Wohnen in Büttgen

Ein Projekt der

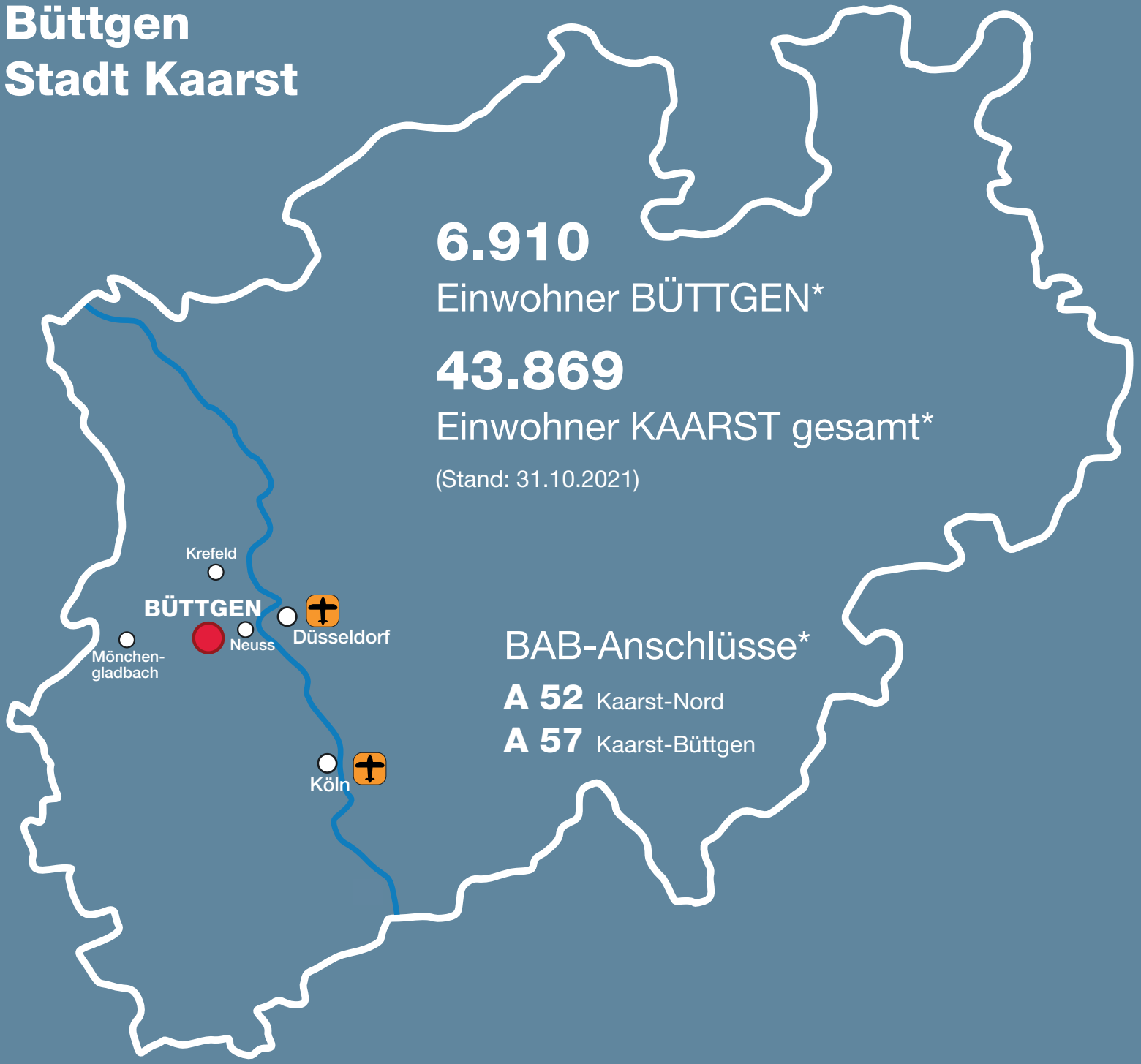
ARCHITEKTUR

Vermarktung durch

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Büttgen
Stadt Kaarst



6.910
Einwohner BÜTTGEN*

43.869
Einwohner KAARST gesamt*

(Stand: 31.10.2021)

BAB-Anschlüsse*

A 52 Kaarst-Nord
A 57 Kaarst-Büttgen

In unmittelbarer Nähe:

- Grundschule
- KiTa
- Gesamtschule
- Apotheke
- Tankstelle
- Tennisanlage
- Spielplätze
- ÖVP-Anschlüsse

In der Nähe:

- Naherholungsgebiet „Kaarster See”
- Golfplatz
- Reitanlage
- IKEA

*Quelle: Stadt Kaarst

LAGE

Büttgen ist eine Ortschaft am Niederrhein, die seit dem 1. Januar 1975 zur Stadt Kaarst in Nordrhein-Westfalen gehört. Bis zu dem Zusammenschluss mit der damaligen Gemeinde Kaarst zur Großgemeinde Kaarst bestand die Gemeinde Büttgen aus dem Kernort Büttgen sowie den Ortsteilen Vorst, Holzbüttgen und Driesch.

