

KfW-Anlage: Moderner Neubau mit barrierearmen Eigentumswohnungen in absoluter Wohlfühloase - mit Blick ins Grüne direkt an der Düssel

Koxhof 19  
42489 Wülfrath



Objekt:

**Preise & Kosten**

Käufer-Provision

Ja

Käufercourtage	2% zzgl. MwSt.
Kaufpreis	1.700.000,- €
Anzahl Freiplatz	4
Anzahl Garage	2

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	435 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.300 m <sup>2</sup>
Zimmer	13
Schlafzimmer	9
Badezimmer	6
separate WCs	4
Balkons/Terrassen	4
Anzahl Stellplätze	6
Baujahr	2024
Zustand des Objektes	Erstbezug
Alt-/Neubau	Neubau
Verkaufsstatus	offen
Verfügbar ab	sofort

### Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
--------------------	--------

### Ausstattung

WG-geeignet	Ja
Räume veränderbar	Ja
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	offen, Wohnküche
Boden	Fliesen, Kunststoff
Heizungsart	Fussbodenheizung
Aufzug	Personenaufzug
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Norden, Osten, Süden, Westen
Rollstuhlgerecht	Ja
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja

Gäste-WC

Ja

seniorengerecht

Ja

## Objektbeschreibung

Für Sie entsteht hier auf dem aus 1895 stammenden Gut Koxhof ein Neubau mit vier attraktiven und barrierearmen Mietwohnungen. Dieser besteht lediglich aus Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss sowie Penthouse (Dachgeschoss) und dies in bester Lage von Wülfrath – ruhig und idyllisch im Grünen, eingefasst von Wiesen und Feldern, und unmittelbar an der Düsseldorf gelegen. Eine Besonderheit ist hier ein Privatweg in die Natur. Aufgrund ihrer Größe, Lage und Ausstattung sind die hochwertigen Wohnungen ideal für Senioren und Menschen mit Handicap als Lebensmittelpunkt.

Die Wohneinheiten verfügen über optimal durchdachte Raumkonzepte mit modernen Grundrissen und jeweils zwei bis vier Zimmern. Dazu zählen ein großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und direktem Zugang zu sonnigen Terrassen mit Gartenanteilen bzw. Balkonen (Loggien), ein bis drei Schlaf- bzw. Kinder- oder Gästezimmer, ein bis zwei Badezimmer, ein Gäste-WC und ein Abstellraum sowie Diele und Flur. Abgerundet wird Ihr Raumangebot durch separate Abstellräume, die die Wohnflächen adäquat mit passender Nutzfläche ergänzen. Alle Wohnungen werden gehobenen Ansprüchen gerecht, nachhaltig und barrierearm ausgestattet. So gehören breite Eingänge und Türen, Flure mit rollstuhlgerechten Wendekreisen, bodengleiche Duschen und ein integrierter Aufzug ebenso zur Standardausstattung wie eine kostengünstige Fußbodenheizung und bodentiefe Fenster, die für ein vergrößertes Raumgefühl, einen überdurchschnittlichen Tageslichteinfall und eine perfekte Aussicht in die grüne Umgebung sorgen. Weiter werden auch technische Highlights inkludiert. Dazu gehören u.a. LAN-Anschlüsse in jedem Raum. Optional können auch Smart Home Elemente hinzugefügt und die Ausstattungsmerkmale flexibel verändert werden. Ebenso kann der Grundriss in Teilen bei Bedarf angepasst werden.

Während die beiden Erdgeschosswohnungen über einen eigenen, seitlichen Eingang verfügen, erreichen Sie die oberen Einheiten bequem über den Aufzug. Die beiden EG-Einheiten sind im charismatischen Maisonette-Stil geplant worden, damit die Alltagsebene, in der Sie u.a. Ihre Gäste empfangen, ideal von Ihrem privaten Bereich und Ihrer Schlafenebene getrennt ist. Daher nimmt Sie im EG eine freundliche Diele in Empfang, die Sie dann, vorbei an Ihrem Gäste-WC und Ihrem Abstellraum, in Ihren gemütlichen Wohn- und Essbereich mit offener Küche führt. Ein absoluter Blickfang kann hier die Kochinsel werden, die die Flächen perfekt vereint. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie auch Ihre nach Osten ausgerichtete, gepflasterte Terrasse. An diese grenzt eine große Gartenfläche an, die Ihrer Wohnungen zugeordnet ist. Auf der oberen Etage finden Sie anschließend drei lichtdurchflutete Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer mit praktischer Ankleide sowie Kinder- oder Gästezimmer, aber auch als Büro nutzen lassen, sowie zwei Badezimmer. Ein echtes Highlight ist hier Ihr Bad en Suite. Dieses ist mit einer barrierearmen Dusche, einer Badewanne und einem Doppelwaschtisch ausgestattet.

