



LAGE³ IMMOBILIEN
KOMPETENT.BERATEND.INNOVATIV.



VERMARKTUNGSEXPOSÉ
BAUERBAHN 3A & 3B • 41464 NEUSS

FAMILIENFREUNDLICHE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GROSSEM GARTEN UND HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG IN TOPLAGE

Das Neubauprojekt befindet sich in Neuss, einer mittelgroßen Stadt am linken Rheinufer und Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr. Die genaue Lage liegt im Stadtteil Westfeld, einem zentralen und verkehrsgünstigen Viertel, das sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur auszeichnet.

Die Lage überzeugt mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz. Der Neusser Hauptbahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte wie Düsseldorf, Köln und Mönchengladbach. Zudem sind die Buslinien 842 und 851 in unmittelbarer Nähe verfügbar. Für Autofahrer ist die Autobahn A57 in wenigen Minuten erreichbar, die eine schnelle Verbindung nach Düsseldorf (ca. 15 Minuten) und Köln (ca. 35 Minuten) ermöglicht. Der Düsseldorfer Flughafen ist ebenfalls in etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter das beliebte Rheinpark-Center Neuss, ein großes Einkaufszentrum mit einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants und Freizeiteinrichtungen. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Bäckereien und Drogerien in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen liegen in der näheren Umgebung. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken und naheliegende Krankenhäuser gewährleistet.

