

# Exposé

## Reihenendhaus in Neuss

**Provisionsfrei. Reihenendhaus mit großzügigem  
Raumangebot, lichtdurchflutet.**



Objekt-Nr. **OM-309188**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
H. Becker

41462 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	262,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	159,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	51,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Haus mit Wintergarten und zwei Tiefgaragen-Plätzen in der 50 Meter entfernten Tiefgarage gleichen Baujahres.

159 qm Wohnfläche.

Das DG mit etwa 44 qm Wohnfläche ist voll ausgebaut und hat zwei Zimmer und ein Bad. Die Grundfläche beträgt ca. 53 qm.

Der Keller mit ca. 51 qm NF ist voll ausgebaut. Er hat 2 Räume und einen HA-Raum mit Platz für die Waschmaschine und den Trockner.

Das Haus ist vielseitig nutzbar. Es bietet einer großen Familie ausreichend Platz, ebenso kann es auch den Bedarf an Arbeitszimmern oder für Home-Office erfüllen. Sie finden ein großzügiges Raumangebot: 6 Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Insgesamt gibt es ca. 159 qm Wohnfläche. Zwei voll ausgebaute Bäder und ein Gäste-WC sorgen für Wohnkomfort.

Der Wintergarten von 10 qm ist als beheizter Wohnraum errichtet und genehmigt. Er bietet einen schönen Übergang zwischen Wohnzimmer und Garten. Davor liegt die einfach gestaltete Terrasse.

Das Haus hat einen schönen Vorgarten, einen eingewachsenen Garten neben dem Haus und nach hinten, im Anschluss an den Wintergarten, eine einfache Terrasse sowie einen Garten mit großer Rasenfläche und einem, allerdings renovierungsbedürftigen, Gartenhäuschen. Dem Gärtner bietet sich ein großes Betätigungsfeld. Für Kinder ist viel Platz zum Spielen da.

Der Energieausweis wurde im Mai 2023 auf Basis des Energieverbrauchs erstellt.

## Ausstattung

Das Haus ist solide Stein auf Stein gemauert. Damit gibt es eine gute Wärme- und Kältere regulierung. Das Erdgeschoss hat eine lichte Höhe von 253 cm und strahlt dadurch Großzügigkeit aus. Die bodentiefen Seitenfenster im Wohnzimmer, in der Küche und in zwei der drei Schlafzimmer im Obergeschoss verstärken das angenehm licht-luftige Wohngefühl.

Das Dachgeschoss mit einem Drem pel von 90 cm ermöglicht viel Fläche: ein großes Zimmer, das gegenwärtig als Schlafzimmer genutzt wird, ein weiteres Zimmer mit großer Gaube und ein vollwertiges Duschbad mit zwei Waschbecken. Die Therme befindet sich in einem kleinen, separaten Raum hinter dem Badezimmer.

Die Fußböden im EG bestehen aus Echtholz-Parkett und Fliesen.

Das Obergeschoss hat Teppichböden, teilweise mit Gebrauchsspuren.

Die beiden Zimmer im Dachgeschoss haben hochwertige Holzdielen.

Die Gas-Brennwerttherme im Dachgeschoss ist kombiniert mit einer Sonnenkollektor-Anlage auf dem Dach, die ganzjährig heißes Wasser erzeugt und es aus dem Speicher im HA-Raum im Keller in den Kreislauf einspeist.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus kann, nach Absprache, zwischen Februar und April 2025 übergeben werden.

Besichtigung nach Absprache telefonisch oder per eMail.

## Lage

Das Reihenendhaus steht in einer verkehrsberuhigten Stichstraße mit Wendehammer in der Neusser Nordstadt im Stadtteil Furth-Mitte. Es ist Teil eines im Jahr 2000 fertiggestellten Quartiers mit Doppelhäusern, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen. Rückwärtig befinden sich einige drei- und vierstöckige Häuser des älteren Baubestandes im Stadtteil.

