





Objektnummer 5546#02dwaa

Familienidyll in Neuenhausen – modernisierte Doppelhaushälfte mit Garten & Garage

Eckdaten

Wohnfläche	***116,0 m²***
Grundstücksfläche	***406,0 m²***

Baujahr	***1950***
Zustand	***Vollsaniert***
Letzte Modernisierung	***2025***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Kunststoff***
Kamin	
Stellplatzart	***Garage***
Barrierefrei	
Sauna	
Swimmingpool	
Wintergarten	
Unterkellert	***Keller***
Dachform	***Satteldach***
Bauweise	***Massiv***
Gäste-WC	
Seniorengerecht	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Bedarfsausweis***
Gültig bis	***14.06.2036***
Energiebedarf	***122.8***
Energieeffizienzklasse	***D***
Ausstelldatum	***15.06.2026***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Neuenhausen ist ein gepflegter Stadtteil von Grevenbroich im Rhein-Kreis Neuss (PLZ 41517), ca. 20 km westlich von Düsseldorf gelegen und eingebettet zwischen der B59 im Norden und der reizvollen Anhöhe der Vollrather Höhe im Osten. Mit rund 3 140 Einwohnern (Stand Ende 2022) bietet der Ort eine charmante Dorfatmosphäre mit echter Nachbarschaft – ideal für Familien!
Neuenhausen überzeugt durch eine lebendige Vereinsgemeinschaft und kulturelle Verwurzelung – vom Gartenbauverein über die traditionsreichen Schützenbruderschaften bis hin zu Musik- und Quartettvereinen – hier wird Gemeinschaft aktiv gelebt.
Der historische Pötzplatz mit dem Brunnen, liebevoll neu gestaltet, lädt heute noch zu geselligen Treffen ein – ein Ort mit Charme und Tucholsky-Atmosphäre.
Und für naturnahe Familienausflüge ist der Energiepfad ideal: Ein familienfreundlicher Radwanderweg (ca. 38 km), der durch Neuenhausen führt und auf informative Weise Themen wie erneuerbare Energie, Landschaftsentwicklung und regionale Geschichte erlebbar macht.

In Neuenahausen gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Grundschule und einen Kindergarten.

Grevenbroich bietet darüber hinaus eine sehr gute Infrastruktur: In der Innenstadt finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie medizinische Versorgung – Kliniken und Fachärzte sind bequem erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die A46 und diverse Bundesstraßen gelangen Sie schnell zu den umliegenden Zentren. Der Bahnhof Grevenbroich verbindet Sie per S-Bahn (S8, S11) mit Düsseldorf, Köln und Neuss.

Objektbeschreibung

Willkommen im Familienidyll von Neuenhausen – eine Doppelhaushälfte zum Wohlfühlen und Einziehen!

Dieses liebevoll modernisierte Doppelhaus im gefragten Grevenbroicher Stadtteil Neuenhausen ist ein wahres Zuhause für die ganze Familie. Auf zwei großzügigen Wohnebenen plus einem voll ausbaufähigen Spitzboden bietet es nicht nur Raum, sondern auch Geborgenheit und Komfort.

Die Immobilie wurde ursprünglich 1950 errichtet, in den vergangenen Jahren jedoch Stück für Stück umfassend saniert: moderne Bäder, erneuerte Leitungen, eine neue Heizung, hochwertige Fenster und sogar eine neue Einbauküche wurden bereits umgesetzt. Damit präsentiert sich das Haus heute in einem äußerst gepflegten Zustand – hier können Sie direkt einziehen, ohne aufwendige Renovierungen einplanen zu müssen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 116 m² und insgesamt 4 Zimmern bietet das Haus bereits jetzt viel

Platz für Ihre Familie. Zusätzlich eröffnet der ausbaufähige Spitzboden mit rund 20 m² die Möglichkeit, ein weiteres Zimmer zu gestalten – sei es als zusätzliches Kinderzimmer, Spiel- oder Arbeitsbereich.

Der moderne Eingangsbereich mit Gäste-WC führt Sie direkt in den Mittelpunkt des Hauses: den großzügigen, offen gestalteten Wohn-Ess- und Küchenbereich. Die stilvolle Einbauküche ist bereits integriert und bildet zusammen mit dem hellen Wohnraum und dem direkten Zugang zur Südwest-Terrasse das Herzstück des Familienlebens. Der sonnige Garten lädt zum Spielen, Entspannen und gemeinsamen Beisammensein ein – ein wahres Paradies für Groß und Klein.

Über eine charmante, abgeschliffene Holztreppe gelangen Sie ins Obergeschoss. Hier erwarten Sie zwei große Schlafzimmer – ideal für Kinder – sowie ein weiteres Zimmer, das als Büro oder zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann. Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne und Fenster sorgt für Wohlfühlmomente und Familienkomfort.

