uedesheim*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**1.175.000,00 €**

**Provision**

**3,57% inkl. MwSt.**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>220,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>63,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>331,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>10,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>6,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2000</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>WG-Geeignet</b>	
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Klimatisiert</b>	
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Außenstellplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>05.08.2031</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>133,72 kWh</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>05.08.2021</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

**Lage: Neuss – Uedesheim**

**Die sehr gute Lage dieser außergewöhnlich Immobilie, zeichnet sich durch ihr ganz besondere Nähe zum Rhein aus. Zu Fuß und in unter 2 min erreichen Sie nämlich das Rheinufer. Keine 300m entfernt und Sie spazieren gemütlich und verträumt am Flussufer entlang.**

**Aufgrund der besonders guten Infrastruktur in Neuss und Umgebung, befinden Sie sich in unter 20 min in Düsseldorf, in ca. 30 min in Köln und in unter einer Stunde in Essen. Aber auch Städte wie Aachen, Krefeld oder Wuppertal sind über die Autobahn bestens zu erreichen.**

**Die Verkehrsanbindung durch öffentliche Verkehrsmittel ist in Neuss und Umgebung bestens ausgebaut. So befindet sich nur wenige Schritte von Ihrem neuen Zuhause entfernt eine Bushaltestelle sowie eine S-Bahn Haltestelle im benachbarten Norf. Der Nächste Flughafen liegt in weniger als einer halben Stunde Entfernung. Schulen, Apotheken, Banken und sonstige Anlaufstellen des alltäglichen Bedarfes befinden sich ebenfalls in direkter Reichweite.**

**Überzeugen Sie sich selbst und besuchen Sie uns in Neus Uedesheim**

## Objektbeschreibung

**Dieses attraktive Zweifamilienhaus in bester Lage mit Blick auf den Rhein, lässt weder Fragen offen noch Wünsche übrig.**

**Die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und die anspruchsvolle Ausstattung machen diese Immobilie einzigartig.**

**Die Maisonette-Wohnung im Erdgeschoss reicht bis ins 1.Obergeschoss und nutzt darüber hinaus einen Großteil des wohnlich ausgebauten Kellers für sich. Im großzügigen Wohn- und Essbereich des Erdgeschosses haben Sie über die doppelte Terrassentür einen besonders breiten Durchgang zur komplett überdachten Gartenterrasse. Ein komplett umzäunter und wohlbewachsener Garten vermittelt besondere Privatsphäre und lädt zu gemütlichen beisammensitzen mit der ganzen Familie ein.**

**Der Innenbereich wirkt durch den Erker im Wohn- und Esszimmer besonders einladend und lässt ein größeres Raumgefühl entstehen. Für Abkühlung im Sommer sorgt die installierte Klimaanlage und der Kamin verzaubert kalte Wintertage in warme und trauhaftschöne Momente mit der ganzen Familie.**

**Ein offener Durchgang zur Küche sorgt ebenfalls für Raumfreiheit. Hier finden Sie eine besonders**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*schöne und vollausgestattete Küche, die natürlich mit im Angebot enthalten ist. Mit dem nebenanliegenden Arbeitszimmer und einem Gäste-WC schließen wir das Erdgeschoss ab und begeben uns, über die in der Wohnung liegende Treppe, eine Etage höher.*

*Das erste Obergeschoss dient der Erdgeschosswohnung als reiner Schlafbereich. In den drei Schlafzimmern findet jeder seinen persönlichen Rückzugsort. Das geräumige, tageslichtdurchflutete Badezimmer samt großer Badewanne bietet sich als Wellnessoase an und ermöglicht Ihnen bequeme Stunden im warmen Schaumbad.*

*Als krönenden Abschluss der ersten Wohnung gelangen wir, über die selbige innenliegende Wohnungstreppe, ins Kellergeschoss. Hier finden wir einen separaten Waschraum und einen großflächigen Hobbyraum mit großen Fenstern, der auch bestens als Heimkino oder anderweitig genutzt werden kann. Vielleicht als Partyraum oder Saunaase, die Entscheidung liegt bei Ihnen.*