Büttgen gehört zu einer der bevorzugten und beliebten Wohnlagen im linksrheinischen Nahbereich zur Stadt Kaarst, der Kreisstadt Neuss und Landeshauptstadt Düsseldorf. Wohnen im Grünen mit zahlreichem Freizeitangebot und schneller Anbindung an die Ballungsräume macht diesen Standort so attraktiv.

Die hier angebotene Immobilie liegt an der Römerstraße, einer relativ ruhigen Seitenstraße fußläufig zum Büttgener Zentrum. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte oder Freizeiteinrichtungen sind schnell erreicht.

Der Freizeit- und Erholungswert hat in Büttgen und Kaarst einen hohen Stellenwert. Vor allem im Westen und Norden findet man ausgedehnte Waldstreifen und Möglichkeiten über Wiesen und Felder zu spazieren. Der Kaarster See ist konsequent zum Naherholungsgebiet ausgebaut worden und bietet im Sommer Spaß und Erholung für die ganze Familie. Ein Golfplatz ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

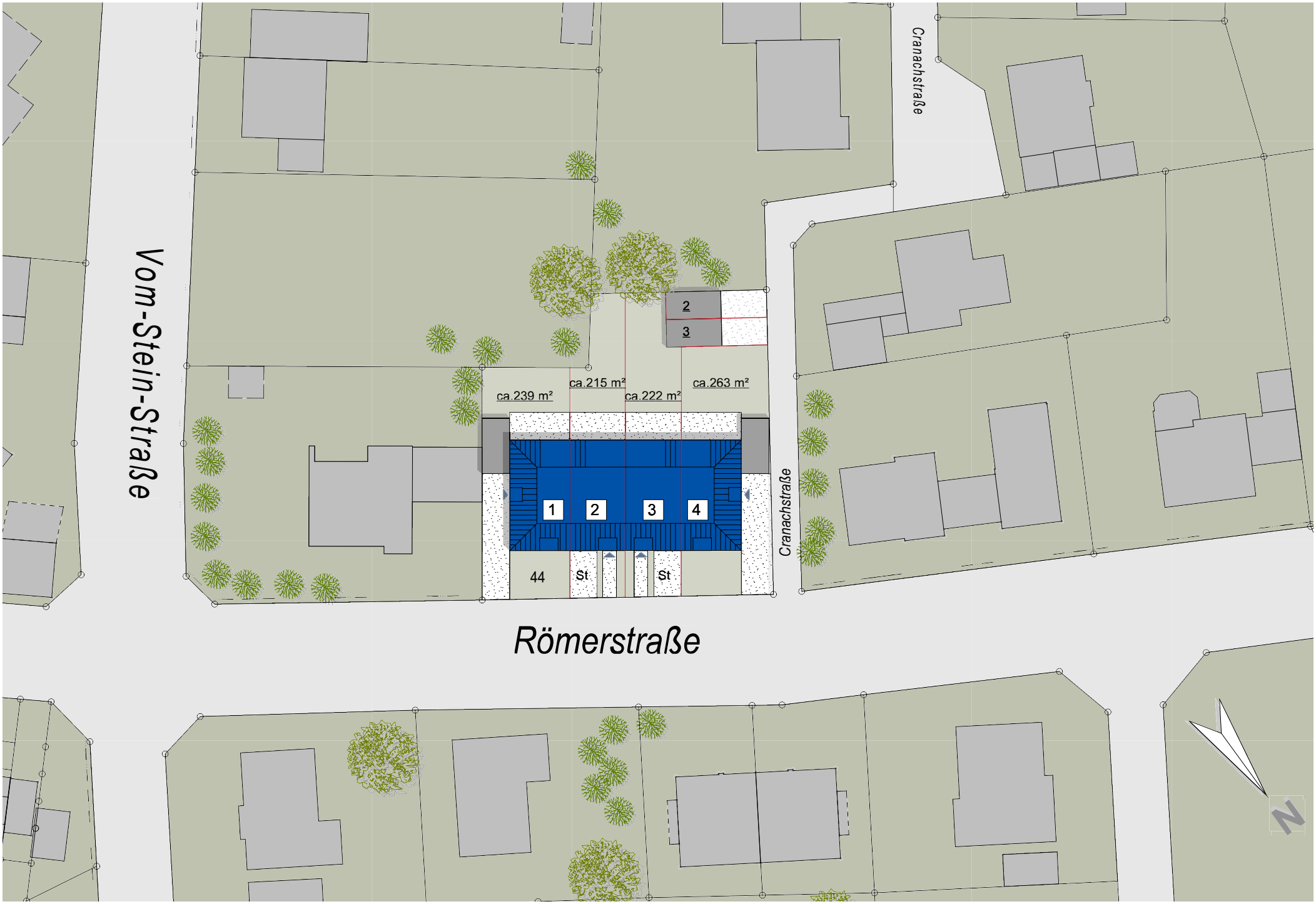
Für Familien mit Kindern ist Büttgen ein idealer Wohnstandort!