Die großzügige, alleinige Wohnung im 2. OG punktet mit modernem Schnitt, in dem ein besonderes Augenmerk auf den offenen Wohnbereich gelegt wurde. Dieser beeindruckt mit einem Platzangebot von mehr als 60m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Zugang zur beliebten Loggia, in der Sie sowohl bei Sonnenschein als auch an Regentagen Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können. Die helle Gestaltung sorgt auch in dieser Oase wieder für ein einzigartiges Wohnklima. Zwei Schlafzimmer, eine Büroecke, ein Bad und ein WC sowie eine Abstellkammer komplettieren Ihr neues Zuhause.

Das letzte Geschoss wurde clever ausgenutzt. Hier erwartet Sie ein exklusiver Zugang über den Aufzug des Objekts, der Sie direkt in Ihre Wohnung fährt. Von der zentralen Diele gelangen Sie anschließend sowohl in Ihr Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer als auch in Ihr Wohnzimmer und Ihre Küche. Über 50m<sup>2</sup> Wohnfläche können hier (teil-) offen ganz nach Ihren Wünschen genutzt werden. Es existiert ausreichend Platz für eine passgenaue Einbauküche, eine Essecke und eine große Wohnlandschaft. Von der Loggia aus blicken Sie unverbaut in die grüne, ruhige Natur und auf die Düsseldorf.

Ihre Fahrzeuge parken Ihre Mieter selbstverständlich in den exklusiven Garagen, die in den Gebäudekörper inkludiert sind, und über einen direkten Zugang ins Haus verfügen, oder auf den privaten Stellplätzen direkt neben dem Gebäude. Weitere kostenfreie Parkplätze gibt es darüber hinaus zahlreich vor dem Haus und in den

umliegenden Straßen.

Tragende Wände des Gebäudes werden aus massivem Mauerwerk entsprechend den heutigen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen auf dem neuesten Stand der Technik errichtet.

Umfassungswände und Geschossdecken bestehen ebenfalls aus solider Bauweise und verfügen über baujahrestypische Wärme- und Trittschalldämmung. Die Fassade wird modern gestaltet, verputzt und in einer Farbkombination aus Weiß und Anthrazit gestrichen. Die Fenster werden mit dreifacher Isolierverglasung und elektrischen Rollladen versehen, innen Weiß und außen passend in Anthrazit gehalten. Die mit Glaselementen bestückten Haustüren werden massiv und auf hohem Sicherheitsstandard erstellt sowie mit Videogegensprechanlage ausgestattet. Bei dem Dach handelt es sich um ein stilvolles Satteldach mit integrierter Gaube, das im Rahmen der WEG ggf. sogar mit einer Solaranlage bestückt werden kann. Das Gebäude ist im KfW-55-Standard konzipiert worden. Versorgt wird es mit einer effizienten Luftwärmepumpe, die in einem separaten Hauswirtschaftsraum angeordnet ist.

Die Planungen für die Immobilie sind bereits vollständig abgeschlossen und die Erschließung wurde gesichert. Aktuell befindet sich der Neubau in der Vermarktung, ehe die Bauphase startet. Ein Einzug sollte voraussichtlich in Q4 2025 realisiert werden können. Erwartet wird ein attraktiver Mietzins von 14€/m<sup>2</sup>, sodass Sie mit Jahreseinnahmen von ca. 75.960€ (inkl. Stellplätze) kalkulieren können. Dies entspricht einem Faktor von 22,3 und bildet demnach ein absolutes Top-Renditeangebot ab!

## Lage

Ihr neuer Lebensmittelpunkt befindet sich inmitten des beliebten Wülfrather Stadtteils Schlupkothlen und liegt damit unmittelbar in direkter Nachbarschaft zu Wuppertal. In wenigen Fahrminuten sind dazu die Großstädte Düsseldorf (ca. 25 Min.) und Essen (ca. 20 Min.) zu erreichen.