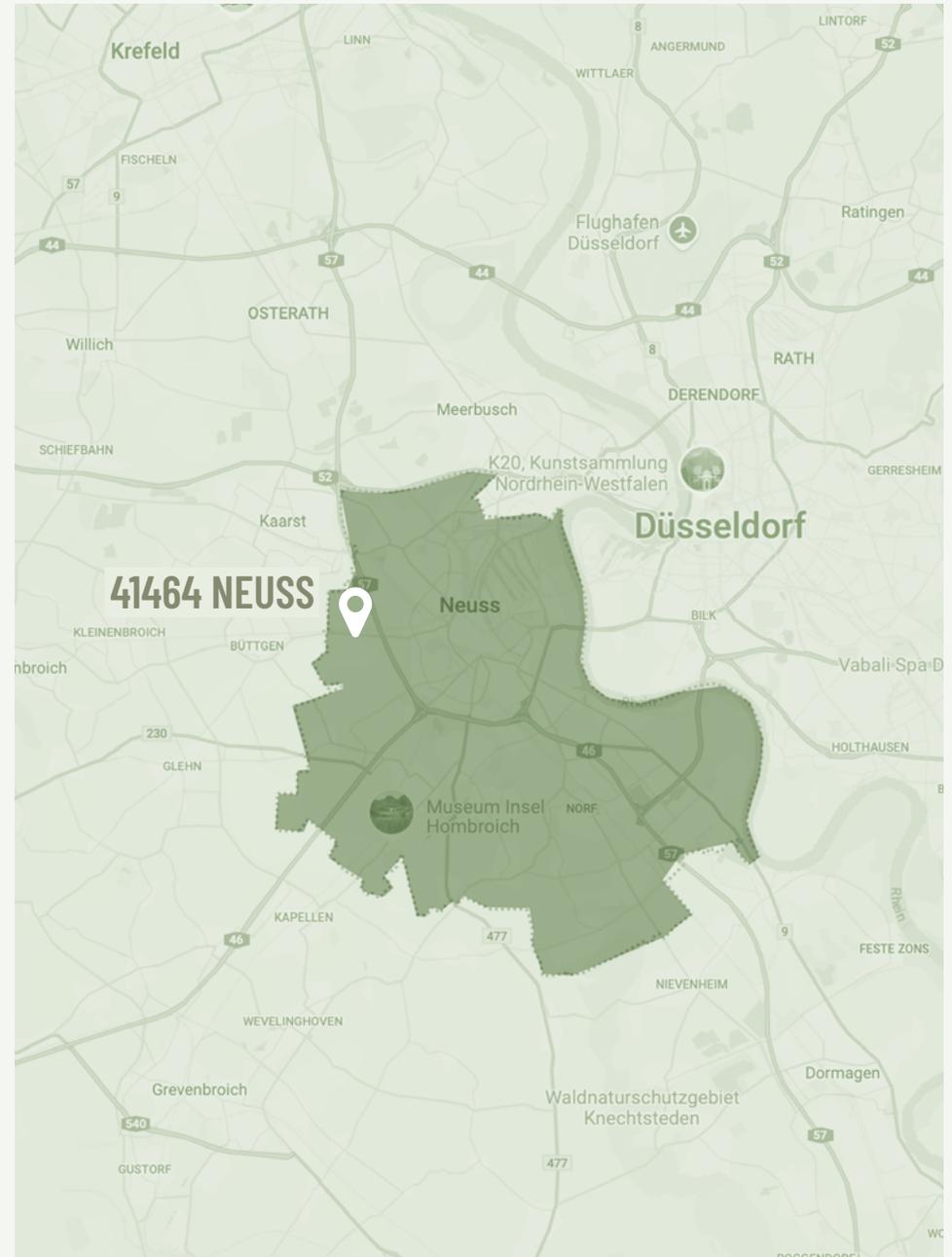


FAMILIENFREUNDLICHE DOPPELHAUSHÄLFTE MIT GROSSEM GARTEN UND HOCHWERTIGER AUSSTATTUNG IN TOPLAGE

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Südpark ist ein beliebtes Naherholungsgebiet und bietet zahlreiche Aktivitäten wie Beachvolleyball, Basketballplätze, Calisthenics-Anlagen sowie weitläufige Grünflächen für Spaziergänge und Picknicks. Der Kinderbauernhof Neuss, ein beliebtes Ausflugsziel für Familien, ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Die Rheinpromenade mit ihren Fahrrad- und Wanderwegen lädt zu entspannten Stunden am Wasser ein und bietet einen schönen Blick auf das Düsseldorfer Stadtpanorama. Zudem sind Sportvereine und Fitnessstudios in der Umgebung angesiedelt.

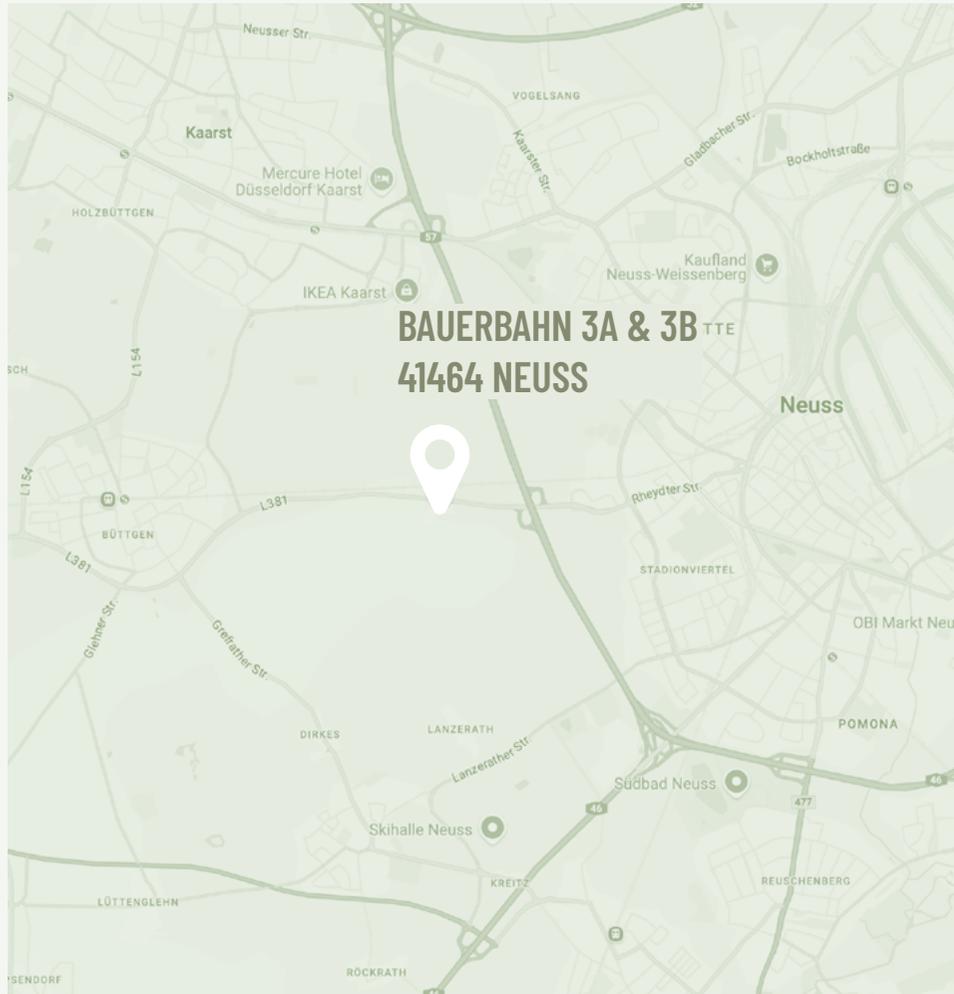
Das Neubauprojekt bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und naturnahen Freizeitangeboten. Dank der zentralen Lage, der hervorragenden Infrastruktur und den vielfältigen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.