Die Ortschaft befindet sich im Gebiet des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr. Der Bahnhof Büttgen liegt an der Bahnstrecke Mönchengladbach–Düsseldorf und ist durch die Linie S8 (Endpunkte: Hagen Hbf. und Mönchengladbach Hbf.) der Deutschen Bahn an das S-Bahn-Netz Rhein-Ruhr angeschlossen. Außerdem fahren durch Büttgen die Buslinien 860, 8601 und 866. Der nächste ICE-Bahnhof ist Neuss Hbf.

Die nächste Bundesautobahn ist die Autobahn A57. Die dortige Abfahrt Büttgen befindet sich jedoch bereits ca. 1 km von der Stadtgrenze entfernt im Gebiet der Stadt Neuss. Die nächstgelegenen internationalen Flughäfen sind der Flughafen Düsseldorf (23 km) und der Flughafen Köln/Bonn (65 km).

Gönnen Sie sich in Büttgen

ein gutes Wohn- und Lebensgefühl!


Vom-Stein-Straße
Cranachstraße
Cranachstraße
Römerstraße
2
3
ca.239 m²
ca.215 m²
ca.222 m²
ca.263 m²
1
2
3
4
44
St
St
N

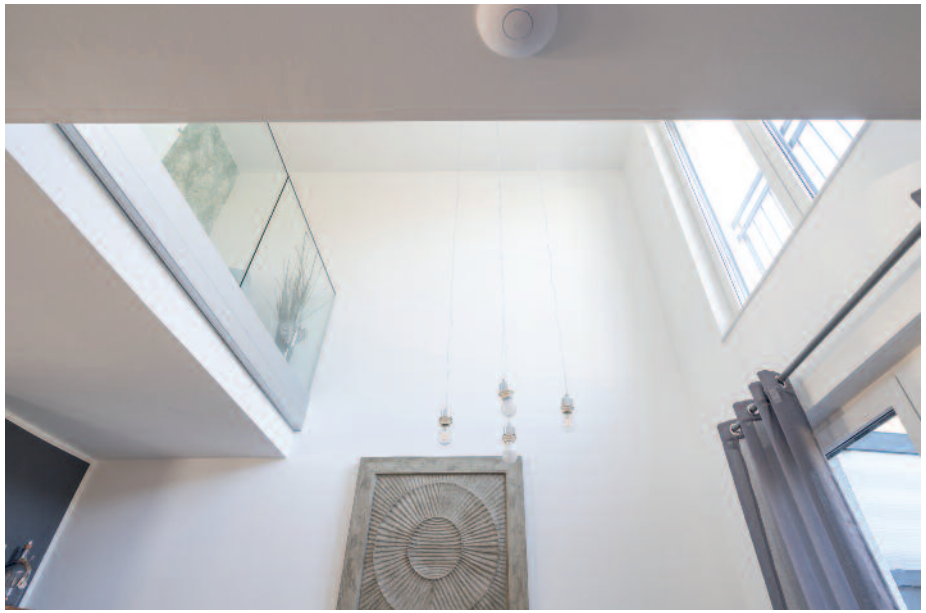
Überzeugende Grundrisse

und hochwertige Materialien!

DAS HAUS

Die Häuser bieten mit ca.176 m² Wohnfläche viel Platz auch für größere Familien. Aus der Diele, in der sich auch das Gäste-WC befindet, betreten Sie das Zentrum Ihres Zuhauses. Denn auf circa 72 m² Wohnfläche finden Sie hier eine Küche, den Essbereich sowie das großzügige Wohnzimmer.