*Zurück im Erdgeschoss verlassen wir nun die erste Wohnung durch die Wohnungstür und haben nun im Treppenhaus die Möglichkeit einen Separaten Kellerbereich oder die oberen Etagen zu begehen. Der separate Kellerbereich gehört der zweiten obenliegenden Wohnung an und verfügt über einen großen Kellerraum sowie einem Waschraum mit ausreichend Platz für Waschmaschinen, Trockner, Fahrräder und dergleichen.*

*Über das Treppenhaus im zweiten Obergeschoss angelangt, bekommen sie Zutritt zur zweiten Maisonette-Wohnung. Auch diese Wohnung wird den besonderen Ansprüchen dieser Immobilie in jeder Hinsicht gerecht. Ein einladender Wohn- und Essbereich und Zugang zum Balkon mit Südost-Ausrichtung bilden den Mittelpunkt der Wohnung. Die nebenanliegende Küche, sowie das Arbeitszimmer und das Badezimmer mit Badewanne folgen dem selbem Konzept wie der Wohnung zuvor und bilden somit den Wohn- und Aufenthaltsbereich. Über die innenliegende Wohnungstreppe gelangen Sie in den ausgebauten Spitzboden. Hier befinden sich je ein großes Kinder- und Elternschlafzimmer. Durch je zwei Fenster pro Zimmer, sind beide Räume besten lichtdurchflutet.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

***Zweifamilienhaus mit großen Wohneinheiten.***

***Potenzial zum Ausbau einer dritten Wohneinheit im 1.OG***

***Drei Kfz-Stellplätze***

***Garten komplett umzäunt inkl. Sprinklersystem***

***Terrasse komplett überdacht***

***Ausgebauter Spitzboden***

***Komplett unterkellert mit teilweise wohnlich ausgebauter Nutzfläche***

***Sehr gepflegte Einbauküche in EG-Wohnung inkl.***

***Kamin in EG-Wohnung***

***Klimaanlagen in beiden Wohnungen***

***Badewannen in beiden Wohnungen***

***Gäste-WC in EG-Wohnung***

***Zentrale Gasheizung von Viessmann***

***Sat-Anlage***

***Glasfaseranschluss***

***Sicherheitstür***

***Erker Anbau***

***Satteldach mit Dämmung***

***Alle Fenster inkl. Jalousien***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*Kamera im Außenbereich*

*Fußbodenheizung*

*Internet 1GB Glasfaser*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

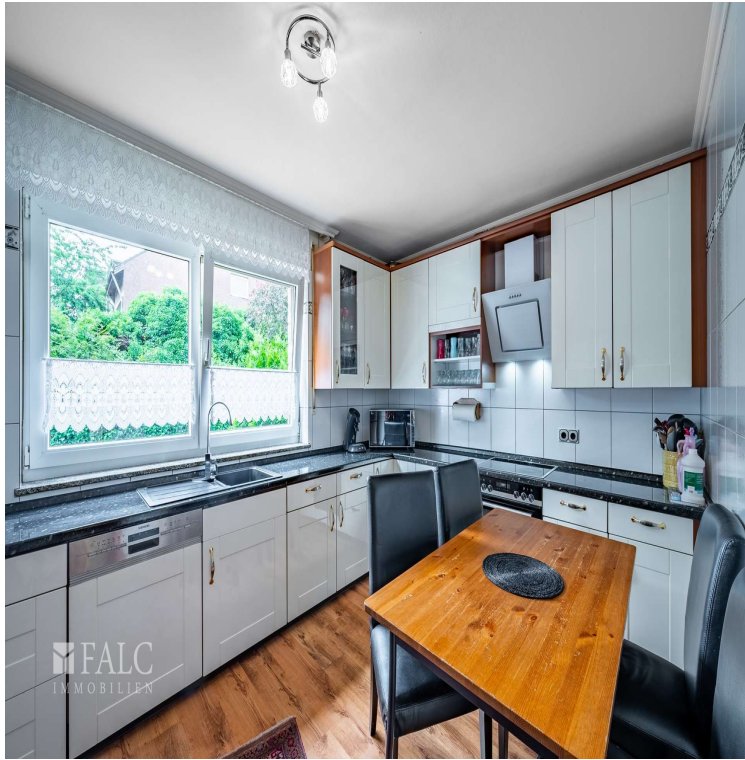
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