BAUERBAHN 3A & 3B

41464 NEUSS

KEYFACTS



OBJEKTTYP:

STRASSE:

PLZ:

ORT:

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:

WOHNFLÄCHE:

ZIMMER:

ETAGEN:

TERRASSE:

GARTEN:

BALKON:

GARAGE:

STELLPLÄTZE:

HEIZUNGSART:

BEFEUERUNGSART:

FERTIGSTELLUNG:

KAUFPREIS:

PROVISION:

**EINFAMILIENHAUS ALS
DOPPELHAUSHÄLFTE**

BAUERBAHN 3A & 3B

41464

NEUSS

JE HAUS CA. 500 M²

JE HAUS CA. 165 M²

**JE HAUS 5 ZZGL.
HAUSWIRTSCHAFTSRAUM**

JE HAUS 2

JA

JA

JA

JE HAUS 1

JE HAUS 1

1 FREIPLATZ + 1 GARAGE (GG. AUFREIS)

FUSSBODENHEIZUNG

LUFT/WASSER-WÄRMEPUMPE

ANFANG/MITTE 2026

JE HAUS - 870.000 EUR

(ZZGL. GARAGE 25.000 EUR)

PROVISIONSFREI

OBJEKTBESCHREIBUNG

BAUERBAHN 3A & 3B • 41464 NEUSS

Jedes Einfamilienhaus verfügt über eine großzügige und helle Eingangsdiele, von der aus alle Räume erreichbar sind. Die bodentiefen Fenster mit Dreifachverglasung lassen ausreichend Licht in die Räume. Zusätzlich sind alle Fenster mit elektrischen Rollläden aus Aluminium mit wärmegeprägten Rollladenkästen ausgestattet.

Die modernen Badezimmer sind mit einer Dusche mit Glasabtrennung, wandhängenden WCs, Waschbecken und Fenstern mit Dreifachverglasung ausgestattet. Die Fliesenfarbe kann individuell ausgewählt werden.

Der geräumige Wohnbereich mit offener Küche bietet viel Platz und lädt zum Verweilen ein. Zusätzlich zu der großen Terasse am Wohnzimmer befindet sich eine weitere Frühstücksterrasse an der Küche. Die an den Wohnbereich angrenzende Küche bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten von einer Küchenzeile bis hin zur modernen Kücheninsel.

Die Schlafzimmer verfügen über große Fenster mit Dreifachverglasung und bieten ausreichend Platz für Ihre Ideen.

Die Einfamilienhäuser werden schlüsselfertig übergeben. Im angebotenen Preis ist der gesamte Ausbau, einschließlich Malerarbeiten und der Bodenbeläge etc., bereits enthalten.

Gerne können Änderungs- oder Ergänzungswünsche nach Absprache berücksichtigt werden.

AUSSTATTUNG

BAUERBAHN 3A & 3B • 41464 NEUSS

Dieses Neubauprojekt überzeugt durch hochwertige Ausstattung, moderne Technik und ansprechendes Design. Hier die wichtigsten Merkmale im Überblick:

Außenbereich:

- Die Einfamilienhäuser werden in Massivbauweise errichtet und verfügen über ein Wärmedämm-Verbundsystem, kombiniert mit Silikonharzputz und dekorativen Klinkerriemchen.
- Ausgefallene Dachkonstruktion bestehend aus einem Schrägdach, kombiniert mit einem Flachdach sowie Zink-Regenfallrohren in ansprechender Optik
- Gepflasterte Einfahrten und Terrassen mit Betonsteinplatten.
- Jede Einheit erhält eine Fertigarage mit Stromanschluss sowie elektrisch betriebenen Sektionaltor. (Aufpreispflichtig)
- Wallbox auf dem Stellplatz am Haus.