Über den Wohnbereich gelangen Sie auch in Ihren Garten, der mit einer gepflasterten Terrasse und einem gemauerten Sichtschutz versehen ist. Eine hochwertige, geschlossene Treppe führt in das Obergeschoss. Über den Flur im Obergeschoss erreichen Sie zudem zwei Zimmer, die sich hervorragend als Kinderzimmer eignen. Aber auch Spielzimmer und Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und Ankleidezimmer sowie viele andere Möglichkeiten sind hier denkbar. Das große Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung wird Sie jeden Tag aufs Neue begeistern. Das Dachgeschoss bietet ebenfalls viele Möglichkeiten zur persönlichen Ausgestaltung. Ein Elternschlafzimmer, ein weiteres Kinderzimmer mit einem zusätzlichen Duschbad oder ein großzügiges Atelier, z. B. für die Schwiegereltern oder Ihre Gäste sind hier möglich.



Straßenansicht

Gartenansicht

HÄUSER

	Grundstücksfläche	Kaufpreis
Haus 1	ca. 239 m²	€ 845.000,–
Haus 2	ca. 215 m²	€ 778.000,–
Haus 3	ca. 222 m²	€ 789.000,–
Haus 4	ca. 263 m²	€ 865.000,–

Nur noch bis **31.01.2022:** Profitieren Sie von der staatlichen Förderung für ein KFW-EFFIZIENZ-HAUS 55 EE!

Dieses Angebot ist für den Käufer provisionsfrei! Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass der Kaufpreis sich auf die schlüsselfertige Erstellung inklusive Garage, Vollunterkellerung in WU Beton, Ausbau des Dachgeschosses inklusive Bad und Terrasse, der Oberböden und die Malerarbeiten bezieht. Die Kaufpreiszahlung richtet sich nach der Makler- und Bauträgerverordnung. Im Kaufpreis nicht enthalten ist die Gartengestaltung bzw. die Bepflanzung, eventuelle Sonderwünsche sowie Ihre eventuellen Finanzierungskosten und Kaufnebenkosten.

KFW-EFFIZIENZHAUS 55 EE

Haben Sie vor, in ein energiesparendes Gebäude zu investieren? Eine gute Idee! Damit können Sie Ihre Energiekosten dauerhaft senken und das Klima schützen.

Wichtig für Ihre Pläne: Im Rahmen des Klimaschutzprogrammes 2030 entwickelt die Bundesregierung die Förderung für energieeffiziente Gebäude weiter. Die neue „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)" startet bei der KfW zum 01.07.2021.

Ein KfW-Effizienzhaus 55 EE spart nicht nur Heizkosten, sondern berechtigt Sie auch dazu, öffentliche Fördergelder nach BEG in Anspruch zu nehmen.

Wir errichten Ihr Haus deshalb nach den Vorgaben der KfW für das Effizienzhaus 55 EE inkl. der entsprechenden Bescheinigung und Begleitung durch einen Energieberater.

Die Zahl „55" bedeutet hier: Sie verbrauchen rechnerisch nur 55% der sonst üblichen Heizwärme, sparen also 45% ein.

Ab dem 01.07.2021 können Sie die neuen Förderkredite und Zuschüsse der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)" beantragen – für einen Neubau oder für die Sanierung zum Effizienzhaus sowie einzelne energetische Maßnahmen. Die Förderung für Baubegleitung beantragen Sie direkt zusammen mit Ihrem Kredit oder Zuschuss.

Bei dem hier angebotenen Effizienzhaus 55 EE ist die Beantragung von einem Tilgungszuschuss in Höhe von 17,5% von maximal 150.000,00 Euro Kreditbetrag/förderfähigen Kosten oder einem direkt ausgezahlten Zuschuss bis zu Euro 26.250,00 je Wohneinheit möglich.

AUSSTATTUNG

Auszug aus der Baubeschreibung:

- Massivbauweise als Energieeffizienzhaus, KFW 55, nach GEG 2020
- Walmdach, Dacheindeckung mit ästhetischen Flachdachziegeln der Firma Braas, Nelskamp oder gleichwertig, Farbe Anthrazit/Schwarz
- Außenmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
- Bodentiefe Kunststofffenster (Farbe außen Anthrazit, innen Weiß) mit Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Brüstungsgeländer aus pulverbeschichteter Stahlkonstruktion, Farbe Anthrazit
- Alle Fenster und Türelemente in den Wohnräumen mit elektrischen Rollläden
- Dachflächenfenster, Fabrikat Velux, mit elektrischen Außenrollläden
- Haustüranlage als Aluminiumkonstruktion, flügelüberdeckendem Türblatt, Edelstahlstange als Türgriff außen
- Ausgebautes Dachgeschoss mit Terrasse und Duschbad
- Wohnzimmer mit Schiebeelementen
- Malerarbeiten in allen Wohnräumen, Wandbekleidung mit Malervlies und Anstrich
- Parkettboden im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Luftwärmepumpe von Buderus, Vaillant oder gleichwertig
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Geschlossene Treppe mit Holztritt

- Sanitäreinrichtung der Marke Vigour, Serie Derby oder gleichwertig
- Garage der Firma Zapf, 3 x 6 Meter, mit elektrischem Sektionaltor und Sektionaltür als Nebeneingangstür, Farbe Anthrazit.
- Sonderwünsche sind nach Rücksprache möglich. Sprechen Sie uns an!

