



**Haus**

**Wohnen 2.0 - So wohnt man  
heute! Freistehendes luxuriöses  
EFH in bester Lage von Neuss -  
Furth**

**Objekt-Nr.:  
20069-2644**

## Haus zum Kauf

in 41462 Neuss-Furth





## Details

|                                |                     |                              |
|--------------------------------|---------------------|------------------------------|
| <b>Preise</b>                  | Kaufpreis           | <b>1.250.000 €</b>           |
|                                | Käuferprovision     | <b>3.57 %</b>                |
| <b>Informationen</b>           | verfügbar ab        | <b>nach Vereinbarung</b>     |
|                                | Provisionspflichtig | ✓                            |
| <b>Flächen</b>                 | Wohnfläche          | <b>ca. 302 m<sup>2</sup></b> |
|                                | Zimmer              | <b>9</b>                     |
|                                | Nutzfläche          | <b>ca. 94 m<sup>2</sup></b>  |
|                                | Grundstücksfläche   | <b>ca. 521 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Zustand und Bauart</b>      | Baujahr             | <b>1984</b>                  |
|                                | Kategorie           | <b>Luxus</b>                 |
|                                | Zustand             | <b>neuwertig</b>             |
|                                | Unterkellert        | <b>Ja</b>                    |
| <b>Räume, Flure und Etagen</b> | Etagen              | <b>2</b>                     |
|                                | Schlafzimmer        | <b>5</b>                     |
|                                | Badezimmer          | <b>3</b>                     |
| <b>Ausstattung</b>             | Gäste-WC            | ✓                            |

## Stellplätze

|               |          |
|---------------|----------|
| <b>Garage</b> | Anzahl   |
|               | <b>1</b> |



## Beschreibung

Komplett modernisiertes freistehendes EFH in nahezu neuwertigem Zustand und allerbesten Lage der Neusser Furth unmittelbar am Jostensbusch gelegen. Das hochwertigste in frei geplanter Bauweise 1984 erstellte Objekt überzeugt durch seine großzügige und individuelle Raumaufteilung die höchsten Wohnansprüchen genügt. Auf insgesamt ca. 302m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche können sie hier uneingeschränkt alle Wohnvorstellungen realisieren. An gehobener Ausstattung und modernster Haustechnik wurde hier nicht gespart. Wärmepumpe, PV-Anlage, Fußbodenheizung, Masterbad, Wellnessbereich mit Infrarot-Sauna, aufwendigste Licht- und Elektro-Installationen, Alarmanlage, Panoramafenster zur Terrasse und zum Garten, hochwertige Holz- und Fliesenböden, ausgebaute Flächen im Untergeschoss in Wohnraumqualität, moderne Einbauküche, offener Kamin uvm. sind hier schon der Standard. Der schön gestaltete asiatisch anmutende Garten mit Terrassen und Grillplatz bietet Entspannung sowie Raum für den kleinen Urlaub zwischendurch. Ein weiteres Highlight ist der wohnlich ausgebaute Bereich im UG mit Tageslicht nutzbar für Gäste, Au-Pair, Home-Office, Praxis, Gewerbe, Einliegerwohnung etc.

## Ausstattung

Sie suchen das wirklich Besondere - Exklusivität und Individualität - luxuriöse Ausstattung - in bester Lage - mit Praxisbereich? Dann unbedingt hier besichtigen! Auf einen Blick: in schöner Grünlage und bestem Umfeld in der beliebten Neusser Furth gelegen architektonisch reizvolles, frei geplantes und sehr individuelles freistehendes Einfamilienhaus hochwertigste Bauausführung, Massivbauweise in Kalksandstein, Wärmedämmung und verklindert, Satteldach mit PV-Anlage, voll unterkellert in den letzten Jahren komplett saniert und aufwendigst modernisiert (Liste im Exposé) Praxisbereich o.ä. mit Küche und Bad im Untergeschoss in Wohnraumstandard ausgebaut Schiebeanlage mit Panorama-Fenster zum Garten, Isolierverglasung und aufwendigen Plisees High-End-Wärmepumpenheizung als Fußbodenheizung auf allen Ebenen ausgeführt 27 KW Photovoltaik-Anlage mit Hauskraftwerk, 24 KW Pufferspeicher und 22 KW Wallbox hochwertige und zeitlose Bodenbeläge über 40m<sup>2</sup> offen gestalteter und heller Küchenbereich inklusive einer Luxus-Einbauküche moderne neue helle Bäder und Wellness-Bereich im





