

Neuss

# Energieeffiziente Neubau-Doppelhaushälfte mit moderner Ausstattung

????????? ??????????: 24047049

???? ??????????: 2.650 EUR • ??????????: ca. 157 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ?????: 470 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24047049 - 41466 Neuss

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24047049 - 41466 Neuss

?? ??? ??????

???????? ??????????	24047049	????? ??????????	2.650 EUR
????????????	ca. 157 m <sup>2</sup>	????????????	350 EUR
?????????	4	?????????	
???????????? ???	3	?????????	???????
????????????		?????????????	
????????????	2	????????????????????	ca. 30 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2022	???????	????????, WC
?????? ?????????????	1 x ?????????????	?????????????, ??????,	?????????????????
	?????? ?????????????,	?????????????????	?????????
	1 x ????????		

???????? ??????????: 24047049 - 41466 Neuss

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	<b>ELECTRICITY</b>	????????? ????????	17.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	24.06.2034	?????????????	
???????????????????		?????????????	A+
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????????????	?????????????	
		????? ??????????????	2022
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24047049 - 41466 Neuss

?? ?????????



???????? ??????????: 24047049 - 41466 Neuss

?? ?????????



???????? ?????????: 24047049 - 41466 Neuss

?? ?????????



???????? ??????????: 24047049 - 41466 Neuss

?? ??????????





???????? ??????????: 24047049 - 41466 Neuss

?? ??????????



???????? ??????????: 24047049 - 41466 Neuss

?? ?????????



??????? ???????: 24047049 - 41466 Neuss

?? ????????



??????? ???????: 24047049 - 41466 Neuss

?? ????????



??????? ???????: 24047049 - 41466 Neuss

??? ?????? ???????????

Zur Vermietung steht diese beeindruckende Doppelhaushälfte, die durch ihren modernen Energiestandard, eine innovative Erdwärmeheizung und hochwertige Bauweise besticht. Das im Jahr 2024 fertiggestellte Objekt befindet sich in der Endphase zum Erstbezug und bietet auf etwa 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 470 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein komfortables und energieeffizientes Wohnenerlebnis. Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Ihre Familie bieten. Zwei moderne Badezimmer mit walk-in-Duschen und stilvollen Badezimmermöbeln sorgen für höchsten Komfort im Alltag. Die Räume im Erd- und Untergeschoss sind mit hochwertigen Fliesenböden ausgestattet, während im Obergeschoss ein Vinylparkett von hoher Qualität verlegt wurde, was der gesamten Wohnatmosphäre eine elegante Note verleiht. Die offene, zeitgemäße Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und ermöglicht effizientes und komfortables Kochen. Sie grenzt direkt an den großzügigen Wohn-Essbereich, der durch große Fensterfronten reichlich Tageslicht erhält. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügig angelegte Terrasse, die den Zugang zu einem gepflegten Gartenbereich bietet. Dieser Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und ist ideal für Familienaktivitäten und gesellige Treffen. Die Immobilie ist zudem mit einer überlangen Garage ausgestattet, die zusätzlichen Stauraum bereitstellt. Direkt vor der Garage steht Ihnen ein weiterer Stellplatz zur Verfügung. Die technische Ausstattung des Hauses umfasst sowohl im Erdgeschoss Raffstores als auch im Obergeschoss Rollläden, wodurch eine angenehme Regulierung des Lichteinfalls gewährleistet wird. Eine umfassende LAN-Verkabelung ermöglicht die einfache Vernetzung Ihrer digitalen Geräte im gesamten Haus. Besonderes Augenmerk wurde auf die Energieeffizienz des Hauses gelegt. Die Kombination aus Zentralheizung und Fußbodenheizung in Verbindung mit der Erdwärmeheizung gewährleistet ein angenehmes Raumklima und trägt zur Reduzierung der Heizkosten bei. Ergänzt wird das durch eine Wasser-Enthärtungsanlage, die die Qualität des Wassers steigert und zur Langlebigkeit der eingesetzten Materialien beiträgt. Diese Doppelhaushälfte bietet den Mietern die Gelegenheit, in eine modern ausgestattete und umweltfreundliche Immobilie einzuziehen. Mit ihrer großzügigen Raumaufteilung, der erstklassigen Ausstattung und der durchdachten Bauweise ist sie sowohl für Familien als auch für Paare geeignet, die ein stilvolles und komfortables Zuhause suchen. Interessenten sind herzlich eingeladen, einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 24047049 - 41466 Neuss

???????????????? ???? ??????????

- Neubau Erstbezug
  - Doppelhaushälfte
  - modernder Energiestandard
  - Erdwärmeheizung Fussbodenheizung
  - hochwertige Fliesenböden im Erd- und Untergeschoss
  - hochwertiges Vinylparkett im Obergeschoss
  - moderne Bäder mit walk-in-Duschen
  - Badezimmermobiliar
  - Einbauküche mit Geräten
  - großzügig angelegte Terrasse
  - toller Gartenbereich
  - überlange Garage
  - Stellplatz vor Garage
  - im Erdgeschoss Raffstores im Obergeschoss Rollläden
  - LAN-Verkabelung
  - Wasser-Enthärtungsanlage
- Der Energieausweis befindet sich in der Erstellung und wird spätestens zur Besichtigung unaufgefordert vorgezeigt.

??????? ???????: 24047049 - 41466 Neuss

??? ??? ??? ????????????

Neuss Reuschenberg ist einer der beliebtesten Ortsteile von Neuss. Sie können die Ruhe im heimischen Garten genießen und sind doch in wenigen Minuten in der Neusser Innenstadt. Reuschenberg verfügt über eine vorbildliche Infrastruktur. Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind alle fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Erft und zum Rhein lädt zum Spazieren, Joggen und Radeln ein, auch Golf- und Tennisplätze sowie eine Eishalle, ein Schwimmbad und eine Wellnessoase sind in der Nähe. Auch die gute Verkehrsanbindung zur Autobahn oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln macht das Wohnen hier sehr komfortabel.

Reuschenberg verfügt über eine eigene Autobahnauffahrt, so sind Sie in kürzester Zeit auf der A46 in Richtung Köln oder Düsseldorf. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie hervorragend angebunden und zügig in der Neusser Innenstadt oder am Bahnhof zur Weiterreise.

??????? ???????: 24047049 - 41466 Neuss

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 17.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



???????? ??????????: 24047049 - 41466 Neuss

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Ilona Löbig & Frank Löbig

---

Grabenstraße 2a Willich  
E-Mail: [willich@von-poll.com](mailto:willich@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)