

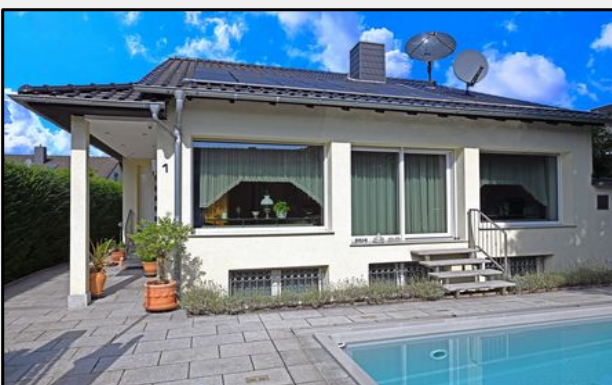
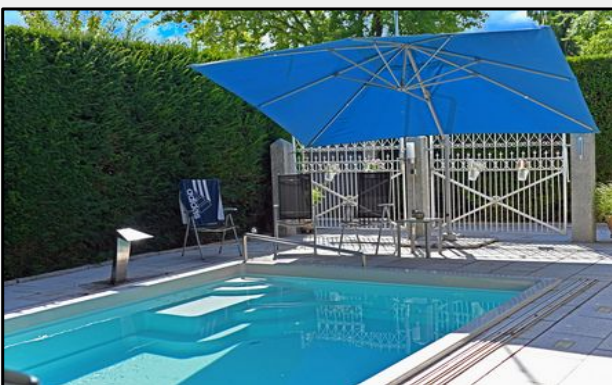
Energieeffizientes Einfamilienhaus mit solarbeheiztem Salzwasser-Pool in Neuss

provisionsfrei und ohne Notargebühren zu verkaufen
Eigentümer: Dr. Jürgen Abel

Preis: 898.000 Euro

Weitere ausführliche Hinweise unter: <https://www.homeandpool.de>

Kontakt Email: juergen.abel@homeandpool.de





Auf dem neusten Stand

Das Haus wurde für über 700.000 Euro erweitert und modernisiert.
Zuletzt wurden 2023 und 2024 alle Zimmer neu tapeziert, gestrichen und mit neuem Fußboden versehen sowie der Keller vollständig renoviert.

Die Unterhaltskosten inklusive Pool (Gebäudeversicherung, Abfallentsorgung, Frischwasser, Schmutzwasser, Entwässerung, Gas, Grundsteuer) betragen lediglich 277 Euro/Monat.



Infrastruktur

100 MBit VDSL
Internetanbindung.
1GBit Glasfaser beauftragt.
Edeka, Aldi und Lidl in Fußreichweite.
Bushaltestelle und Bahnhof in Fußreichweite (Düsseldorf: 25min, Köln: 33min)



Energieeffiziente Dämmung

Durch eine graphitmodifizierte EPS032 Dämmung von circa 17cm und einer Lüftungsanlage mit 40m Erdwärmetauscher ist es im Inneren sehr leise, im Sommer kühl und die Heizkosten betragen inklusive Warmwasser insgesamt nur etwa 900 Euro/Jahr (bei 8.000 kWh/a, 9,21ct/kWh).

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus mit Energieeffizienzklasse A in Neuss mit solar-beheiztem Salzwasser-Schwimmbecken, aufschiebbarer Glasabdeckung und schön gestaltetem Garten in sehr gepflegtem Zustand, welches seinesgleichen in Neuss und Umgebung sucht.

Es besitzt eine hochwertige Ausstattung in modernem Design, liegt an einem Wendehammer in einer ruhigen Wohnlage und eignet sich hervorragend für Familien mit Kindern und aufgrund des großen Büros für Freiberufler sowie Selbstständige. Das Grundstück besitzt einen 2m durchgeflochtenen Drahtgitterzaun und eine 3,5m hohe Eibenhecke, welche das Grundstück uneinsehbar machen und zusammen mit einem großen Eingangstor mit Videogegensprechanlage Privatsphäre und Sicherheit bieten.

Objektdaten

Wohnfläche	: 190 m ²
Grundstücksfläche	: 501 m ²
Nutzfläche	: 246 m ²
Energieeffizienzklasse	: A (siehe Energieausweis)
Endenergieverbrauch	: 45,8 kWh/(m ² -a) inkl. Warmwasser
Energiekosten Gas/a	: 900 Euro/Jahr
Unterhaltskosten pro Monat	: 277 Euro/Monat
Dämmung	: Graphitmod. EPS032 (15-20cm)
Lüftungsanlage	: Wärmetauscher und Erdwärmetauscher
Salzwasser-Schwimmbecken	: vollisoliert und solar beheizt
Baujahr Haus	: 1971
Modernisierung/Renovierung	: 2010 – 2024

Von Makleranfragen wird gebeten abzusehen.

