

Rheinstrasse 10
41541 Zons

EXPOSÉE



**ON
POINT**

EIN-, ZWEI ODER DREI- FAMI- LIEN- HAUS

- 222 m² Wohn-, Nutzfläche
- 579 m² Grundstück
- Das Haus hat drei Etagen, wovon jede einzeln zugänglich ist.
- Baujahr 17. Jahrhundert, denkmalgeschützt
- Komplett renoviert 2017
- Anzahl Zimmer: 9
- Anzahl Badezimmer: 2 plus WC
- große Halle, Durchfahrtshöhe 2,90 m (Platz für 3 Autos)
- Hof/Garten
- Nebengebäude (für Waschmaschinen/Trockner)
- Fenster zur Straßenseite 3-fach verglast
- Energieausweis nicht erforderlich
- Heizung: Brennstoffzellenheizung Vissmann Vitovalor PT2 (eingebaut 2018, produziert Strom, der bei Überproduktion verkauft wird)
- Verfügbar ab sofort
- **Kaufpreis 849.000,- €**
- **Provisionsfrei für Käufer**

OBER

Mit
separatem
Zugang
zum Hof.

GESCHOSS



Hofzugang



Bad
Flur
Schlafzimmer
2 Kinder-,
Ankleidezimmer
Treppenhaus







Großes
Schlafzimmer ...



... mit Fenster zum Bad.



Ankleide-, Kinderzimmer 1



Ankleide-, Kinderzimmer 2







Treppe zum Hof

APPROPOS HOF

Der Hof ist eine Mischung aus
Hof, Scheunenzufahrt und Garten.
Ganz ruhig und friedlich.





**ERD
GESCHOSS**

Haupteingang





KLEINE WOHNUNG ERDGESCHOSS

Ca. 32 m² – mit separatem Eingang im Hof.









ZWISCHEN RAUM

Zwischen EG&OG befinden sich zwei kleine sogenannte „Gesindezimmer“. Niedrige Deckenhöhe – ein Zwischengeschoss halt. Schön für Kinder, Meditation oder einfach Dinge, die weg müssen.



HAUSFLUR



DACH GESCHOSS

Kann durch den Haupteingang
separat betreten werden.



Platz für Neues. Hier kann man weiter machen,
wo wir aufgehört haben. Sauna? Schlafplatz für die Oma?
Potenzial für alles, was man noch braucht.

AUSBAU

FÄHIG





Brennstoffzellenheizung Vissmann Vitovvalor PT2.

ZENTRALE



viessmann

Parameter	Value
Temperature	55°C
Pressure	1.0 bar
Flow rate	1.0 l/min
Water level	1.0 l
Water quality	1.0 mg/l
Water hardness	1.0 mg/l
Water pH	1.0
Water conductivity	1.0 µS/cm
Water resistivity	1.0 MΩ·cm
Water temperature	1.0 °C
Water pressure	1.0 bar
Water flow rate	1.0 l/min
Water level	1.0 l
Water quality	1.0 mg/l
Water hardness	1.0 mg/l
Water pH	1.0
Water conductivity	1.0 µS/cm
Water resistivity	1.0 MΩ·cm