Es wird auf dem Kohhof, einem historischen Gut, in einem verkehrsaarmen Bereich mit privater Zufahrt errichtet. Sie haben hier in aufgelockerter Bauweise, umringt von einer Landschaft aus Feldern, Wäldern und Wiesen, sowie angrenzend an die Düssel eine ruhige Umgebung direkt in der Natur. Trotz der Nähe zu den umliegenden Großstädten herrscht hier noch ein dörflicher Charakter, der sich nicht nur als idealer Standort zum Leben, sondern auch im Homeoffice auszeichnet. Die idyllisch gelegene Wohngegend bei gleichzeitig optimaler Verkehrsanbindung sind die größten Vorzüge dieser Lage und bieten Ihnen eine hohe Lebensqualität sowie ein außergewöhnliches Alleinstellungsmerkmal.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie im Ortszentrum vor. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Imbisse, Bäckereien, Banken sowie Ärzte und Apotheken sind in nur wenigen Fahrminuten beheimatet. Rewe befindet sich beispielsweise bereits in ca. 2,4km. Lidl und Penny sind in ca. 3,1km angesiedelt. Eine Volksbank sowie eine Sparkasse erreichen Sie als Anwohner ab ebenfalls nur ca. 3,4km. Neben dem nächsten Ärztehaus und der nächsten Apotheke, die sich allesamt in unmittelbarer Nähe ab ca. 1,4km befinden, steht in direkter Umgebung noch das St. Vinzenz-Krankenhaus in ca. 300m bzw. das Marien Hospital Düsseldorf in ca. 1,5km zur Verfügung.

Mehrere zentralen Straßen führen Sie durch sowohl über Land als auch durch den Stadtverkehr bis Düsseldorf, Essen oder Wuppertal. Die Autobahnanschlüsse bieten Ihnen eine optimale Anbindung. So ist die A535 im Osten sogar schon in ca. 1,6km anzufahren. Um in den Urlaub fliegen zu können, müssen Sie ebenfalls nicht weit fahren! Den Düsseldorfer Flughafen erreichen Sie beispielsweise in max. 30 Min. (ca. 25km).

Es sind mehrere ÖPNV-Verbindungen an das städtische Umfeld (Ratingen, Velbert etc.) sowie an die Großstädte Düsseldorf, Essen, Wuppertal und mehr vorhanden. Die neue Zugverbindung bringt Sie u.a. in wenigen Stationen zum Düsseldorfer HBF. Unmittelbar in der Nähe Ihres Hauses gibt es zudem mehrere Bushaltestellen bzw. weitere Bahnverbindungen, eine Linie quasi vor der Haustür in ca. 50m). Der S-Bahnanschluss Aprath ist auch nur ca. 2 Min. entfernt.

In Wülfrath und Umgebung bleiben auch in Sachen Freizeitgestaltung keine Ihrer Wünsche unerfüllt. Die modernen Sportstätten stellen beispielsweise zahlreiche Fußball-, Basketball- oder Handballplätze, Tartanbahnen mit Grünflächen und Outdoor-Fitnessbereiche für Sie bereit. Speziell aber die Parks sind neben den genannten Flächen bei Einheimischen für sportliche Aktivitäten beliebt.

Der Fußballbundesliga-Zweitligist Fortuna Düsseldorf begeistert sowohl junge als auch alte Fußballfans und bietet

seit der Saison 2023/2024 sogar zeitweise kostenlosen Stadionzutritt. Die Düsseldorfer EG spielt sogar in der höchsten deutschen Eishockey-Klasse und ist von Wülfrath auch schnell anzufahren. Eine Vielzahl regionale Sportanlagen finden Sie u.a. in Wuppertal, wie z.B. den SV Bayer Wuppertal e.V. (Tennis).

Weitere Vereine sind u.a. in den Kategorien Turnen, Tischtennis, Wassersport, Kampfsport, Billard, Hockey, Fechten, Schlittschuhlaufen, Kegeln sowie Tierschutzvereine und mehr vorhanden. Darüber hinaus gibt es neben Freibädern (Eckbusch z.B. ca. 3,5km) und diversen Parks in näherer Umgebung auch Golfclubs, Tanzschulen sowie Reitanlagen für jede Jahreszeit. Mehrere Fitnessstudios warten mit komplett ausgestatteten Räumlichkeiten bereits auf Ihre Mitgliedschaft. Abwechslungsreichen Hobbies steht demnach nicht mehr viel im Wege.

Die Region lädt Sie zum Wandern, Joggen oder zu ausgiebigen Radtouren ein. Insbesondere der Panoramaradweg zum Baldeneysee, der nah entlang des Grundstücks verläuft oder der Neandertalwandersteig sind für diese Freizeitaktivitäten bekannt. Eine Besonderheit des Geländes ist auch der angrenzende Pilgerpfad zur Wallfahrtskirche nach Neviges sowie die Düssel.