In fußläufiger Distanz sind Kindertagesstätten und Schulen fast aller Schulformen, Spielplätze, ein Frei- und Hallenbad, das Jröne Meerke und der Stadtwald erreichbar.

In wenigen Minuten zu Fuß finden Sie ein großes Lebensmittel-Einzelhandelsgeschäft, mehrere Discounter, viele weitere Einzelhandelsgeschäfte, einen Drogeriemarkt, Bäckereien, Dienstleister und kleinere gastronomische Betriebe.

In 5 Minuten zu Fuß sind Sie an der Bushaltestelle und von dort in weiteren 5 Minuten am Hauptbahnhof und in der Innenstadt.

Die Lage für Berufspendler ist sehr gut. Zwei Autobahnauffahrten sind jeweils in 5 Minuten erreichbar und bieten über die A 52 und die A 57 schnellen Anschluss nach Düsseldorf und Köln.

Der Flughafen ist in etwa 20 Autominuten erreichbar, aber auch mit einer durchgängigen S-Bahn-Linie ab Neuss Hbf.

Die nahe Innenstadt weist alle Vorzüge einer Großstadt auf: Vielfältiger Einzelhandel, facettenreiche Gastronomie, einen großen Wochenmarkt, das Rheinische Landestheater, breite Konzertangebote, Sportstätten, Museen, Kinos, eine lebhafte freie Kultur- und Theaterszene, häufige Feste wie das Shakespeare-Festival, das Hansefest, das Festival Zeitsprünge, Wein-, Fisch- und Feierabendmärkte und eines der größten Schützenfeste Deutschlands. Die schöne Altstadt einer der ältesten Städte Deutschlands lädt zum Aufenthalt und Shoppen in ihre Fußgängerzone ein.

Die idyllische Umgebung am Niederrhein bietet viele Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Das Radwegenetz beginnt praktisch vor der Haustür.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Seitenansicht