Fenster und Türen:

- Dreifachverglaste Kunststofffenster (RC2N), innen weiß und außen grau/anthrazit.
- Elektrische Rollläden aus Aluminium mit wärmedämmten Rollladenkästen.
- Hauseingangstüren aus Aluminium mit Sicherheitsausstattung.

Innenausstattung:

- Hochwertige Bodenbeläge: Wahlweise Dielen- / Parkettböden in Eiche oder großformatige Fliesen in allen Räumen, ergänzt durch passende Sockelleisten.
-

- Innenwände mit Malervlies und weißem Anstrich für eine edle Optik.
- Treppen mit Eichen-Trittstufen und Edelstahl- oder Holzhandläufen.

Sanitärausstattung:

- Badezimmer mit großformatigen Fliesen (60 x 60 cm) und Echtglas-Duschabtrennungen.
- Markenarmaturen (Hansgrohe Talis S) und Design-Sanitärkeramik (Ideal Standard).
- Badewanne aus Stahlernaille (je nach Grundriss), mit gefliesten Duschen
- Ablaufrinnen & Handtuchheizkörper.

Technik und Komfort:

- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserbereitung und Fußbodenheizung in allen Räumen.
- Moderne Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung mit Hybrid-Wechselrichter und Vorbereitung für einen Speicher.
- CAT 7-Verkabelung in allen Wohnräumen, Multimedia-Verteiler und Anschlüsse für TV, Telefon und Internet.
- Rauchmelder gemäß Vorschrift und Beleuchtung mit Schalter- und Steckdosenserie (Gira Standard 55).

Es stehen verschiedene Gestaltungsvarianten zur Wahl, darunter zwei geplante Dachvarianten (siehe Seite 10-11).

Die detaillierte Baubeschreibung mit allen weiteren Ausstattungsdetails stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Sonderwünsche abweichend zur Baubeschreibung sind möglich.