Gemäß §7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten und können der Bundesnetzagentur gemeldet werden, welche Bußgelder von bis zu 300.000 Euro hierfür festsetzt.



ZUM ENTSPANNEN

BEHEIZTES SALZWASSER- SCHWIMMBECKEN

Das Objekt besitzt ein GFK-Keramik-Schwimmbecken, welches rundum wärme-vollisoliert ist.

Seine hochwertige Ausführung und Ausstattung mit Gegenstromanlage, Schwalldusche und Massagedüsen lassen keine Wünsche offen und garantieren Badespaß in karibikwarmen Wasser.

Es ist mit einer Solarheizung ausgestattet, welche es erlaubt dank Solarkollektoren viele Monate ohne zusätzliche Heizkosten bei 30° gemütlich zu baden.

Die aufschiebbar Glasabdeckung hält die Wärme über Nacht und sorgt für sauberes Wasser das ganze Jahr. Durch eine eingebaute Schiebetür kann auch mit geschlossenem Dach das Becken bei schlechtem Wetter genutzt werden. Bei Bedarf kann das Becken durch zwei eingebaute 300W Strahler beleuchtet werden.

Für den Schwimmspaß sorgt eine regelbare Gegenstromanlage mit einer starken 3,5 kW 3-Phasen Pumpe, 5 Massagedüsen und einer V4A-Schwalldusche, alles einzeln schaltbar. Die Gegenstromanlage hat eine extra große 75mm Verrohrung gegenüber der standardmäßigen 50mm Verrohrung, wodurch die Gegenstromanlage, die Massagedüsen und die Schwalldusche besonders viel Wasserdruck zur Verfügung haben.

Die Wasseraufbereitung erfolgt mit Hilfe eines automatischen Salzwasserelektrolysegerätes für die Desinfektion und für die automatische pH-Regelung sowie einer Solarsteuerung inklusive Temperatursonden. Hierzu wird das Becken mit Salzwasser betrieben, welches etwa 1/6 des Salzgehaltes des Meeres besitzt, und dadurch gut für die Gesundheit der Haut ist. Durch das Salzwasserelektrolysegerät entfällt die regelmäßige Zugabe von Chlorgranulat und anderen Chemikalien, und das Wasser behält seine Wasserqualität das ganze Jahr über.



Modernisierung

Das Haus ist in mehreren Phasen für insgesamt über 700.000 Euro erweitert, modernisiert und renoviert worden.

Es sind zwei Anbauten an das ursprüngliche Gebäude angefügt: ein Anbau für einen Abstellraum, ein weiterer Anbau für die Überdachung der Außentreppe und des Eingangsbereiches.

Der Keller ist ringsherum komplett und ohne Ausnahme bis zur Bodenplatte ausgegraben worden, alle Kellerwände sind sorgfältig isoliert und danach circa 15cm wärmegeämmt worden. Dadurch sind alle Kellerräume absolut trocken, wärmeisoliert und bieten ein angenehmes Wohnklima.

Alle oberirdischen Hauswände sind mit einer graphitmodifizierten EPS032 Schall- und Wärmedämmung in einer Stärke von 15cm bis 20cm je nach Ausrichtung (Norden 20cm Stärke) versehen.

Die EPS032 Dämmung besitzt gegenüber der standardmäßigem EPS035 Dämmung eine geringere Wärmeleitgruppe (WLG) und damit eine stärkere Dämmung. Außerdem besitzt die graphitmodifizierte EPS032 Dämmung auch einen starken Schallschutz.

Geräusche von Autos, Eisenbahnen, Flugzeugen und spielenden Kindern stören nicht mehr und man kann in aller Ruhe im Büro arbeiten.

Es ist eine Lüftungsanlage mit gedämmten Lüftungsrohren installiert und ein 40m langer Erdwärmetauscher komplett um das Haus verlegt.

Durch den Erdwärmetauscher wird die Luft ohne weiteren Kostenaufwand im Winter bis auf eine Erdreichtemperatur von +7° erwärmt und im Sommer bis auf eine Erdreichtemperatur von +7° gekühlt.

Das Dach besitzt eine 30cm Aufsparrendämmung und ist mit engobierten Ziegeln eingedeckt.

Auch der Anbau ist komplett gedämmt an Wänden und Dach.