Obergeschoß mit Infrarot-Sauna lichtdurchflutetes Dachstudio als Gästebereich schön gestaltete, asiatische und sehr sonnige Gartenanlage mit großer Terrasse, Grillplatz uvm. große Einzelgarage und Stellplatz davor direkt am Haus

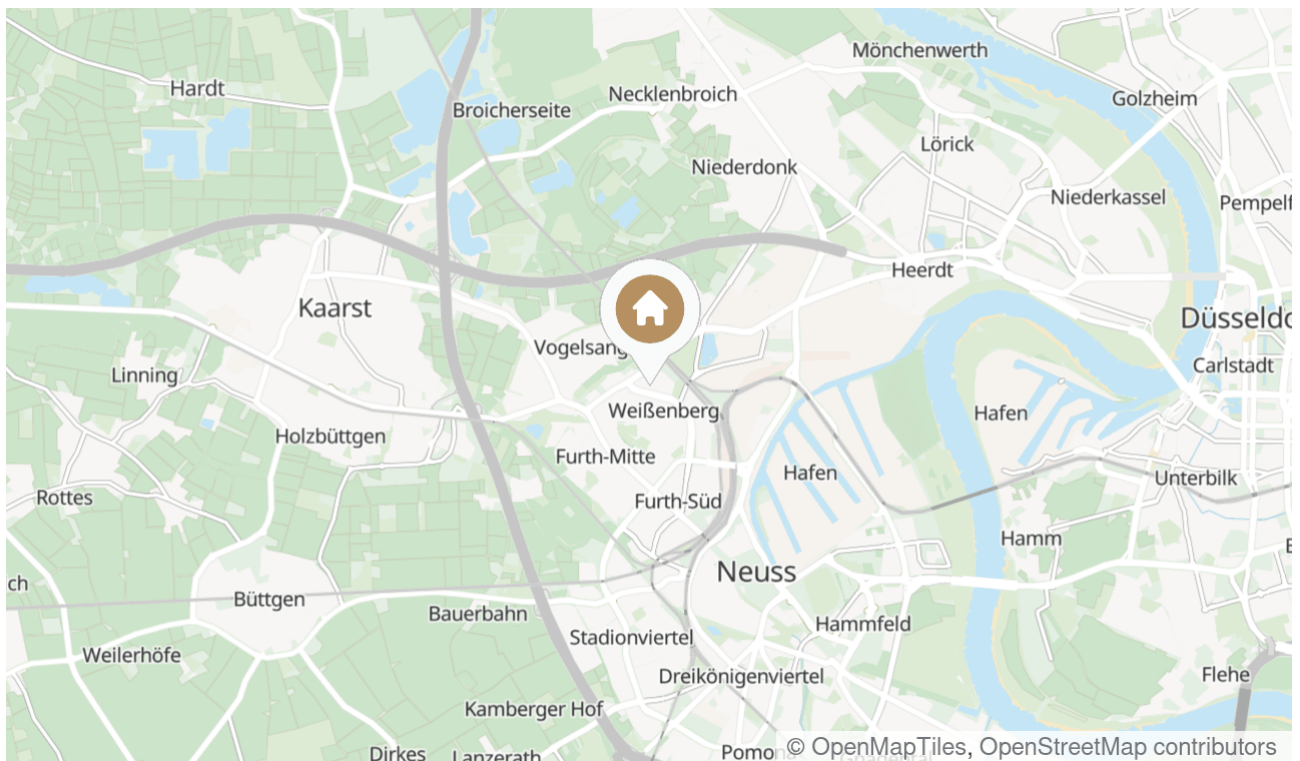
## **Sonstiges**

Das Objekt wurde bereits bei Erstellung so hochwertig ausgeführt und zeitlos ausgestattet und darüber hinaus in den letzten Jahren umfassend modernisiert, so dass vor Einzug ein paar kleine Malerarbeiten genügen sollten. Das Haus befindet sich optisch und technisch in einem Zustand, der als absolut state of the art zu bezeichnen ist und weit über den Standard und die Ausstattung vergleichbarer Häuser hinausgeht. Diese Immobilie spricht für sich: Die Lage im Grünen, die herrliche Gartenanlage, die großzügige Aufteilung, der einzigartige Praxis-Bereich, der absolute Top-Zustand, die High-End-Haustechnik uvm. machen dieses Haus zu einer echten Gelegenheit für Interessenten die das Außergewöhnliche und wirklich Besondere suchen.

## Lage & Umgebung

41462 Neuss-Furth

Wenn Sie Erholung und Entspannung in toller Lage im Neusser Norden zwischen Stadtwald und Jostensbusch suchen, viel Platz für Gewerbe, Home-Office, Hobby, Fitness oder Sauna brauchen und sich auf einem sonnigen Grundstück wohlfühlen, oder einfach nur die Ruhe suchen - dann sind Sie in diesem wirklich repräsentativen EFH mit luxuriösem Stil und modernster