AUSSTATTUNGSBEISPIELE EINES ANDEREN PROJEKTS DES BAUTRÄGERS



AUSSTATTUNGSBEISPIELE EINES ANDEREN PROJEKTS DES BAUTRÄGERS



DACH-VARIANTE 1



DACH-VARIANTE 1



DACH-VARIANTE 2



DACH-VARIANTE 2



GARTENANSICHT



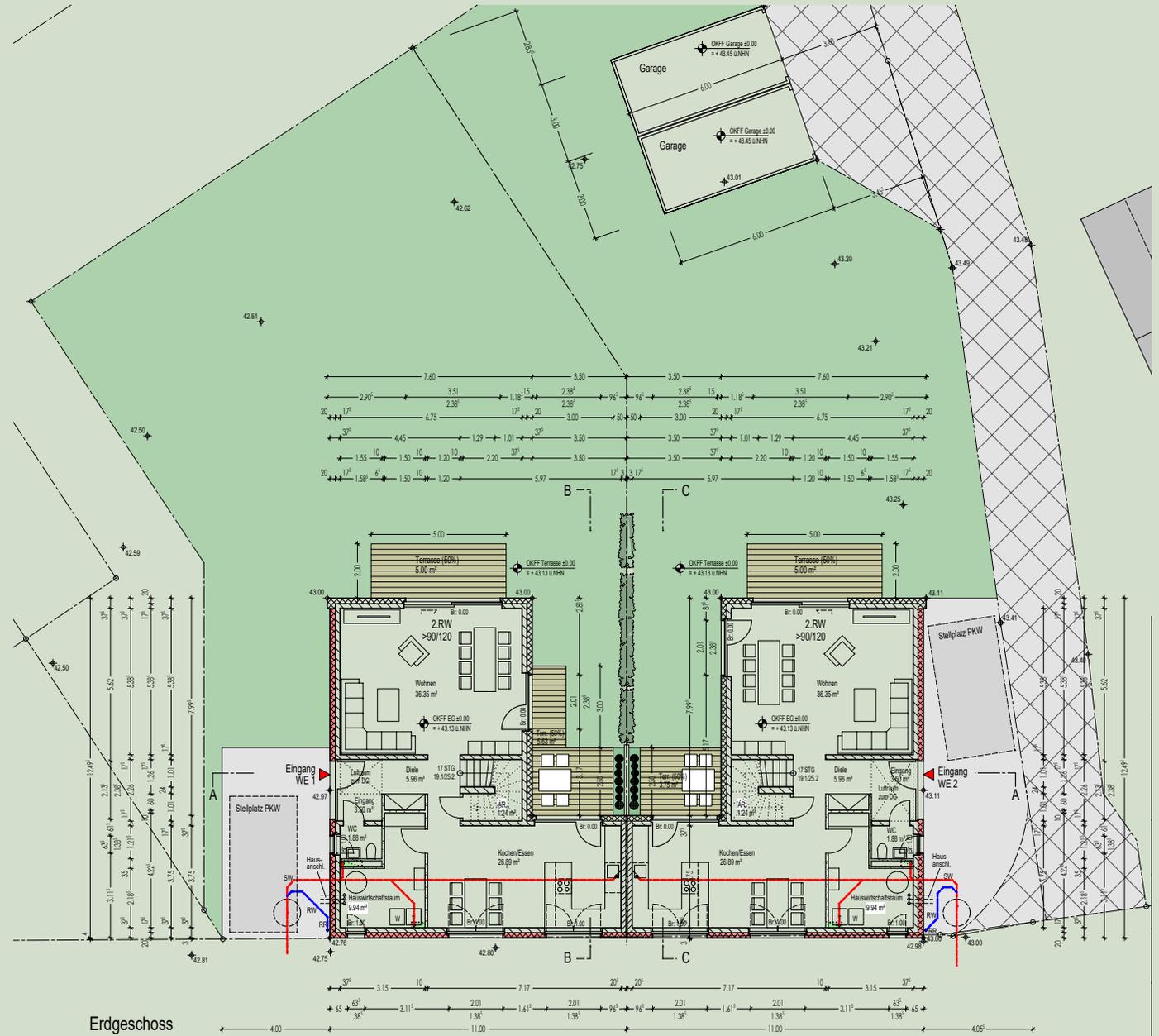
GARTENANSICHT



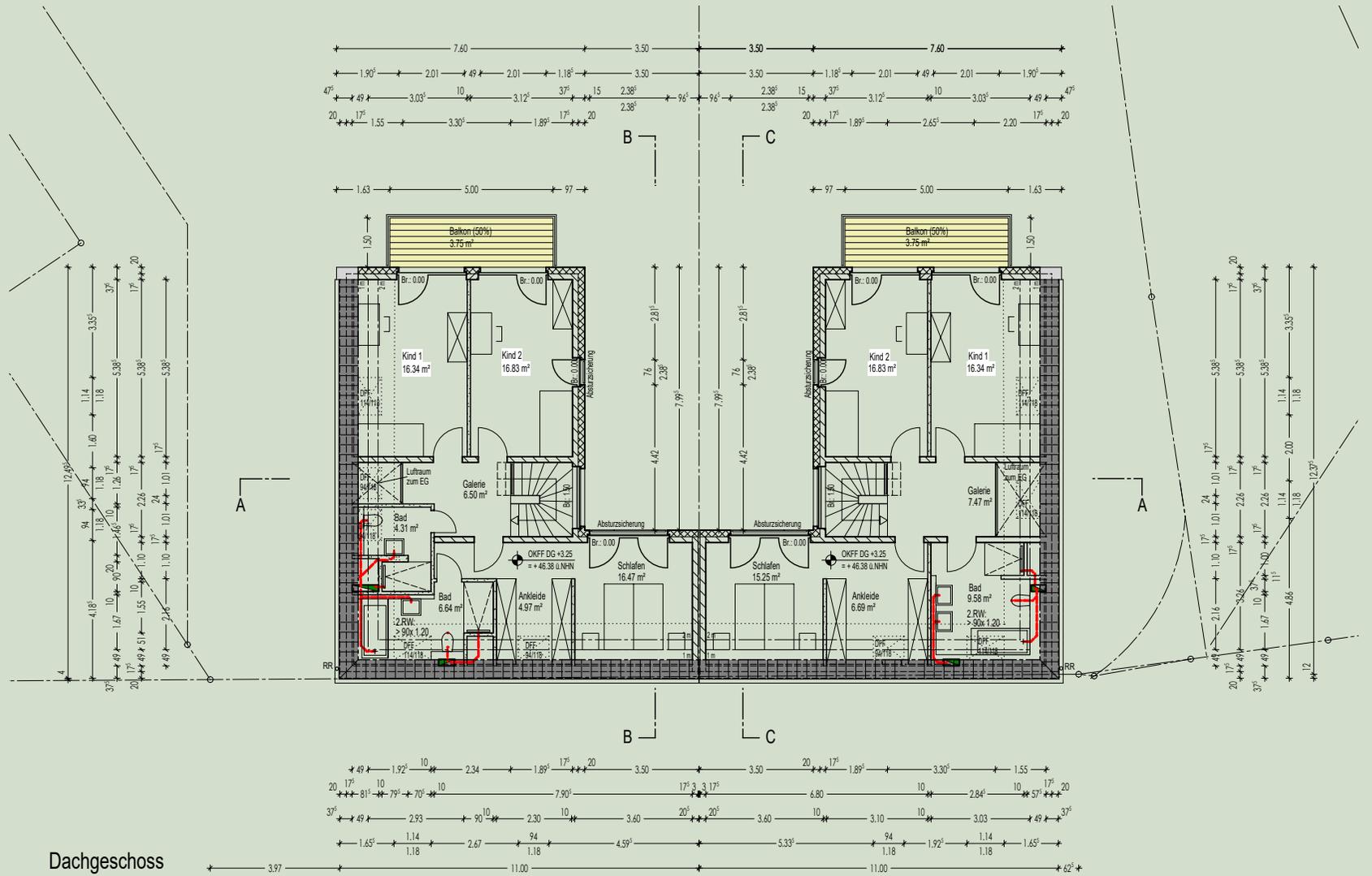
INNENANSICHT



GRUNDRISS EG



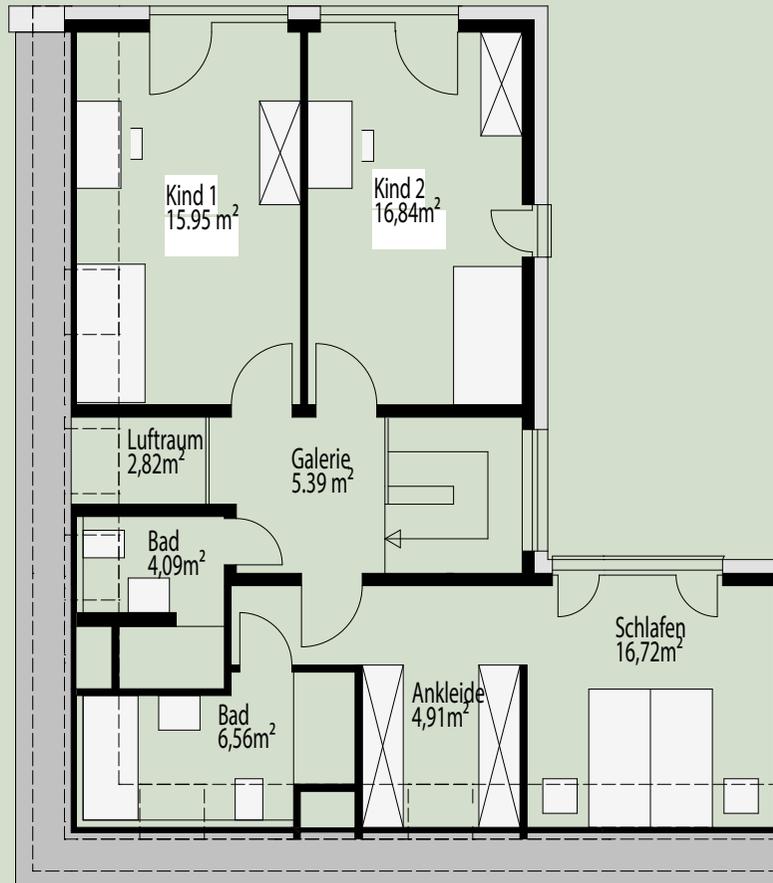
GRUNDRISS DG



Dachgeschoss

GRUNDRISS DG