Alle Türen und Fenster sind durch einbruchhemmende und stark isolierte Versionen mit Sonnenschutzfunktion ersetzt worden. Insbesondere das Richtung Südosten zeigende Wohnzimmer bleibt hierdurch auch im Sommer angenehm kühl.

Das Dach besitzt einen erhöhten Dachüberstand, sodaß Wände, Fenster und Türen auch bei Regen nahezu trocken bleiben.

Alle Treppen sind durch Granittreppen ersetzt worden und der gesamte Flur ist in Granit gelegt.

Sämtliche Geländer innen und außen wurden durch Edelstahlgeländer ersetzt.

Alle Holz- und Steintreppen im Außenbereich wurden durch Granittreppen ersetzt.

Die Bäder sind in Marmor und Granit ausgeführt.

Die Zimmer sind mit Parkettboden aus Buche verlegt.

Der komplette Garten ist neu gestaltet und das Schwimmbecken ist wärmeisoliert mit allen Installationen sowie der Teich eingebaut worden.

Es ist eine Terrassenüberdachung aus Aluminium mit VSG Sicherheitsglas und Sonnensegel angebaut.

Zuletzt wurden 2023 und 2024 alle Zimmer neu tapeziert, gestrichen und mit neuem Fußboden versehen sowie der Keller vollständig renoviert.

ZUM TREFFEN UND GRILLEN

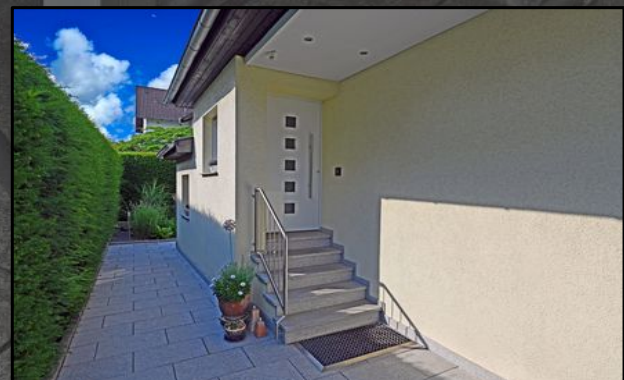
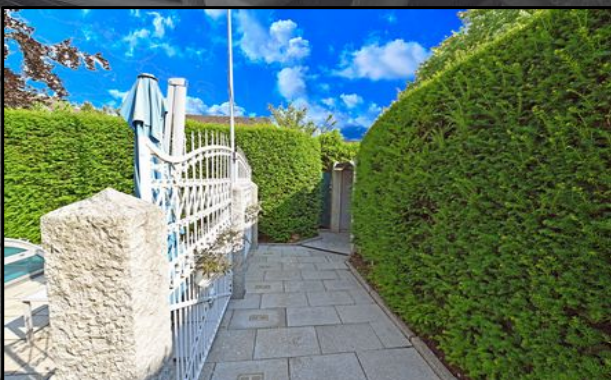
VIELSEITIGER GARTEN

Der Garten bietet eine Sitzfläche am Schwimmbecken sowie auf der Rückseite eine große Terrasse mit einer Überdachung aus Aluminium und VSG Sicherheitsglas sowie einem Sonnensegel. Somit besteht viel Platz zum Grillen und verweilen mit Freunden.

Das Grundstück ist mit einem 2m Drahtgitterzaun sowie einer 70m langen 3,5m hohen Eibenhecke umgeben und hat ein Granitor mit Schließanlage und Video-Gegensprechanlage.

Auf dem Grundstück befinden sich drei 100 Jahre alte schmiedeeiserne Gitter aus Franken, welche komplett sandgestrahlt, verzinkt, pulverbeschichtet und von Granitsäulen eingefasst wurden.

Ein kleiner 1,2m tiefer frostsicherer Fischteich sowie ein Granitbrunnen runden den Außenbereich ab.



Sonstiges

Die Fenster haben eine einbruchshemmende Verglasung mit Sonnenschutz sowie elektrische einbruchshemmende Aluminium-Jalousien mit programmierbarer Steuerung. Da das Haus mit 2 Geschossen eingetragen ist, kann der Dachboden mit circa 36m² Fläche zu einem großen Zimmer oder 2 Schlafzimmern weiter ausgebaut werden. Eine zusätzliche Hebeanlage sorgt für einen trockenen Keller auch bei Starkregen. Im Keller sind Kabel, Anschlüsse sowie eine Dreiphasensicherung für eine spätere Sauna bereits vorhanden.