Hinzu kommen etliche Gebiete mit Feldern und Wäldern (u.a. Oberdüsseler Wald in ca. 2,6km oder Eschenwald in ca. 3,6km), wo Sie Ihre Ruhe genießen können oder eine Vielzahl an Seen, in denen Schwimmfreunde auf ihre Kosten kommen. Speziell in Schlupkotheln gibt es mit dem Landschaftsschutzgebiet in fußläufiger Entfernung in nur ca. 1,5km ein weiteres Highlight.

Die zahlreichen Vereine in der Stadt, die in diesen Gebieten unterwegs sind, freuen sich über jedes neue Mitglied. Dazu gehören u.a. der Verein der Wikinger Kanufreunde Himmelgeist, der TC 77 Düsseldorf-Wersten, zahlreiche Schwimmschulen und -vereine sowie Anglervereine.

Auch Menschen mit Handicap kommen in der Reha-, Breiten- und Behinderten-Sport-Gemeinschaft oder sogar spezieller Gehörlosen-Sportclubs bzw. in den Blinden- und Sehbehinderten-Sportgemeinschaften in der Region nicht zu kurz!

Das Kulturangebot wird von den Einwohnern bereits seit Jahrzehnten wahrgenommen. Dazu zählen Veranstaltungen und Außenevents in den Kategorien Comedy, Kabarett und Musik in den unterschiedlichsten Locations wie dem Savoy Theater oder der Mitsubishi Electric Hall in Düsseldorf, der Grugahalle oder der Lichtburg in Essen oder der historischen Stadthalle in Wuppertal. Jährlich lockt zudem der Japan-Tag Besucher aus ganz Deutschland ins nahegelegene Düsseldorf. Die Rheinkirmes findet bereits seit mehr als 100 Jahren statt.

Zudem können Sie Bibliotheken, Kinos, Theater oder eine von vielen Kunstausstellungen besuchen. Der Zeittunnel Wülfrath ist beispielsweise ein regional bekanntes Highlight für Museumsliebhaber. Kulinarische Vielfalt erlangen Sie in einem der örtlichen Restaurants wie z.B. dem El Rancho (Steaks & Co.) oder dem griechischen Mykonos. Besonders bekannt sind natürlich gängige Cafes und im Sommer speziell die Biergärten. Die Altstädte der Großstädte haben dazu eine zusätzliche Auswahl.

Eine neue Sprache erlernen, erste Noten auf einem Instrument spielen oder sich künstlerisch ausleben ist im generationenübergreifenden Weiterbildungsangebot von Wülfrath ebenfalls möglich. In der Volkshochschule, den Kunst- und Musikschulen werden Talente gefördert. Neben den üblichen Kulturzentren organisieren sich in der Umgebung auch Bücher-, Theater-, Karnevals-, Schützen- und Schachvereine sowie verschiedene kirchliche Gemeinschaften und mehrere Chöre.

Nicht zuletzt können Sie auch diverse Sehenswürdigkeiten in den Großstädten aufsuchen. Der Rheinturm, das Schloss Benrath und der Hofgarten in Düsseldorf, der Grugapark und der UNESCO-Welterbe Zollverein in Essen sowie die berühmte Schwebebahn und der Zoo in Wuppertal sind nur einige zu nennende Highlights.

In Wülfrath stehen Familien darüber hinaus zahlreiche Kinderbetreuungs- und Schulformen zur Verfügung. Der nächste Kindergarten ist von Ihrem Haus bereits in ca. 2,2km zu erreichen. Zur Grundschule gelangen Ihre Kinder ebenfalls in nur ca. 2,2km und um in die nächste weiterführende Schule zu gehen, bieten sich z.B. das Städtische Gymnasium oder die Sekundarschule am Berg (beide ca. 4km) an. Auch mehrere Spielplätze gibt es schon ab ca. 1,5m Entfernung.