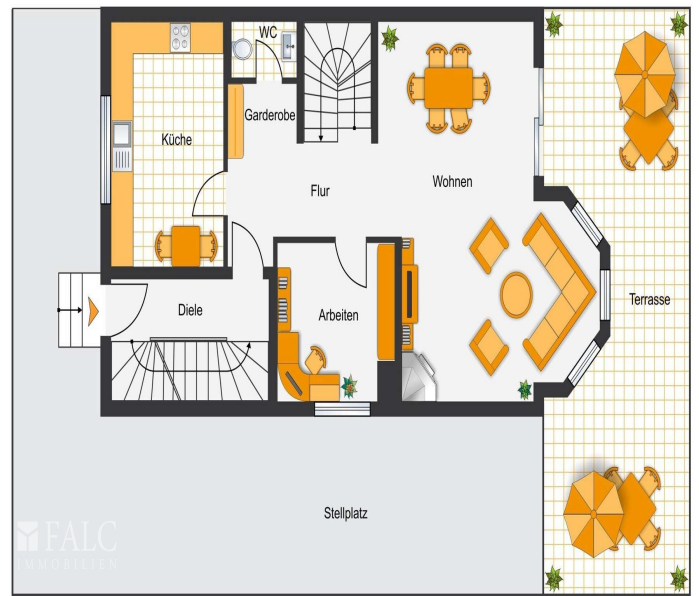
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



FALC  
IMMOBILIEN



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

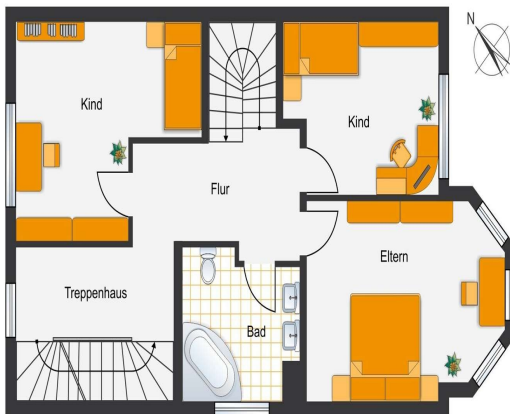


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

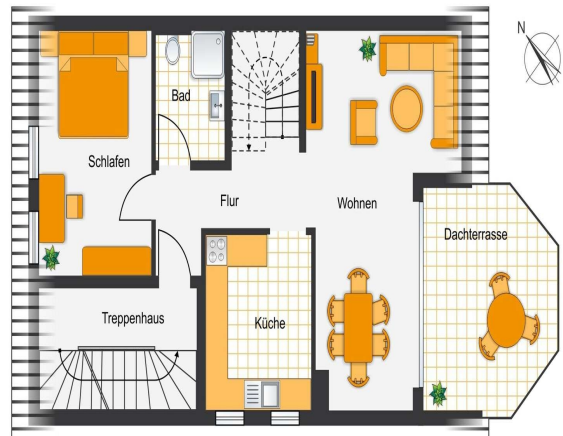
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



1. Obergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



2. Obergeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

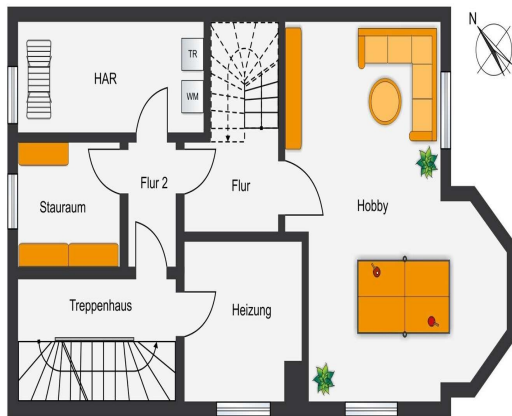


WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

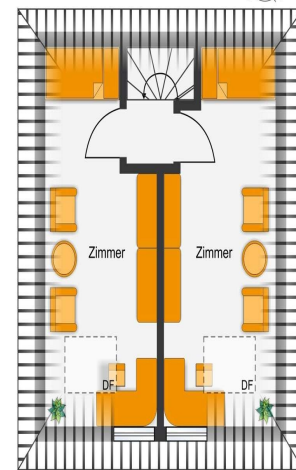
IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Kellergeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Spitzboden

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)