

Erstbezug: Komfortables Wohnhaus mit moderner
Architektur 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	499.000,- €
Anzahl Freiplatz	2
Anzahl Garage	1

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	110 m ²
Nutzfläche	30 m ²
Grundstücksfläche	500 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkons/Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Baujahr	2023/24
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
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	Ja
Ausrichtung Balkon	Osten
Wasch-/ Trockenraum	Ja
Rollladen	Ja
Gäste-WC	Ja

Objektbeschreibung

Ihr neues Einfamilienhaus wird aktuell (2023 und 2024) als nachhaltiges KfW-55-Haus mit höchstem Wohnkomfort in einer beliebten und ruhigen Lage inmitten der Natur in Wülfrath-Schlupkotheln errichtet. Es grenzt direkt an die Düssel, den Neandertalweg sowie einen kleinen Wald und verfügt über einen exklusiven Zugang. Da sich die Immobilie mittlerweile im Rohbau befindet, können Sie bereits erste Eindrücke sammeln und dennoch maximalen Einfluss auf die Gegebenheiten, Grundrisse und Ausstattungsmerkmale nehmen.

Ihr Zuhause bietet Ihnen eine Grundstücksgröße von ca. 500m² und insgesamt ca. 110m² Wohnfläche sowie zusätzliche ca. 30m² Nutzfläche. Sie finden hier einen modern gestalteten, offenen Grundriss mit 4 Zimmern – aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss mit einer Galerie als besonderes Highlight. Das Erdgeschoss besteht dabei aus Entree und Flur, einem Gäste-WC, einer offenen Wohnküche und einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit angrenzendem Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Obergeschoss überzeugt durch eine weitere Diele mit zentralem Flur, insgesamt drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer.

Über den künftig gepflasterten Weg, vorbei an Ihrem exklusiven Zugang zum Neandertalweg, erreichen Sie Ihr neues Heim, das Sie über nur eine Stufe durch eine robuste Hauseingangstür, versehen mit einem Glaselement betreten. Im Erdgeschoss nimmt Sie zunächst eine geräumige Diele in Empfang. Das Zusammenspiel aus dem modernen Bodenbelag, den hell gestalteten Wänden und den weißen Innentüren wird bereits beim Eintritt für einen ersten Blickfang sorgen. Von der Diele aus betreten Sie als ersten Raum Ihr gefliestes, modernes Gäste-WC. Weiter gelangen Sie in Ihre offene Wohnküche, die Ihnen ausreichend Platz und Arbeitsfläche für eine passgenaue und hochwertige Einbauküche sowie Kochinsel im amerikanischen Stil bietet. Ihr großzügiger, offener Wohnbereich mit herausragendem Ausblick auf die grüne Umgebung und auf die Düssel kann als das größte Highlight Ihrer neuen Immobilie bezeichnet werden. Insgesamt fast 40m² vermitteln Ihnen hier ein perfektes Platzangebot. Einen bleibenden und gemütlichen Eindruck hinterlässt insbesondere die große und helle Fensterfront, die die Etage aufgrund der bodentiefen Fensterelemente mit überdurchschnittlich viel Helligkeit versorgt. Diese sind innen Weiß, außen Anthrazit, dreifachverglast und mit elektrischen Rollläden bestückt. Ein absolutes Komfortmerkmal ist außerdem die effiziente Fußbodenheizung.

Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Essecke erreichen Sie Ihre großflächig gepflasterte und blickgeschützte Terrasse. Eine elektrische Markise, die Ihnen bei Bedarf Schatten spendet, kann optional über die gesamte Terrasse installiert werden. Ihr anschließender, traumhafter Garten ist ein weiteres Highlight Ihres neuen Hauses. Ein Rasen kann großzügig verlegt und diverse Bepflanzungen getätigt werden. Sie haben genug Platz für einen Pool, Spielgeräte und mehr. Ein Gartenhaus kann als praktische Abstellfläche fungieren und eine Grundwasserpumpe für die adäquate Bewässerung eingesetzt werden. Ihr gesamter Außenbereich kann als eine absolute Wohlfühloase im Grünen, in der Sie Ihre Ruhe in vollen Zügen genießen können, beschrieben werden. Der Treppenaufgang im Erdgeschoss führt Sie in Ihr lichtdurchflutetes Obergeschoss. Bereits oben angekommen, wurde das Augenmerk auf eine freundliche Gestaltung gelegt. Alle Elemente wurden modern und hell gewählt, die Fenster sind erneut bodentief, dreifachverglast und mit Rollläden bestückt. Im OG punktet vor allem die hohe Flexibilität der Raumaufteilung. Auf dieser Ebene erwarten Sie insgesamt 3 Schlafzimmer, die sich ideal als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und Büro eignen. Je nach Bedarf können die Zimmer natürlich auch anderweitig genutzt oder aber die Raumgrößen optional verändert werden. Eine Besonderheit ist darüber hinaus die zugängliche, helle Galerie, die einen echten Mehrwert liefert. Eine Klimaanlage kann beispielsweise vorgerüstet werden. Die beiden Badezimmer werden modern gefliest und hochwertig ausgestattet. Sie verfügen beispielsweise über große Fensterflächen und barrierearme Duschen. Im Elternschlafzimmer handelt es sich zudem um ein charismatisches Bad en Suite und einen echten Blickfang.