# Exposé - Galerie

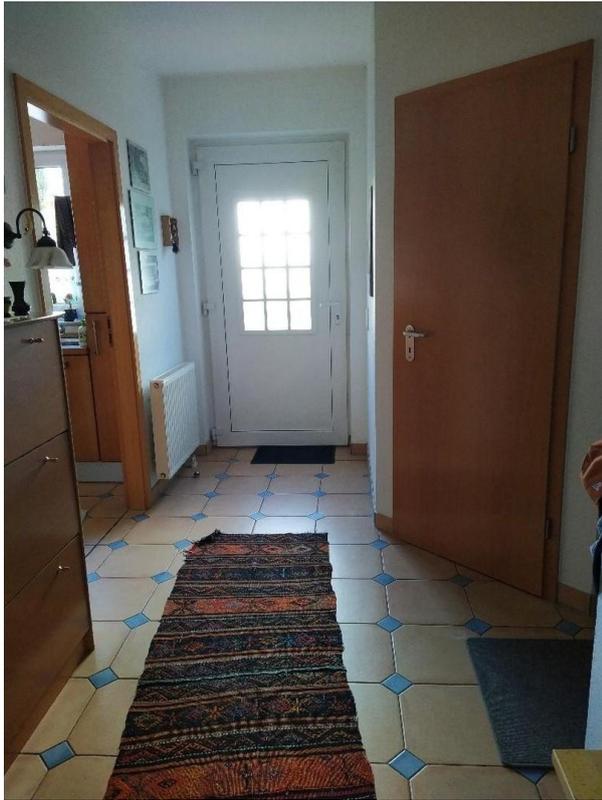


Ansicht vom Garten her

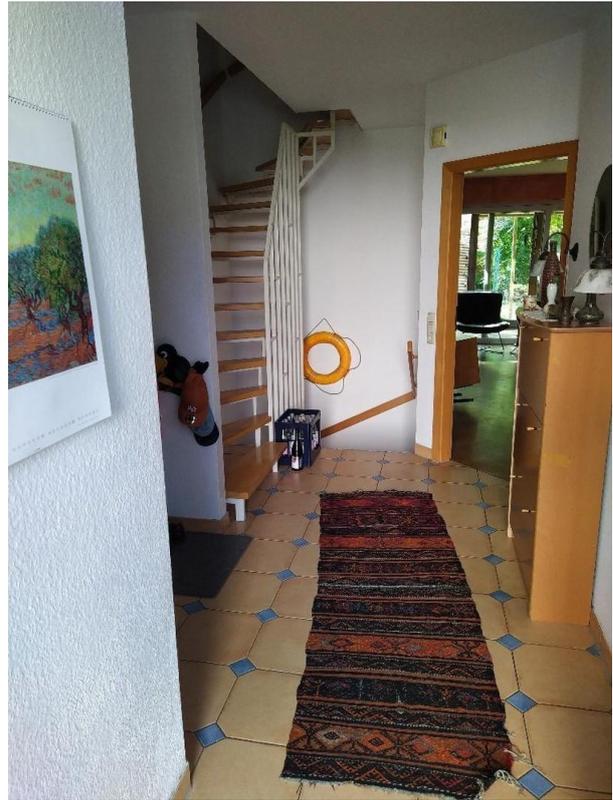


Terrasse und Garten

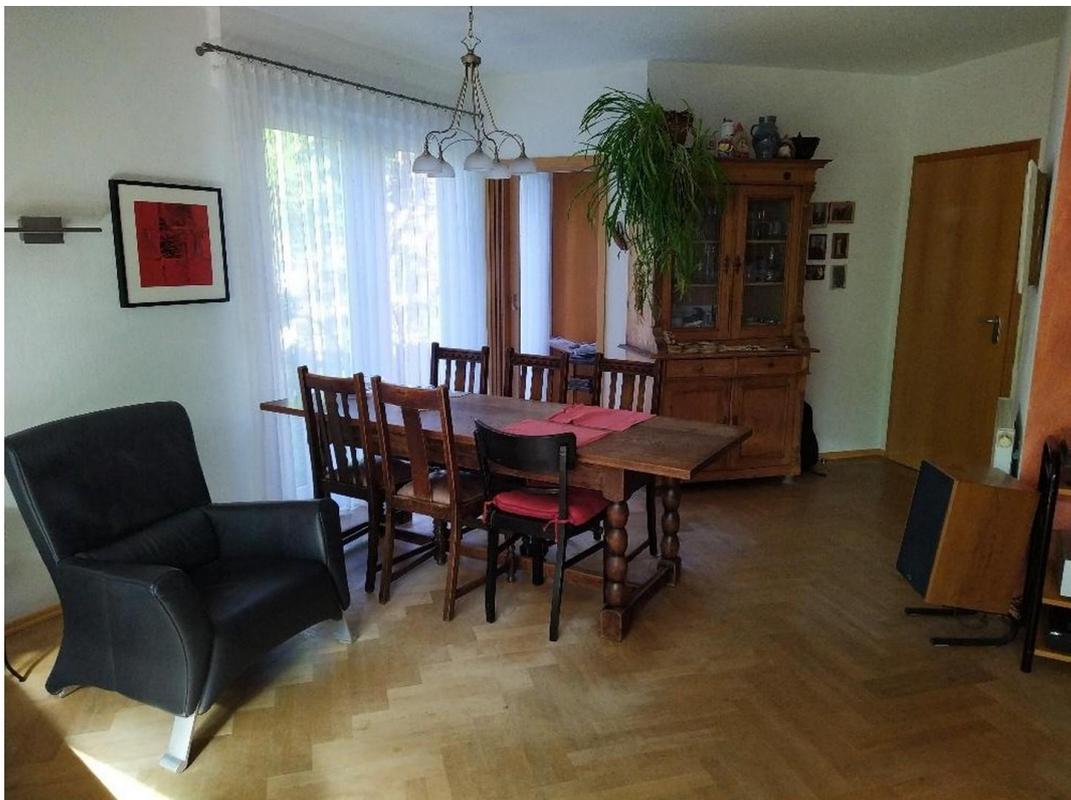
# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Flur