Haustechnik auf über 500m<sup>2</sup> Grundstück mit schön gestalteten Aussenanlagen und mit ca. 302m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche genau richtig. Fazit: Wer einmal hier wohnt, der will nicht mehr weg... Die Neusser Furth - ein sehr gefragter Stadtteil mit naturnahem Charakter und bester Infrastruktur im Neusser Norden. Das Objekt liegt in guter Lage inmitten des Stadtteils und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Jostensbusch. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Ärzte etc. befinden sich fußläufig nur wenige Minuten vom Objekt entfernt. Hoher Freizeitwert durch die Nähe zu den umliegenden Naturschutzgebieten mit vielen Spazier- und Wanderwegen und Sportmöglichkeiten. Die Anbindung an die umliegenden Großstädte Düsseldorf oder Köln ist durch die BAB A52/A57 und den ÖPNV sehr gut.



Die Karte dient lediglich als Orientierungshilfe und stellt nicht die exakte Lage dar. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.



## Energieausweis

Energieausweistyp

**Verbrauch**

Gültig bis

**19.02.2035**

Ausstellungsdatum

**19.02.2025**

Endenergieverbrauch

**36,4 kWh/(m²a)**

Mit Warmwasser

✓

Energieeffizienzklasse

**A**

Baujahr

**1984**

Wesentlicher Energieträger

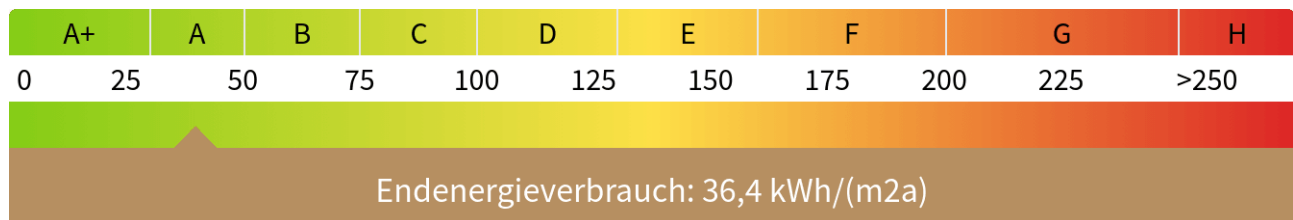
**Luftwärmepumpe**

Befeuerungsart

**Luft/Wasser-Wärmepumpe**

Heizungsart

**Zentralheizung**







So wohnt man heute !



