

NEUBAU · KAARST-HOLZBÜTTGEN

Bismarck 30

Zwei großzügige Doppelhaushälften. Klare Architektur. Viel Raum für Ihr Leben.

KAUFPREISE AB

895.000 €

Exposé

PROJEKT

Auf einen Blick

Zwei Häuser, zwei Grundstücke - ein konsequent modernes Wohnkonzept.



DH 1 · LINKS

899.000 €

ca. 241 m² Grundstück · ca. 173 m² Wohnfläche

DH 2 · RECHTS

895.000 €

ca. 230 m² Grundstück · ca. 173 m² Wohnfläche

WOHNFLÄCHE

ca. 173 m²

je Haushälfte

KELLER

ca. 59 m²

voll unterkellert

EBENEN

3 + Keller

EG, 1. OG, DG

STELLPLATZ

Garage + 1

je Haushälfte

HEIZUNG

Wärmepumpe

Fußbodenheizung EG-OG-DG

ENERGIE

Photovoltaik

mind. 12 Module / 6 kW WR

OBJEKTBESCHREIBUNG

Raum für das nächste Kapitel

Großzügig geplant, hochwertig gedacht und flexibel genug für die unterschiedlichen Phasen des Familienlebens.

In der Bismarckstraße 30 in Kaarst-Holzbüttgen entstehen zwei großzügige Doppelhaushälften mit ca. 173 m² Wohnfläche auf drei Wohnebenen und zusätzlich rund 59 m² Kellerfläche. Die Häuser verbinden moderne Architektur mit einer familiengerechten Raumfolge und einer ungewöhnlich hohen Nutzungsflexibilität.

Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich den Mittelpunkt. Große Verglasungen öffnen den Wohnraum zur Terrasse und in den eigenen Garten. Ein separater Eingangsbereich mit Garderobe und Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Im 1. Obergeschoss liegen das Elternschlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie das Familienbad. Das Dachgeschoss erweitert das Haus um eine großzügige Galerie, die als Lounge, Arbeitsbereich oder Rückzugsort genutzt werden kann. Der vollwertige Keller schafft zusätzliche Möglichkeiten für Homeoffice, Fitness, Hobby oder Vorrat.



VIEL RAUM. KLARE ARCHITEKTUR. KAARST-HOLZBÜTTGEN.

Ein Hauskonzept, das großzügige Gemeinschaftsflächen mit privaten Rückzugsorten und wertvoller Zusatzfläche verbindet.

ARCHITEKTUR & AUSSENRAUM

Architektur, die bleibt

Geradlinig, hell und zurückhaltend - mit privaten Außenbereichen und einem ruhigen, zeitlosen Erscheinungsbild.



Straßenseite
Klare Fassadengliederung, anthrazitfarbene Fensterprofile und eigene Garage.



Gartenseite
Großzügige Verglasung, Terrasse und ein eigener Garten als Erweiterung des Wohnbereichs.

WOHNEN MIT PRIVATSPHÄRE

Die Terrassen schaffen einen direkten Übergang vom offenen Wohnbereich in den Garten. Ein geplanter Sichtschutz zwischen den Häusern unterstützt die private Nutzung. Jede Haushälfte verfügt über eine Garage mit elektrischem Tor sowie einen zusätzlichen Stellplatz.

INNENRÄUME

Wohnen, Essen, Kochen

Der Mittelpunkt des Hauses: offen, kommunikativ und mit direktem Bezug zum Garten.





OFFEN GEDACHT

Der großzügige Wohn-/Essbereich ist als zusammenhängender Lebensraum konzipiert. Die Küche bleibt Teil des Geschehens, ohne den Wohnbereich zu dominieren. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und führen den Blick bis in den Garten.

Die gezeigte Einrichtung ist ein unverbindlicher Gestaltungsvorschlag.

PRIVATRÄUME

Rückzug mit Qualität

Schlafen, Kinder, Gäste und Bad - ruhig gestaltet und flexibel nutzbar.







1. OBERGESCHOSS

Elternschlafzimmer
ca. 19,33 m²

Kind / Gast
ca. 13,23 m²

Kind / Büro
ca. 11,54 m²

Familienbad
ca. 7,67 m²

FLEXIBILITÄT

Mehr als nur Wohnfläche

Homeoffice, Galerie, Hobby oder Rückzug - zusätzliche Räume machen das Haus langfristig anpassbar.



KELLER

Ein großer Kellerraum lässt sich als Homeoffice, Fitness- oder Hobbybereich nutzen.

DACHGESCHOSS

Die offene Galerie bietet ca. 34,30 m² und eignet sich als Lounge oder großzügiger Arbeitsbereich.

TECHNIK

Wärmepumpentechnik, Warmwasserspeicher und Hausanschlüsse sind im separaten Technikraum gebündelt.

GRUNDRISSE

Vier Ebenen im Überblick

Die folgenden 3D-Grundrisse visualisieren mögliche Möblierungen. Maßgeblich bleiben die Vertrags- und Ausführungsunterlagen.



Kellergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss

GRUNDRISS

Kellergeschoss

Technik, Vorrat, Homeoffice und zusätzliche Nutzfläche.



Unverbindliche 3D-Visualisierung · Einrichtung beispielhaft · nicht maßstäblich. Maßgeblich sind die vertraglichen Planunterlagen.

GRUNDRISS

Erdgeschoss

Offenes Wohnen mit Küche, Essen, Gäste-WC, Terrasse und Garten.



Unverbindliche 3D-Visualisierung · Einrichtung beispielhaft · nicht maßstäblich. Maßgeblich sind die vertraglichen Planunterlagen.

GRUNDRISS

1. Obergeschoss

Eltern, zwei weitere Zimmer und ein vollwertiges Familienbad.



Unverbindliche 3D-Visualisierung · Einrichtung beispielhaft · nicht maßstäblich. Maßgeblich sind die vertraglichen Planunterlagen.

GRUNDRISS

Dachgeschoss

Großzügige Galerie als Lounge, Arbeiten oder privater Rückzugsort.



Unverbindliche 3D-Visualisierung · Einrichtung beispielhaft · nicht maßstäblich. Maßgeblich sind die vertraglichen Planunterlagen.

Ausstattung & Technik

Zeitgemäße Gebäudetechnik, solide Konstruktion und ein klar definierter Leistungsumfang.

- Massive Bauweise
  Satteldach und vollständige Unterkellerung.
- WU-Keller
  Kelleraußenwände aus wasserundurchlässigem Beton.
- 3-fach Isolierverglasung
  Fenster außen anthrazit, innen weiß.
- Elektrische Rollläden
  gemäß Baubeschreibung mit definierten Ausnahmen.
- Stahl-Holz-Treppe
  schallentkoppelt, mit Holzstufen und Geländer.
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
  witterungsgeführte Regelung je Haus.
- Fußbodenheizung
  im Erd-, Ober- und Dachgeschoss.
- Photovoltaikanlage
  mindestens 12 Module und 6-kW-Wechselrichter.
- Garage + Stellplatz
  Garage mit elektrischem Torantrieb.
- Gira Standard 55
  oder gleichwertig für Schalter und Steckdosen.

WICHTIG FÜR DIE KAUFPREISE

Bodenbeläge in den Wohn- und Schlafräumen, Malerarbeiten sowie das Duschbad im Dachgeschoss sind in den aktuell angebotenen Kaufpreisen nicht enthalten.

LAGE

Kaarst-Holzbüttgen

Gewachsenes Wohnumfeld, kurze Wege und eine starke regionale Anbindung.



Ruhig wohnen, regional bestens angebunden.

Kaarst-Holzbüttgen liegt im Rhein-Kreis Neuss in direkter Nachbarschaft zu Düsseldorf, Neuss, Meerbusch, Willich und Krefeld. Das Projekt befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet.

Alles für den Alltag in Reichweite.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind nach Angaben des Bauträgers gut beziehungsweise teilweise fußläufig erreichbar. Hinzu kommen ein breites Vereins- und Sportangebot sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten in Kaarst.

KAUF & SONSTIGES

Kaufpreise & Hinweise

Transparent zusammengefasst - die wichtigsten Eckdaten vor dem persönlichen Gespräch.

DH 1 · LINKS

899.000 €

ca. 241 m² Grundstück · ca. 173 m² Wohnfläche

DH 2 · RECHTS

895.000 €

ca. 230 m² Grundstück · ca. 173 m² Wohnfläche

Leistungsumfang. Grundlage des Angebotes sind die vertraglichen Vereinbarungen und die Baubeschreibung. Bodenbeläge in Wohn- und Schlafräumen, Malerarbeiten sowie das Duschbad im Dachgeschoss sind in den genannten Kaufpreisen nicht enthalten.

Visualisierungen. Möbel, Dekoration, Gartenarrangements und sonstige Einrichtungselemente dienen ausschließlich der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Kaufvertrages, soweit sie nicht ausdrücklich im Leistungsumfang aufgeführt sind.

Sonderwünsche. Individuelle Änderungen können nach Möglichkeit berücksichtigt werden, sofern sie technisch, zeitlich und genehmigungsrechtlich umsetzbar sind. Mehrkosten können entstehen.

Maßangaben. Maß- und Flächenangaben sind ca.-Angaben. Technisch oder planerisch bedingte Änderungen bleiben im Rahmen der Vertragsunterlagen vorbehalten.

JETZT PERSÖNLICHEN BERATUNGSTERMIN VEREINBAREN



Bismarck 30

Ihr neues Zuhause in Kaarst-Holzbüttgen.

„Makler aus Überzeugung.
Strategisch. Transparent.
Erfolgreich.“

AXEL THURNER IMMOBILIEN GmbH

Tel. 02131 751 9977

Mobil 01511 7997997

info@AxelThurner.de

www.AxelThurner.de

Alle Angaben nach Unterlagen des Anbieters. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Visualisierungen unverbindlich.