EG Flur zum Wohnzimmer



EG Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Wohn- und Esszimmer

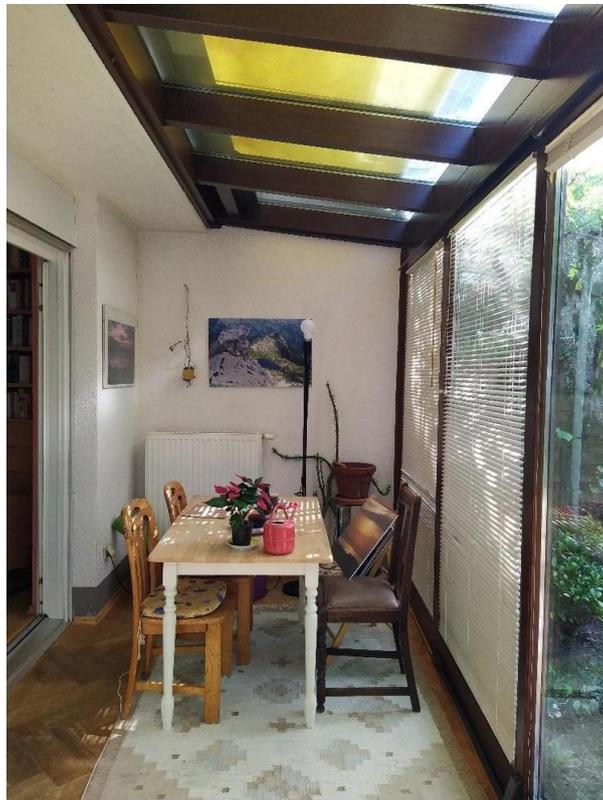


EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Gäste-WC