in bester Lage von NE-Furth





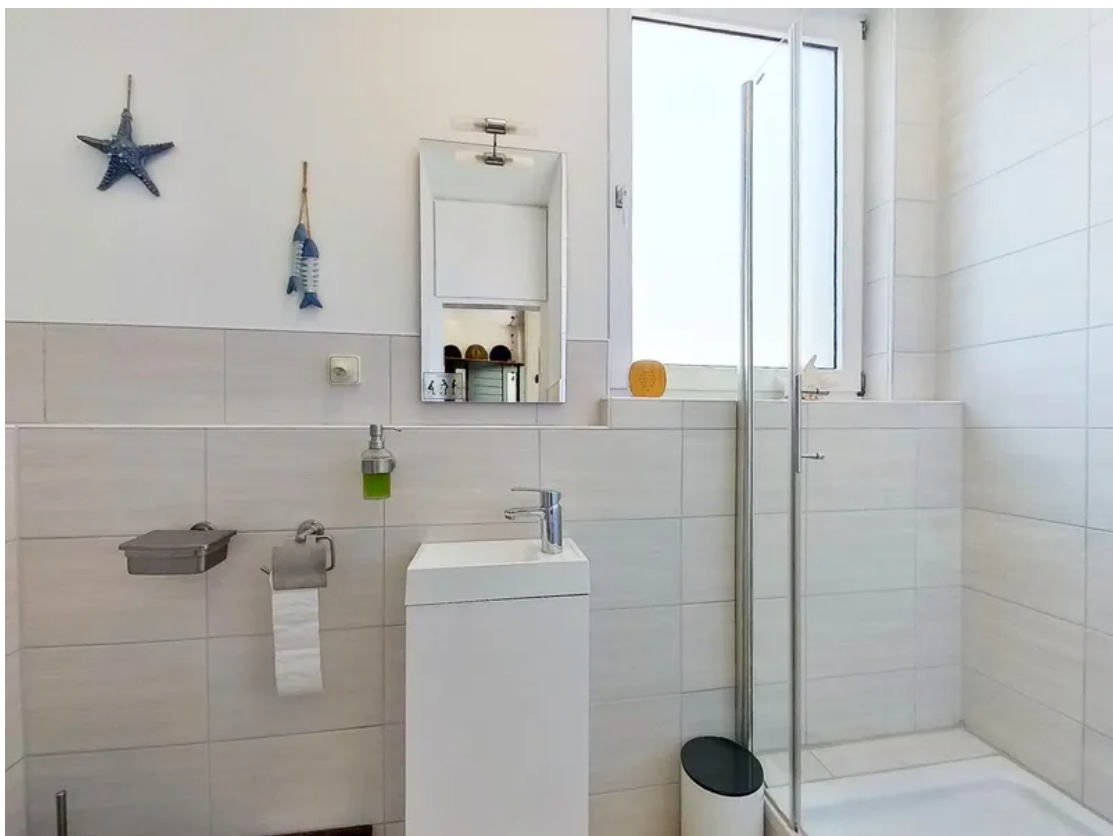
Impressionen



Vorderansicht



Eingangsbereich



G-WC mit Dusche





Blick in die Küche



über 40m<sup>2</sup> Küchenbereich





inklusive Einbauküche



Wohnbereich



Wohnbereich



mit Kamin





Essplatz



Terrasse





Terrasse



Terrasse von oben





Garten



Impressionen





Garten



Garten





Impressionen



Grillplatz





Impressionen



Impressionen





Schlafzimmer DG



Bad DG





Bad DG



Kinderzimmer



Flur DG



Herrenzimmer





Büro KG



Praxis KG



Küche Praxis





PV-Anlage



Fitnessraum

## Kontakt

### **D+P Immobilien GmbH**

Mühlenstraße

53721 Siegburg

Telefon: 02241/1743-0

E-Mail: [f.halstrick@immobilien-dp.de](mailto:f.halstrick@immobilien-dp.de)

### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Felix Halstrick

### **Impressum**

[www.immobilien-dp.de/impressum/](http://www.immobilien-dp.de/impressum/)

### **Besuchen Sie uns im Internet**

[www.immobilien-dp.de](http://www.immobilien-dp.de)