RITTER
PA-IV
228

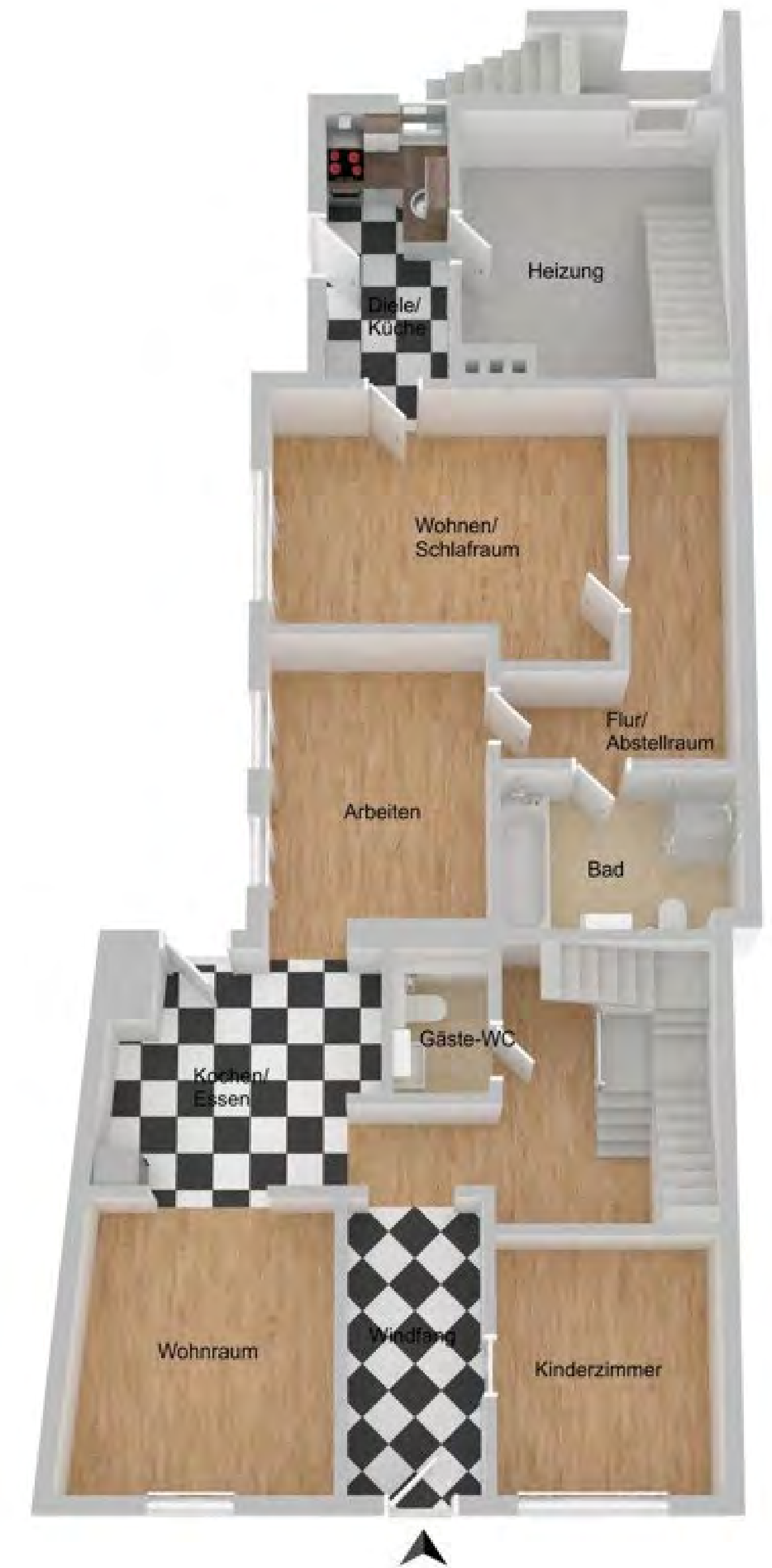
RITTER
PA-IV
228

**GANZ
GENAU**

Obergeschoss



Erdgeschoss



GANIZ

GANIZ

GENAU

Erdgeschoss:

Windfang: ca. 4,80 m²

Wohnraum: ca. 14,44 m²

Kochen / Essen: ca. 11,56 m²

Arbeitszimmer: ca. 9,35 m²

Gäste-WC: ca. 2,01 m²

Kinderzimmer: ca. 9,95 m²

Appartement im Erdgeschoss:

Diele / Küche: ca. 5,06 m²

Wohn- und Schlafzimmer: ca. 15,65 m²

Flur / Abstellraum: ca. 8,34 m²

Bad: ca. 5,11 m²

Erdgeschoss gesamt: ca. 86,27 m²

Obergeschoss:

Diele / Garderobe: ca. 7,98 m²

Bad: ca. 8,17 m²

Schlafzimmer: ca. 15,75 m²

Gästezimmer: ca. 9,73 m²

Kinderzimmer: ca. 13,74 m²

Wohnraum mit offener Küche: ca. 47,41 m²

Obergeschoss gesamt: ca. 102,78 m²

Dachgeschoss:

ausgebauter Raum: ca. 33,00 m²

ausbaufähiger Raum: ca. 38,00 m²

Nutzflächen:

Zwischengeschoß Gesindezimmer 1: ca. 4,68 m²

Zwischengeschoß Gesindezimmer 2: ca. 4,99 m²

Gewölbekeller: ca. 5,00 m²

Technikraum im EG: ca. 8,00 m²

Hauswirtschaftsraum im Hof: ca. 19,00 m²

Halle/Garage/Anbau: ca. 68,00 m²

**WOHNEN,
WO ANDÉRE
URLAUB
MACHEN.**



Zollseitz

Zons

festigter Weg



**ZONS
KANIN:**

Zons. Eine wunderschöne, mittelalterliche, kleine Stadt, direkt am Rhein.
Genauer gesagt, am Niederrhein bei Dormagen, im Rhein-Kreis Neuss, fast genau in der Mitte zwischen
Düsseldorf und Köln, beide Städte sind in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.
Neuss und Dormagen sind direkt um die Ecke.

Mit der Autofähre kommt man schnell auf die andere Rheinseite nach Benrath und Urdenbach.
Hier gibt es unter anderem schöne Spazierwege im Naturschutzgebiet.

Das Haus liegt im inneren der Altstadt, umgeben von einer wunderschönen Burgmauer.
Hier wohnen ca. 500 Menschen. Eine ganz tolle Gemeinschaft. Man kann daran teilhaben, oder auch nicht.
Jeder wie er will. Jeder ist willkommen.

Kaum 2 Minuten und man ist am Wasser, mit schönen Sandstränden und Ruhe. Hier können Kinder noch Kinder sein.
Lange Spaziergänge direkt am Wasser oder Grillen mit Sonnenuntergang – jeden Tag.
Es gibt tolle Restaurants, Eiscafé's, kleine Geschäfte, ein kleines Museum, eine Freilichtbühne mit guten Veranstaltungen
und eine wunderschöne Kirche „St. Martinus“. Einen Weihnachtsmarkt und ein mal im Jahr den Mathäusmarkt.

Anwohner und Besucher dürfen durch die Altstadt fahren, sonst ist der Verkehr recht ruhig.
Vor der Burgmauer, am Hotel Friedestrom, wo man übrigens auch gut essen kann, ist zusätzlich ein größerer Parkplatz.

Die Infrastruktur ist top. Von Rewe, über Aldi, Hit, Apotheke, Bäcker, Blumenläden, Baumärkte ... – alles in der Nähe.

Knechtsteden hat ein tolles Gymnasium und auch eine Grundschule ist direkt um die Ecke.

**VIEL SPASS
BEI DER
BESICHTIGUNG:**

BESICHTIGUNGSTERMINE UND ANFRAGEN GERNE ÜBER:



PETER THELEN

IMMOBILIEN

Bachstraße 141 • D-40217 Düsseldorf
+49 (0)172. 5 60 24 21 • immo@peterthelen.com

www.peterthelen.com