Regenerative Energien:

Durch den Einbau einer Wärmepumpe versorgen Sie ihr Haus in einem hohen Maß mit regenerativen Energien.

Hausanschluss:

Sämtliche Kosten für Hausanschlüsse und deren Beantragung sind im Festpreis enthalten. Nicht im Festpreis enthalten ist die finale Gebäudeeinmessung sowie die Freischaltung des Telefonanschlusses. Die entsprechende Beantragung erfolgt über den Erwerber.

Rauchmelder:

Der Erwerber erhält bei der Übergabe des Hauses Rauchmelder, die in den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren installiert werden können.

Blower Door Test:

Die Luftdichtigkeit des Hauses wird mittels eines Blower Door Test geprüft. Der Erwerber erhält bei der Übergabe des Hauses das Zertifikat über den Blower Door Test.

Die nachfolgenden Grundrissvarianten können für jedes Haus individuell kombiniert werden.

Kellergeschoss 1

ca. 64,00 m²

(Standard)

Flur	ca. 6,50 m²
Keller 1	ca. 21,50 m²
Keller 2	ca. 36,00 m²

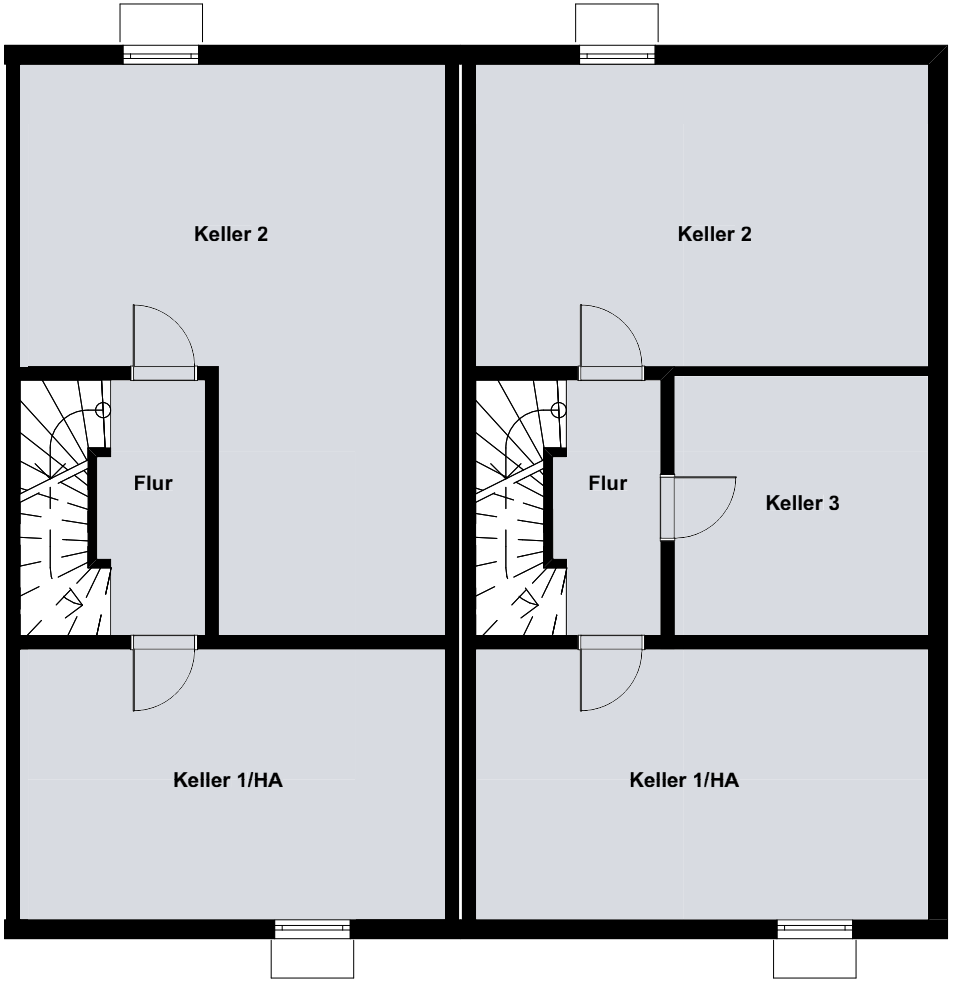
Kellergeschoss 2

ca. 59,50 m²

(SW Keller 3)