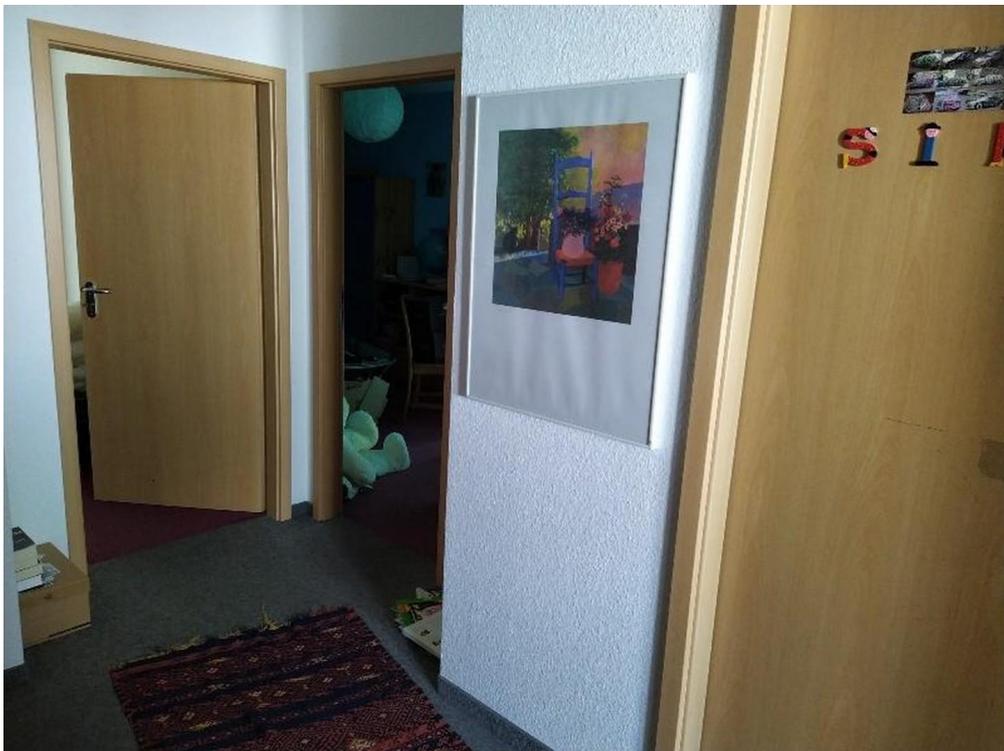


Wintergarten

# Exposé - Galerie

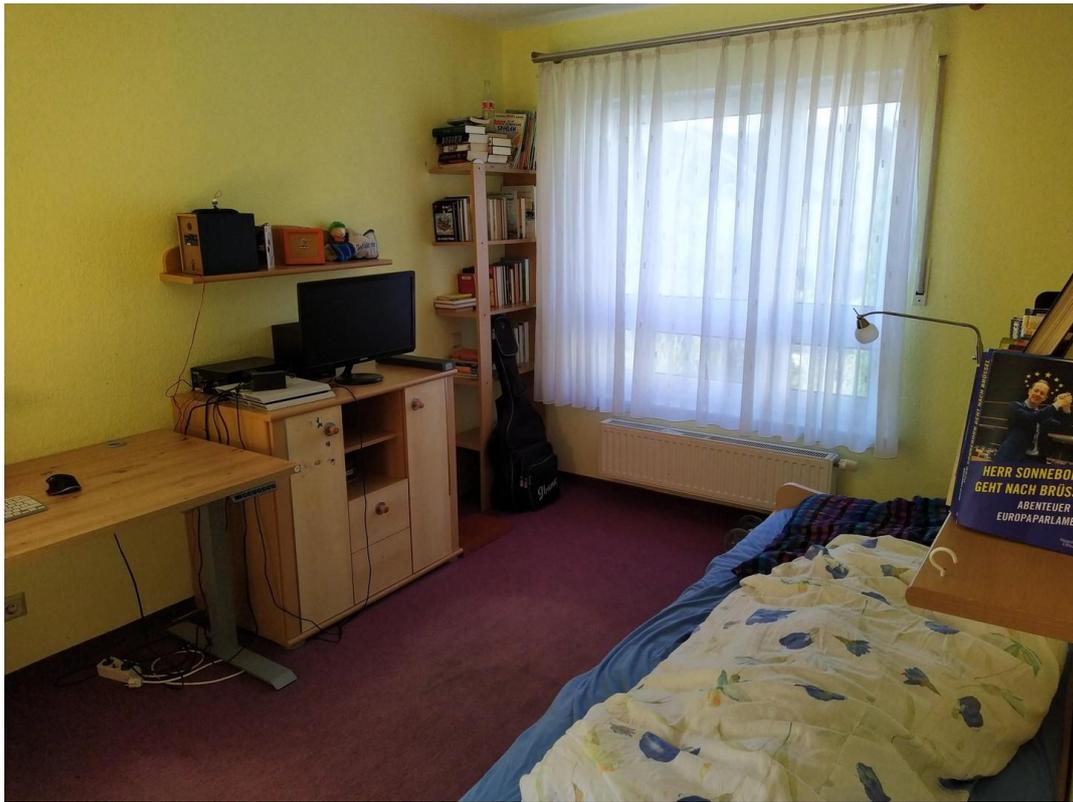


Wintergarten



Obergeschoss:Flur zu 3 Zimmern

# Exposé - Galerie



Obergeschoss: Zimmer Eltern



Obergeschoss: Kind 1