In Ihr Gebäude integriert, runden eine Garage und ein Technik- bzw. Abstellraum das Angebot perfekt ab. Die Garage könnte als Parkplatz für einen kleinen PKW dienen. Im Anschlussraum befindet sich neben Abstellmöglichkeiten auch die kostengünstige Luftwärmepumpe, die Ihr Eigenheim mit Wärme versorgt. Eine Nachrüstung einer PV-Anlage ist möglich. Ihr Fahrzeug parken Sie selbstverständlich auf Ihren zwei privaten Stellplätzen direkt neben Ihrem Haus. Optional kann auch ein Anschluss für eine Wallbox eingerichtet werden. Ein Antrag für die Errichtung eines Carports kann später ebenfalls gestellt werden.

Tragende Wände des Gebäudes werden aus massivem Mauerwerk (Kalksandstein) entsprechend den heutigen statischen, schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen auf dem neuesten Stand der Technik errichtet. Umfassungswände und Geschossdecken (Beton) 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 allesamt in dreifacher Isolierverglasung mit elektrischen Rollläden und in passender Farbe gehalten. Die Haustür wird massiv und gemäß derzeitigem Sicherheitsstandard erstellt. Bei dem Dach handelt es sich um ein modernes und isoliertes Satteldach. Die Immobilie ist im KfW-55-Standard konzipiert. Eine Erweiterung mit Smart-Home-Elementen ist möglich. Das Objekt ist aktuell in der Bauphase; Änderungen und Anpassungen sind weiterhin möglich.

Lage

Ihr neuer Lebensmittelpunkt befindet sich inmitten des beliebten Wülfrather Stadtteils Schlupkothen 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 verkehrsarmen 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

Erdgeschoss:

- Moderne, offene und lichtdurchflutete Grundrissgestaltung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche
- Hochwertige Fliesen- oder Vinylböden (bei Bedarf andere Beläge)
- Q2 gespachtelte Wände und Decken (bei Bedarf Malerarbeiten)
- Dreifachverglaste, bodentiefen Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Hochwertige weiße Innentüren (bei Bedarf andere Türen)
- Effiziente und gemütliche Fußbodenheizung
- Grundriss teilweise veränderbar
- Gepflasterte, sonnige Terrasse
- Großzügige Rasenflächen

Ober-/Dachgeschoss:

- Zwei große, helle Schlafzimmer, eins davon als Bad en Suite
- Dritter Raum z.B. als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Ankleide

- Ausgebautes Dachgeschoss als Galerie und besonderes Highlight (Nutzfläche)
- Hochwertige Vinylböden (bei Bedarf andere Beläge)
- Q2 gespachtelte Wände und Decken (bei Bedarf Malerarbeiten)
- Dreifachverglaste, bodentiefe Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Hochwertige weiße Innentüren (bei Bedarf andere Türen)
- Moderne Badezimmer mit ebenerdigen Duschen und Fenstern
- Effiziente und gemütliche Fußbodenheizung
- Grundriss teilweise veränderbar

Sonstiges:

- Massivbauweise (KSV) mit moderner, isolierter Putzfassade sowie Betondecken
- Dreifach verglaste Kunststofffenster (innen Weiß, außen Anthrazit)
- Stilvolles, gedämmtes Satteldach mit integrierter Gaube
- Kostengünstige Luftwärmepumpe sowie effiziente Fußbodenheizung
- Installation einer Klimaanlage und Markise möglich
- Andere Ausstattungsmerkmale bei Bedarf möglich
- Inkludierte Garage sowie zusätzlicher Abstellraum (von außen begehbar)
- Privater Zugang zum Neandertalweg

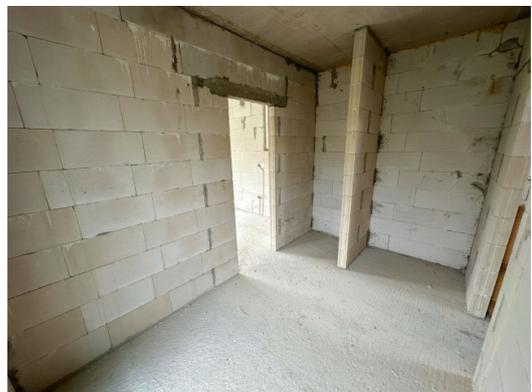
Sonstiges

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