Flur	ca. 6,50 m²
Keller 1	ca. 20,00 m²
Keller 2	ca. 22,50 m²
Keller 3	ca. 10,50 m²

Kellergeschoss 1 **Kellergeschoss 2**



Kellergeschoss 3 **Kellergeschoss 4**

Kellergeschoss 3

ca. 60,00 m²

(Standard)

Flur	ca. 6,50 m²
Keller 1	ca. 20,00 m²
Keller 2	ca. 33,50 m²

Kellergeschoss 4

ca. 64,00 m²

(SW Keller 3)

Flur	ca. 6,50 m²
Keller 1	ca. 23,00 m²
Keller 2	ca. 22,50 m²
Keller 3	ca. 12,00 m²

Erdgeschoss 1

ca. 72,00 m²

(Variante Eingang Seite)

Windfang	ca. 3,00 m²
WC	ca. 2,00 m²
Küche	ca. 22,50 m²
Wohnen/Essen	ca. 35,00 m²
Terrasse	ca. 9,50 m²

Erdgeschoss 2

ca. 68,50 m²

(Variante WF lang offen)

Windfang	ca. 7,00 m²
WC	ca. 2,00 m²
Küche	ca. 12,00 m²
Wohnen/Essen	ca. 38,50 m²
Terrasse	ca. 9,00 m²

Erdgeschoss 3

ca. 68,50 m²

(Variante WF kurz offen)

Windfang	ca. 5,00 m²
WC	ca. 2,00 m²
Küche	ca. 14,00 m²
Wohnen/Essen	ca. 38,50 m²
Terrasse	ca. 9,00 m²

Erdgeschoss 4

ca. 72,00 m²

(Variante Eingang Seite)

Windfang	ca. 3,00 m²
WC	ca. 2,00 m²
Küche	ca. 22,50 m²
Wohnen/Essen	ca. 35,00 m²
Terrasse	ca. 9,50 m²

Obergeschoss 1

ca. 47,00 m²

(Variante mit Voll-Galerie)

Flur	ca. 5,00 m²
Galerie	ca. 7,00 m²
Bad	ca. 12,00 m²
Schlafen	ca. 23,00 m²

Obergeschoss 2

ca. 50,50 m²

(Variante mit Teil-Galerie)

Flur	ca. 5,00 m²
Galerie	ca. 3,50 m²
Bad	ca. 9,50 m²
Kind 1	ca. 16,50 m²
Kind 2	ca. 16,00 m²

Obergeschoss 1 **Obergeschoss 2**

Obergeschoss 3 **Obergeschoss 4**

Obergeschoss 3

ca. 57,50 m²

(Standard)

Flur	ca. 5,00 m²
Schlafen	ca. 17,00 m²
Bad	ca. 9,50 m²
Kind 1	ca. 12,00 m²
Kind 2	ca. 14,00 m²

Obergeschoss 4

ca. 61,50 m²

(Variante Kind 1 + 2)

Flur	ca. 4,50 m²
Bad	ca. 11,50 m²
Kind 1	ca. 21,50 m²
Kind 2	ca. 24,00 m²

Dachgeschoss 1

ca. 42,00 m²

(Variante mit Bad + Ankleide)

Schlafen	ca. 22,50 m²
Ankleide	ca. 5,50 m²
Bad	ca. 9,00 m²
Dachterrasse	ca. 5,00 m²
Abstell	ca. 3,50 m²

Gesamtwohnfläche

ca. 161,00 m²

Dachgeschoss 2

ca. 44,00 m²

(Standard)

Atelier	ca. 29,00 m²
Bad	ca. 9,00 m²
Dachterrasse	ca. 6,00 m²
Abstell	ca. 2,00 m²

Gesamtwohnfläche

ca. 163,00 m²

Dachgeschoss 1 **Dachgeschoss 2**

Dachgeschoss 3 **Dachgeschoss 4**

Dachgeschoss 3

ca. 44,00 m²

(Variante mit Bad + Ankleide)

Schlafen	ca. 22,00 m²
Ankleide	ca. 7,00 m²
Bad	ca. 9,00 m²
Dachterrasse	ca. 6,00 m²
Abstell	ca. 2,00 m²

Gesamtwohnfläche

ca. 170,00 m²

Dachgeschoss 4

ca. 43,00 m²

(Standard)

Atelier	ca. 29,00 m²
Bad	ca. 9,00 m²
Dachterrasse	ca. 5,00 m²
Abstell	ca. 2,00 m²