# Exposé - Galerie



Obergeschoss: Kind 2



Obergeschoss: Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss: Badezimmer



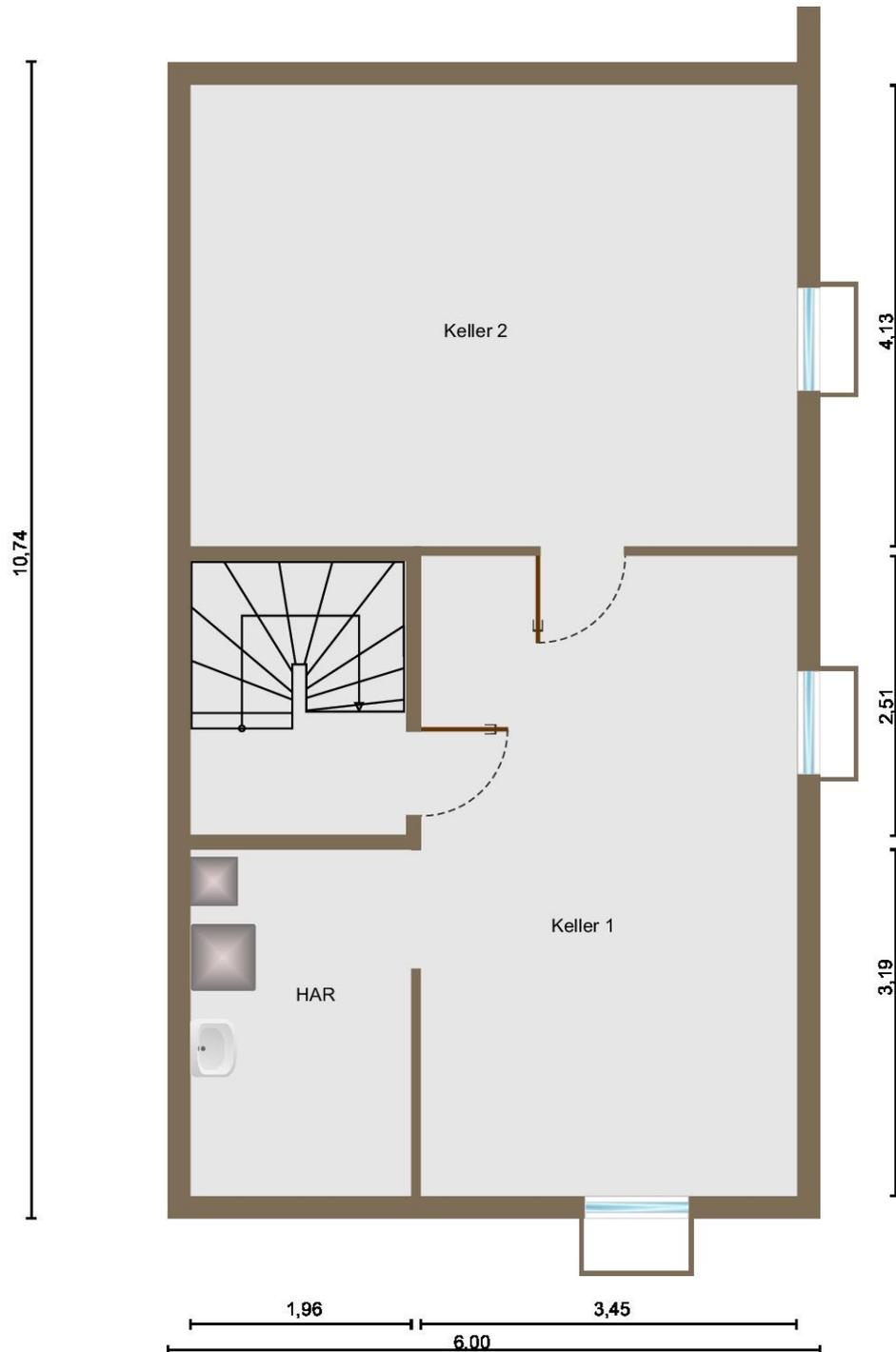
DG: großes Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