Im modernen Sicherungskasten sind Phasenkoppler für Powerline Produkte auf Basis einer Hutschienenmontage ebenso vorhanden wie hochleistungsfähige Blitzschutz-Module nach DIN EN 61643-11, damit bei eventuellen Überspannungen keine elektronischen Geräte beschädigt werden.

Weiterhin gibt es eine separate Garage mit elektrischem Toröffner in der Nebenstraße. Eine Schließanlage mit gleichschließenden Zylindern aus der Schweiz sorgt bei Haus, Anbau und Garage für eine entsprechende Sicherheit.

Die Notargebühren werden vom Verkäufer übernommen.
Das Haus wird ohne Maklergebühren provisionsfrei verkauft.

Geldwäschegesetz

Der Verkäufer einer Immobilie ist gemäß §11 Absatz 1 und 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Rechtsgeschäfts besteht, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, daß bei einer natürlichen Person gemäß §11 Absatz 4 Geldwäschegesetz (GwG) die relevanten Daten des Personalausweises festgehalten werden – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person wird eine Kopie des Handelsregisterauszugs benötigt.

Haftung

Es wird darauf hingewiesen, daß keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Objektinformationen, Unterlagen und Pläne übernommen werden kann. Es obliegt dem Käufer, die Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Wohnzimmer



Büro



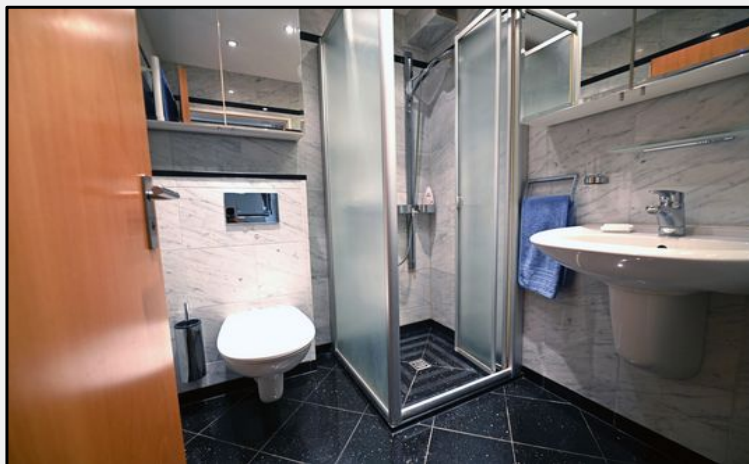
Schlafzimmer



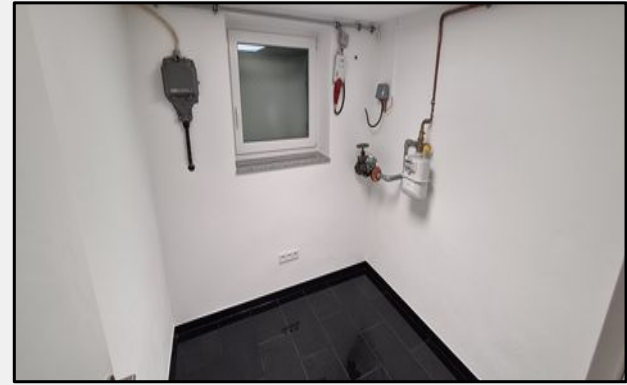
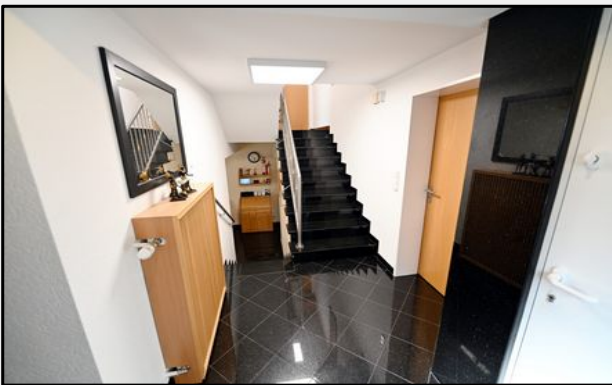
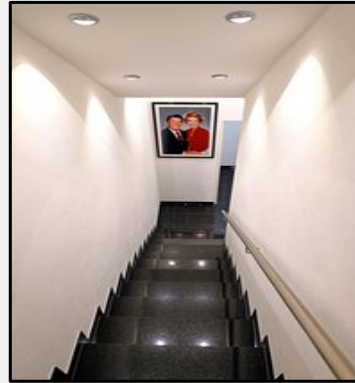
Küchen



Badezimmer



Flur und Kellerräume



Straße