Gesamtwohnfläche

ca. 176,50 m²

Ansichten

Haus 1 Haus 2 Haus 3 Haus 4

Ansicht Straße

Haus 4 Haus 3 Haus 2 Haus 1

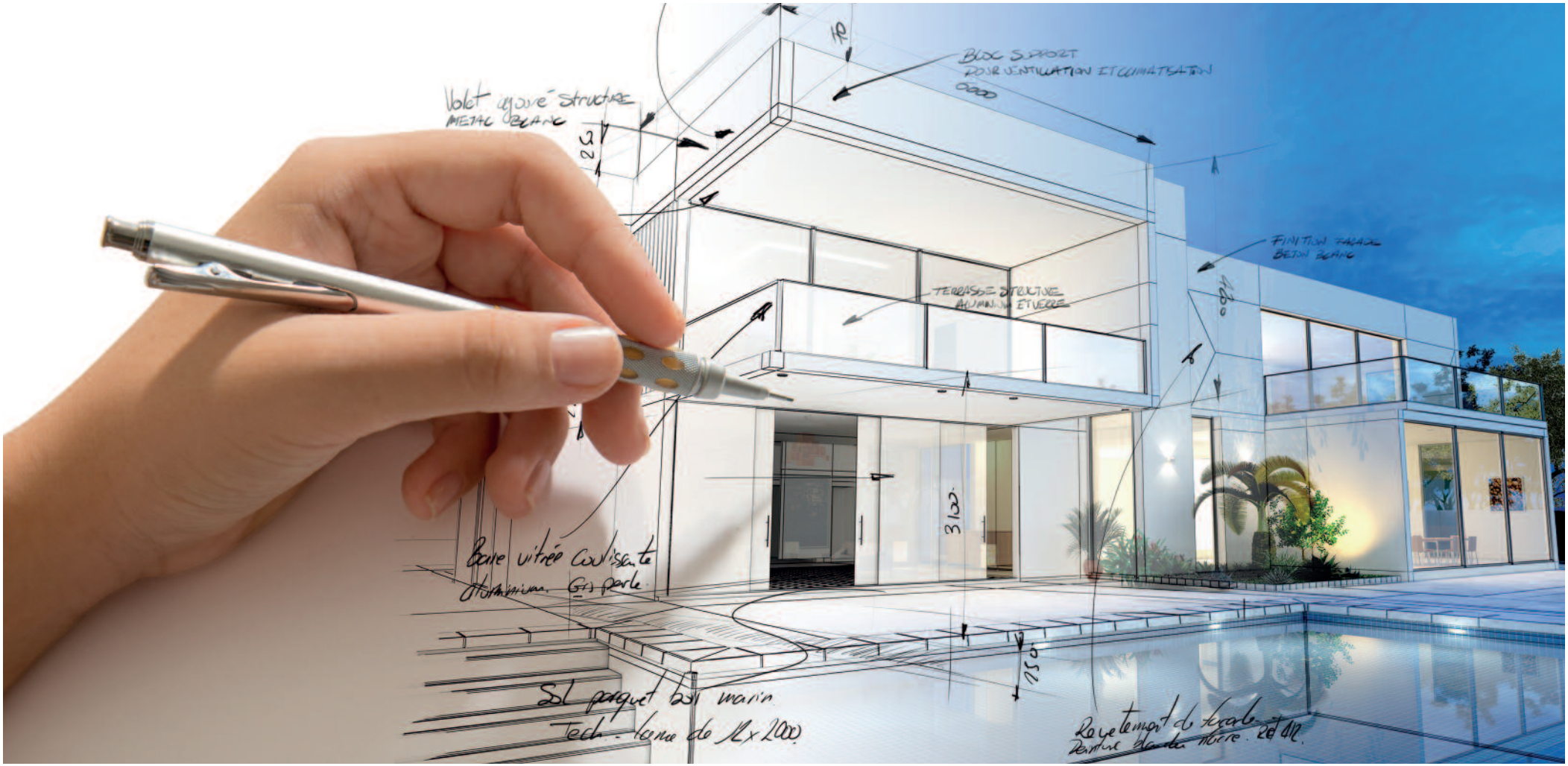
Ansicht Garten

Haus 4

Ansicht rechts

Haus 1

Ansicht links



Fotos: peterschreiber.media-, giinae014-, Kaesler Media-, Valenty-, samuii-, ponsulak-, Oliver Le Moal-Adobe Stock, Cinematografer-, Franck Boston-shutterstock

HINWEIS

Sie erwerben Ihr neues Heim im Rahmen eines Bauträgervertrages nach MaBV mit einer gesetzlichen Gewährleistung von 5 Jahren. Nutzen Sie die Möglichkeit, zwischen den möglichen Grundrissvarianten zu wählen und noch Einfluss auf Ihre Ausstattung zu nehmen. Gerne übersenden wir Ihnen auf Wunsch eine Auflistung der möglichen Sonderwünsche bzw. die ausführliche Baubeschreibung.