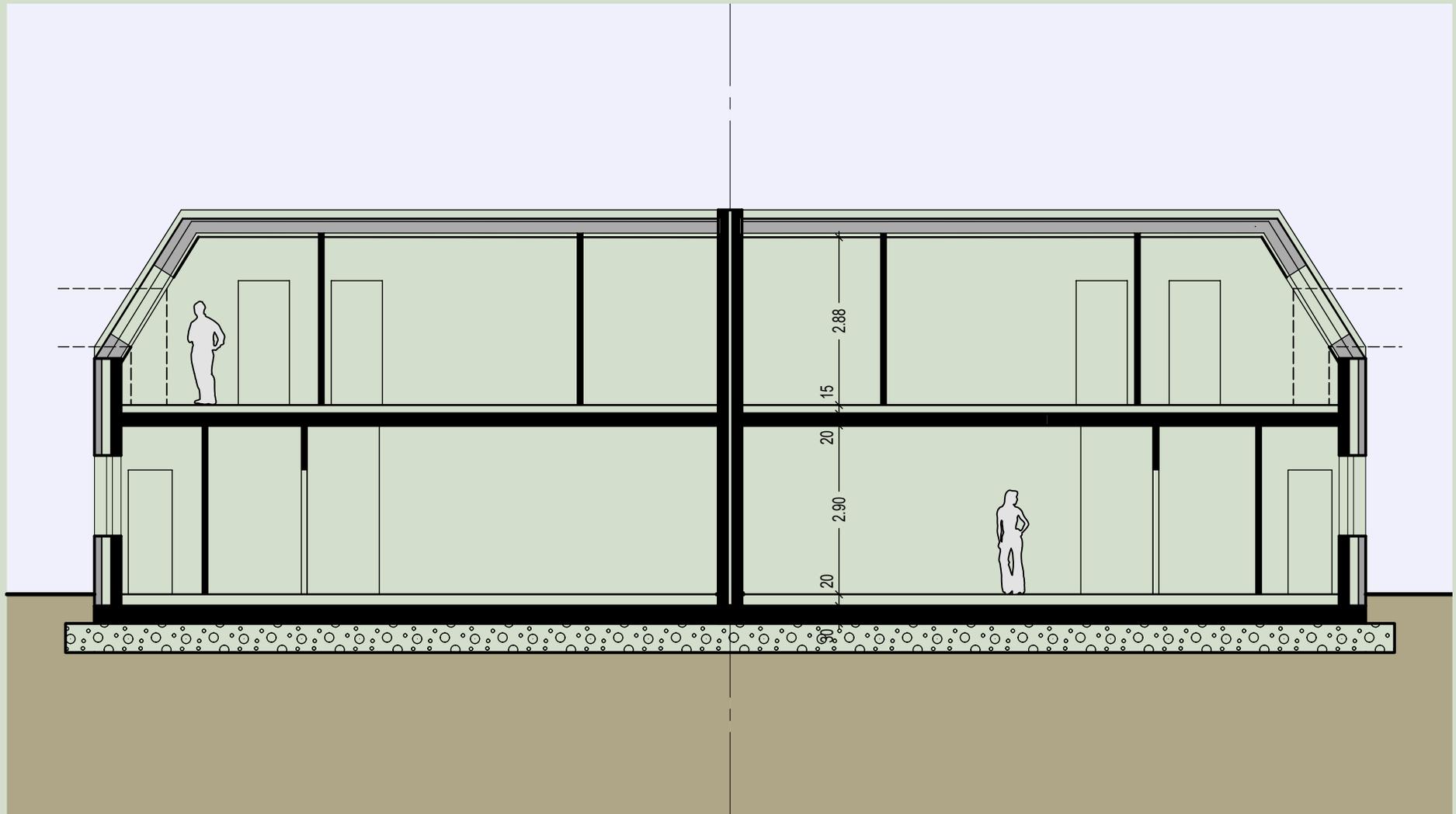
Variante 1 | Zwei Bäder



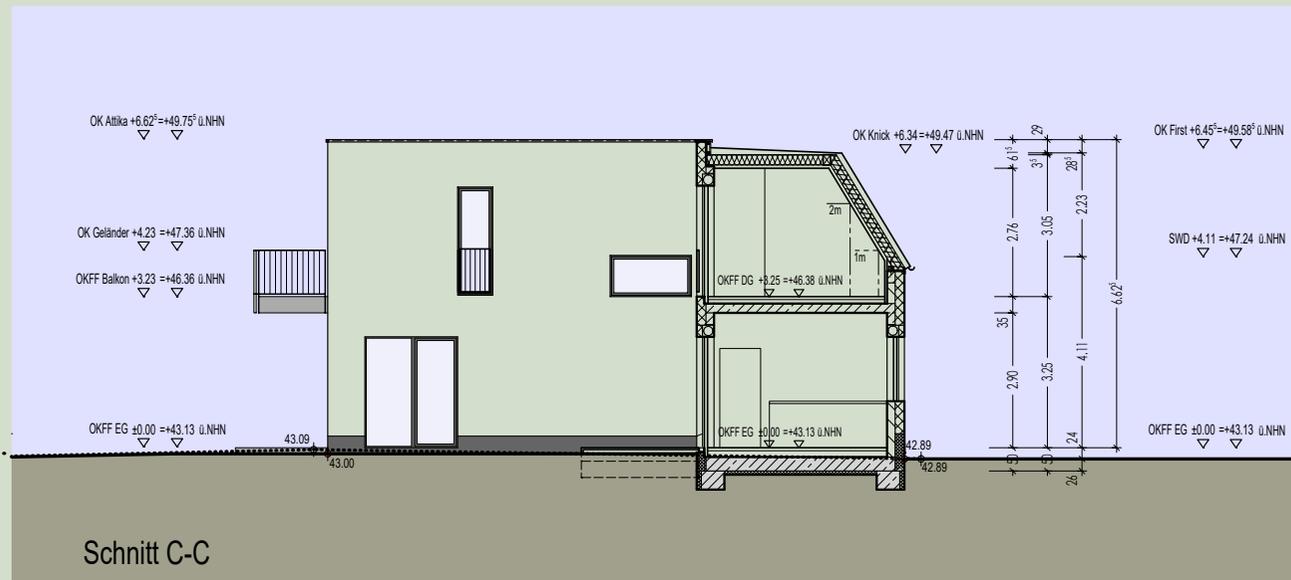
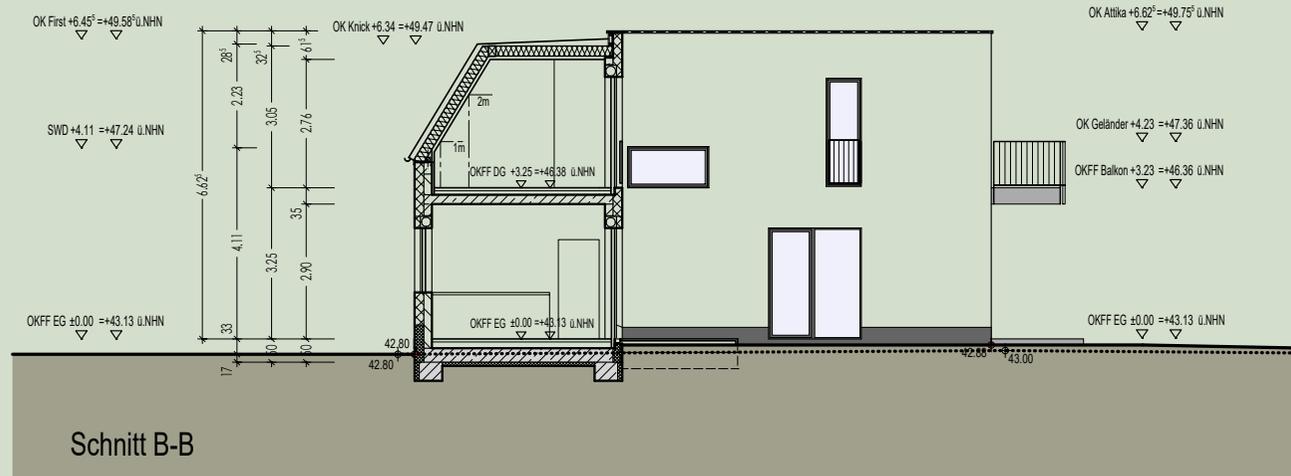
Variante 2 | Ein Bad



SCHNITT



SCHNITT



LAGE³IMMOBILIEN
KOMPETENT.BERATEND.INNOVATIV.

ANSPRECHPARTNER

Patrick Stemmer & Nathan Jurecky

KONTAKT

Hamtorstraße 10-12

41460 Neuss

Deutschland

Telefon: +49 2131 663 19 73

E-Mail: kontakt@lagehoch3.de

 [lagehoch3](#) ·  [Lage³ Immobilien](#)