## Ausstattung

Wohneinheiten:

- Moderne, offene und lichtdurchflutete Grundrisse
- Großzügige und barrierearme Räume

- Hochwertige Fliesen- und Vinylböden (bei Bedarf andere)
- Q2 gespachtelte Wände und Decken
- Dreifachverglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Hochwertige weiße Innentüren (bei Bedarf andere)
- Barrierearme Badezimmer mit Fenster, bodengleicher Dusche (optional z.B. auch mit Glasabtrennung) und teilweise/optional mit Badewanne
- Moderne, große Gäste-WCs (zusätzliche Dusche optional)
- Abstellräume in den Wohnungen sowie zusätzliche Abstellräume im EG
- Terrassen/Balkone in sonnigen Ausrichtungen und mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Effiziente Fußbodenheizung in allen Einheiten
- Aufrüstung von Smart Home Elementen möglich
- Installation einer Klimaanlage und Markise möglich
- Andere Ausstattungsmerkmale bei Bedarf möglich
- Grundrisse teilweise veränderbar
- Eigene Waschmaschinenanschlüsse
- Gemeinschaftliche Fahrradstellflächen optional
- Gepflasterte Terrassen und hochwertig belegte Balkone
- Großzügige Rasenflächen (zugeordnete Gartenanteile)

#### Gebäude:

- Massivbauweise (KSV) mit modernen Putzfassaden sowie Betondecken
- Dreifach verglaste Kunststofffenster (innen Weiß, außen Anthrazit)
- Stilvolles Satteldach mit integrierter Gaube
- Videogegensprechanlagen mit Farbbildschirmen
- Treppenhaus, Fensterbänke, Geländer sowie sämtliche Bauteile in hochwertiger Ausführung
- Kostengünstige Luftwärmepumpe
- PV-Anlage möglich
- Aufzug!

## Sonstiges

Die Darstellung im Exposé beruht auf den Angaben des Verkäufers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Adresse

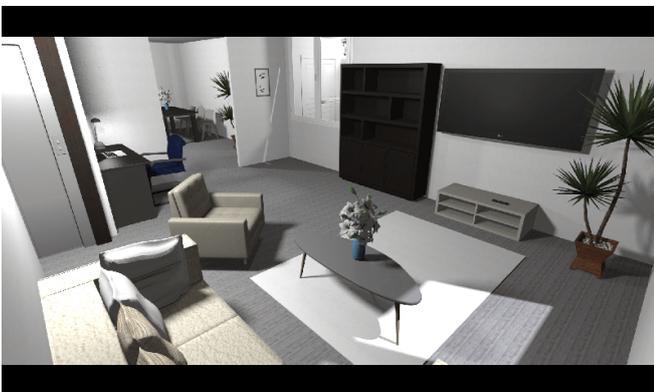
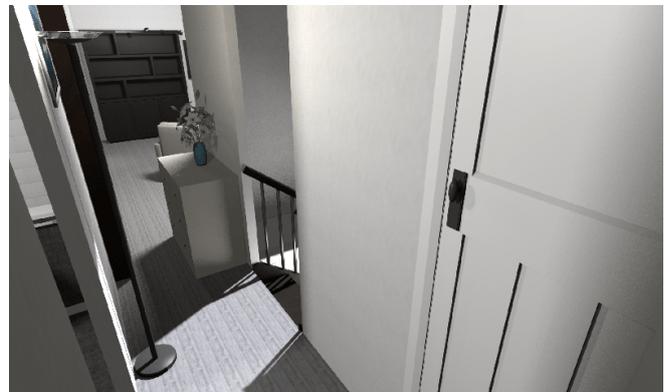
Koxhof 19  
42489 Wülfrath

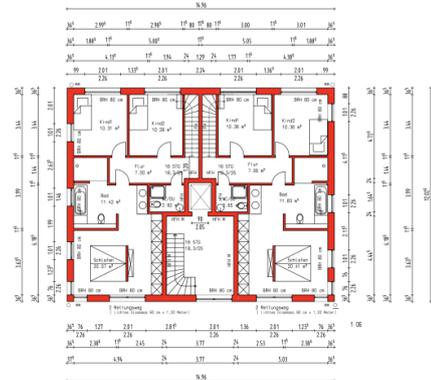
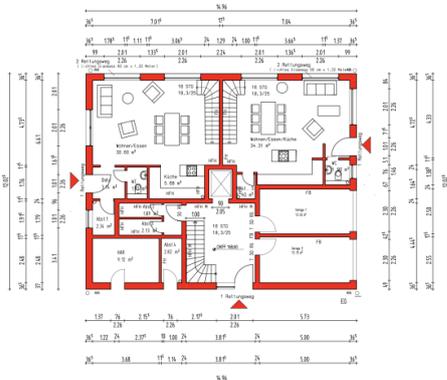














## **Ansprechpartner**

CCC- Immogrund GmbH  
CCC-Immogrund GmbH  
Pastoratstraße 5 5  
47506 Neukirchen-Vluyn

Zentrale  
Webseite

+49 2845 9819000  
[www.ccc-immogrund.de](http://www.ccc-immogrund.de)