Qualität und Ausführung der gesamten baulichen Maßnahme richten sich nach den Angaben in dieser Baubeschreibung, nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) und den gültigen Vorschriften gemäß Bundesbaugesetzbuch und Landesbauordnung NRW. Alle in den Zeichnungen und Fotos dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich Möblierungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.

Sonstige Einbauten, Gewerke, Gebühren, Honorare oder sonstige Leistungen sind im Kaufpreis nur insoweit enthalten, wie sie in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sind. Änderungen in der Bauausführung und -ausstattung bleiben ohne Zustimmung des Erwerbers vorbehalten, wenn dies durch behördliche Auflagen, technisch notwendige Änderungen, Sonderwünsche oder andere wesentliche Gründe erforderlich werden und keine Wertminderung beinhalten. Alle angegebenen Preise enthalten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige gesetzliche Mehrwertsteuer. Alle angegebenen Maße sind Circa-Maße.

Für den Kaufumfang gilt ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit der zugehörigen Leistungsbeschreibung nebst Zeichnungen.

Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

INVESTITION IN DIE ZUKUNFT

Eine sichere und gewinnbringene Geldanlage sowie der Aufbau von Vermögen tragen viel zur persönlichen Lebenszufriedenheit bei.

Sachwerte, die nicht beliebig reproduzierbar sind, sind deutlich inflationsresistenter als Papiergeld und weitestgehend unabhängig von Börsenschwankungen. Immobilien gelten im Vergleich zu sonstigen Anlageformen unverändert als wertstabilere Kapitalanlage. Sie bieten Sicherheit, Inflationsschutz und Steuervorteile.

Bei der Planung von Immobilieninvestitionen sollten jedoch einige wichtige Aspekte beachtet werden, um eine langfristige Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten. Dazu zählen vor allem eine sorgfältige Standort- und Marktanalyse, die Einhaltung von optimaler Bauqualität – gerade im Hinblick auf die sich stetig weiterentwickelnden Energieeffizienzvorgaben – sowie die Auswahl von erfahrenen Projektbeteiligten.

Mit dem Kauf einer MH Immobilie erwerben Sie nicht nur ein erstklassiges Wohnobjekt, sondern gewinnen zeitgleich einen erfahrenen Partner hinzu. Denn hinter der MH Architektur GmbH steckt das gebündelte Know-how der Geschäftsführer Bärbel D´Amilo und Michel Hermsen, Ideengeber und Architekt.

Immer im Fokus steht das Versprechen, architektonische Kompetenz, innovatives Design und Wohnqualität in einem einzigartigen Objekt zusammenzubringen.

REFERENZEN von im Bau befindlichen und bereits verkauften Einfamilienhäusern

WOHNEN KUCKHOF IN NEUSS ALLERHEILIGEN

STANDORT: Am Alten Bach 83 und 85

Wir erstellen auf zwei großzügigen Grundstücken je zwei moderne Doppelhäuser mit Dachterrasse und einer traumhaften Aussicht. Die Doppelhaushälften bieten mit ca. 160 m² Wohnfläche viel Platz auch für größere Familien.

EXKLUSIVES DOPPELHAUS IN MÜHLHEIM UHLENHORST

STANDORT: Kesselbruchweg 128

Auf einem wunderschönen Grundstück in idyllischer Waldrandlage entstehen zwei originell entworfene Doppelhaushälften in einer zeitlos – klassischen – Formensprache. Der Grundriss ist außerordentlich flexibel und großzügig gestaltet.

ZWEI MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTEN IN NEUSS ROSELLEN

STANDORT: Neukirchener Straße 61

Wir errichten für Sie zwei moderne Doppelhaushälften mit großzügiger Dachterrasse und erhabener Aussicht. Überzeugende Grundrisse und sehr gute Materialien geben den Häusern einen exklusiven und hochwertigen Charakter.

Ein Projekt der

MH ARCHITEKTUR

MH Architektur GmbH
Zur Licht 28
47665 Sonsbeck
www.mh-architektur.gmbh

Vermarktung durch

Schnorrenberger Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstraße 25
40479 Düsseldorf
www.schnorrenberger.de

Ihre Ansprechpartner Jochen Wesseling und Aldo Durazzo erreichen Sie unter:

Tel. 0211 – 580 50 50