Der Spitzboden oberhalb dieser Etage bietet Ausbaupotenzial ganz nach Ihren Wünschen – von einem zusätzlichen Kinderzimmer bis hin zum ruhigen Arbeits- oder Rückzugsraum.

Der großzügige Kellerbereich rundet das Angebot ab: Neben Heizungs- und Waschraum finden Sie hier einen Aufenthaltsraum sowie einen separaten Hobbyraum – perfekt für Sport, Werkstatt oder Spielbereich.

Links vom Haus, über eine separate Einfahrt, erreichen Sie zudem eine geräumige Garage mit elektrischem Sektionaltor und Übergröße – ein echter Pluspunkt für Familien mit mehreren Fahrzeugen, Fahrrädern oder zusätzlichem Stauraumbedarf.

Fazit:
Diese Doppelhaushälfte verbindet Familienfreundlichkeit, zeitgemäße Modernisierungen und ein gemütliches Wohnambiente. Hier müssen Sie nur noch Ihre Möbel stellen – und Ihr Familienglück in Grevenbroich-Neuenhausen kann sofort beginnen.

Ausstattung

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

- Dacheindeckung mit Dämmung 1980
- neue Eingangstüre und alle Fenster (2-fach, Kunststofffenster) 2017/2018
- neuer Estrich im Erdgeschoss 2017/2018
- neue Fußbodenheizung mit div. Heizkreisen und entspr. Schaltung 2017/2018
- neue Gasheizung in 2021 (auch mit neuem Gasanschluss, vorher Öl)
- neues Wärmemischermodul in 2024 inkl.Pumpengruppe
- neue Video Klingelanlage 2017/2018
- komplette Stromleitungen/Verteilung inkl. Schaltschrank neu 2017/2018
- Gäste- WC und Badezimmer komplett erneuert inkl. Leitungen 2017/2018
- Wasserleitungen ausgetauscht 2017/2018
- Bodenbeläge im Erdgeschoss (Fliesen) 2017/2018
-Bodenbeläge im Obergeschoss 2017/2018
- Holztreppe abgeschliffen und lasiert 2017/2018
-Maler, Verputz und Trockenbauarbeiten durchgeführt 2017/2018
- Durchbruch im Wohnzimmer / Esszimmer mit Stahlträger 2017/2018
- neue Einbauküche mit Markengeräten 2017/2018
- Garage neu eingedeckt + Sektionaltor 2017/2018
- Einfahrt neu gepflastert 2017/2018
- Terrasse neu gepflastert 2017/2018
-Wärmedämmputz Anstrich Außenfassade 2017/2018
- neue Entwässerung der Dachflächen 2024/2025
- Kaminabdeckung / Verkleidung in 2024/2025
-Markise Terrasse neu 2023
- Zaun-Einfriedung Garage und Terrasse 2022

Sonstiges

Überzeugen Sie sich selbst von diesem eindrucksvollen Objekt und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen erstellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

Das vorliegende Exposé ist als unverbindliche Information zu verstehen und kann nicht als Rechtsgrundlage herangezogen werden. Rechtskräftig ist ausschließlich der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Die Weitergabe dieses Exposés an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung und durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf der Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Die Käufercourtage auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Wir haben mit dem Verkäufer einen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Fotos und Grafiken unterliegen dem Copyright der Firma Plum Immobilien.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Homepage:

www.plumimmobilien.de























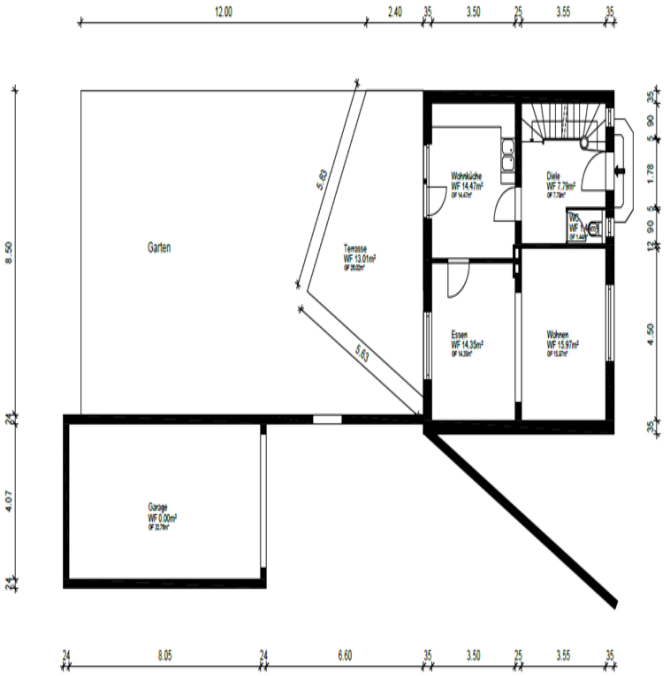


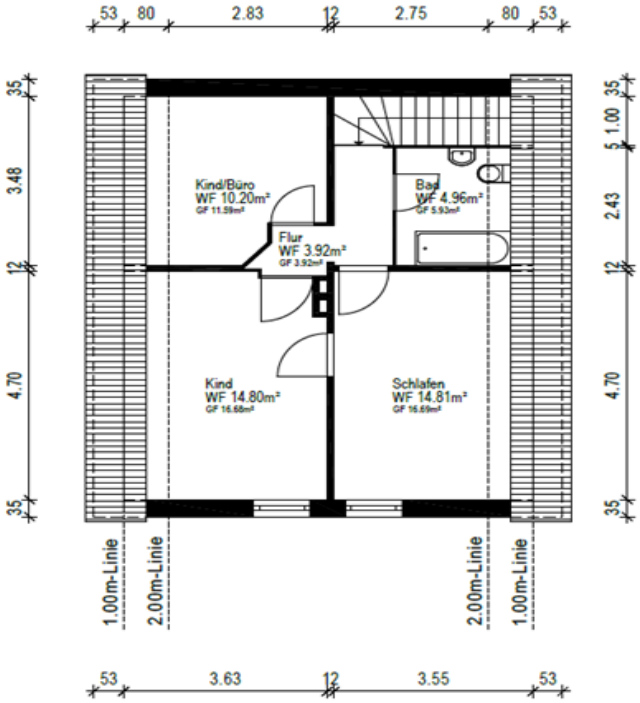


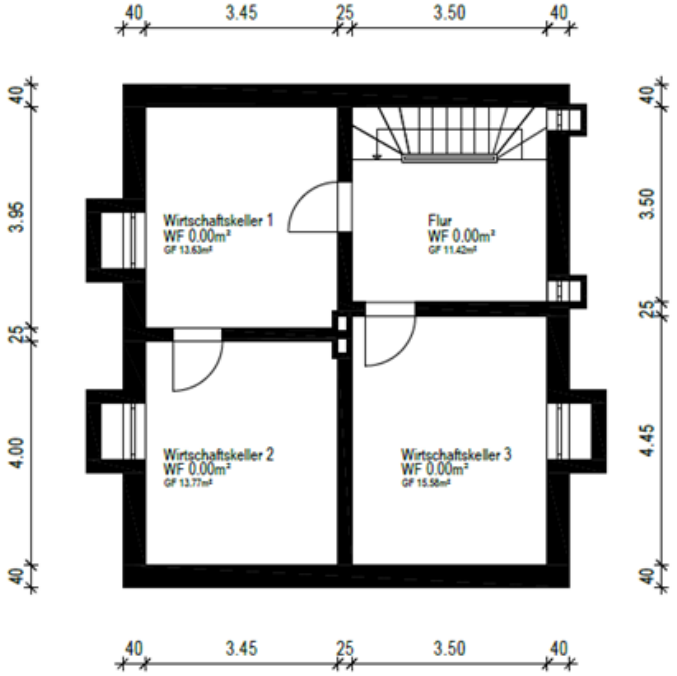







12.00
2.40
.35
3.50
.25
3.55
.35
8.50
.24
4.07
.24
Garten
Terrasse
WF 13.01m²
5.83
5.49
Wohnküche
WF 14.47m²
Diele
WF 7.79m²
WC
WF 1.98m²
Essen
WF 14.35m²
Wohnen
WF 15.97m²
Garage
WF 0.00m²
.35
.90
5.90
1.70
.90
12.90
4.50
.35
.24
8.05
.24
6.60
.35
3.50
.25
3.55
.35


53
80
2.83
12
2.75
80
53
35
3.48
12
4.70
35
5
1.00
2.43
12
4.70
35
Kind/Büro
WF 10.20m²
GF 11.59m²
Bad
WF 4.96m²
GF 5.93m²
Flur
WF 3.92m²
GF 3.92m²
Kind
WF 14.80m²
GF 16.68m²
Schlafen
WF 14.81m²
GF 16.69m²
1.00m-Linie
2.00m-Linie
2.00m-Linie
1.00m-Linie
53
3.63
12
3.55
53


40
3.45
25
3.50
40
40
3.95
25
4.00
40
40
3.50
25
4.45
40
Wirtschaftskeller 1
WF 0.00m²
GF 13.63m²
Flur
WF 0.00m²
GF 11.42m²
Wirtschaftskeller 2
WF 0.00m²
GF 13.77m²
Wirtschaftskeller 3
WF 0.00m²
GF 15.58m²
40
3.45
25
3.50
40