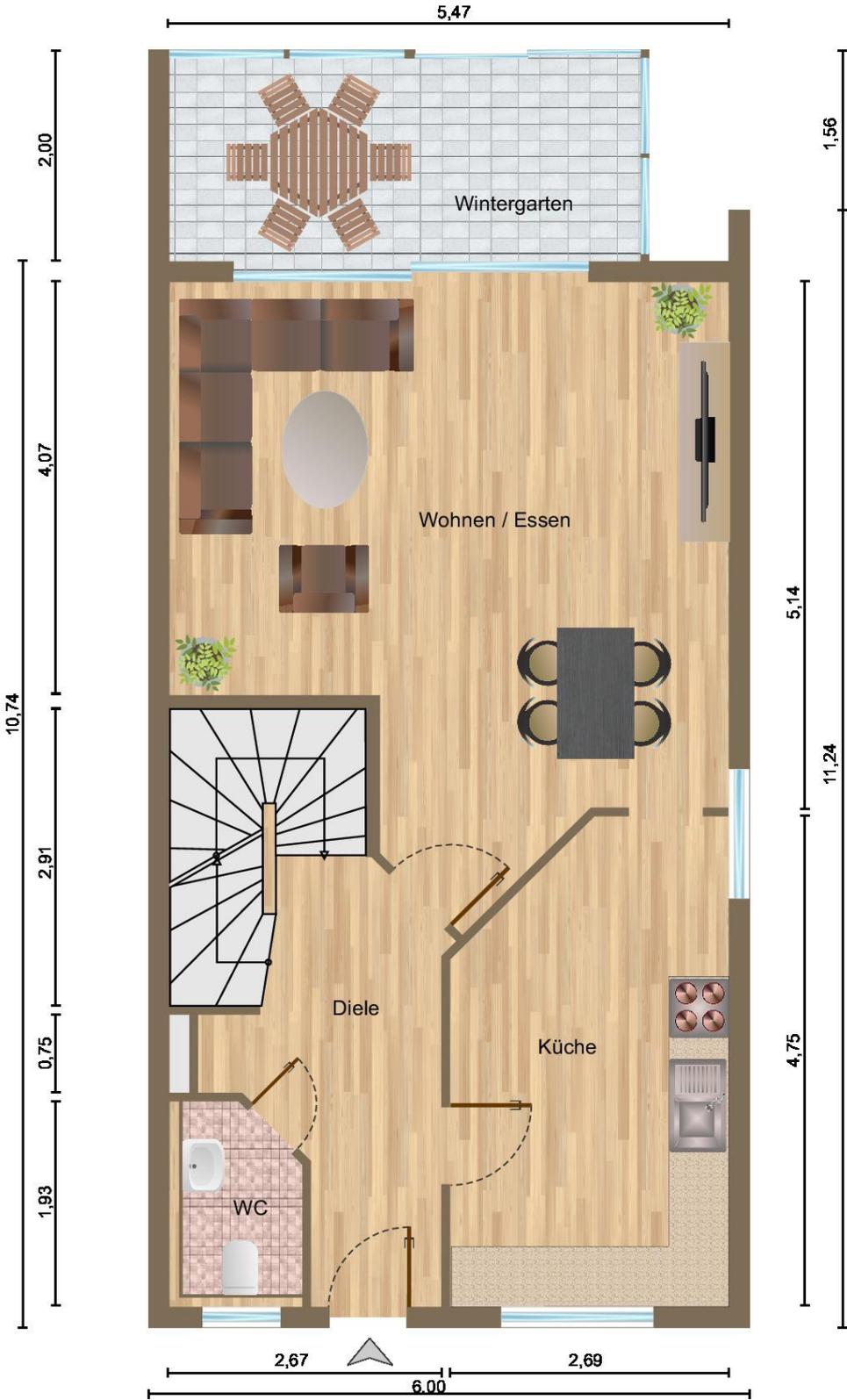


DG: zweites Zimmer

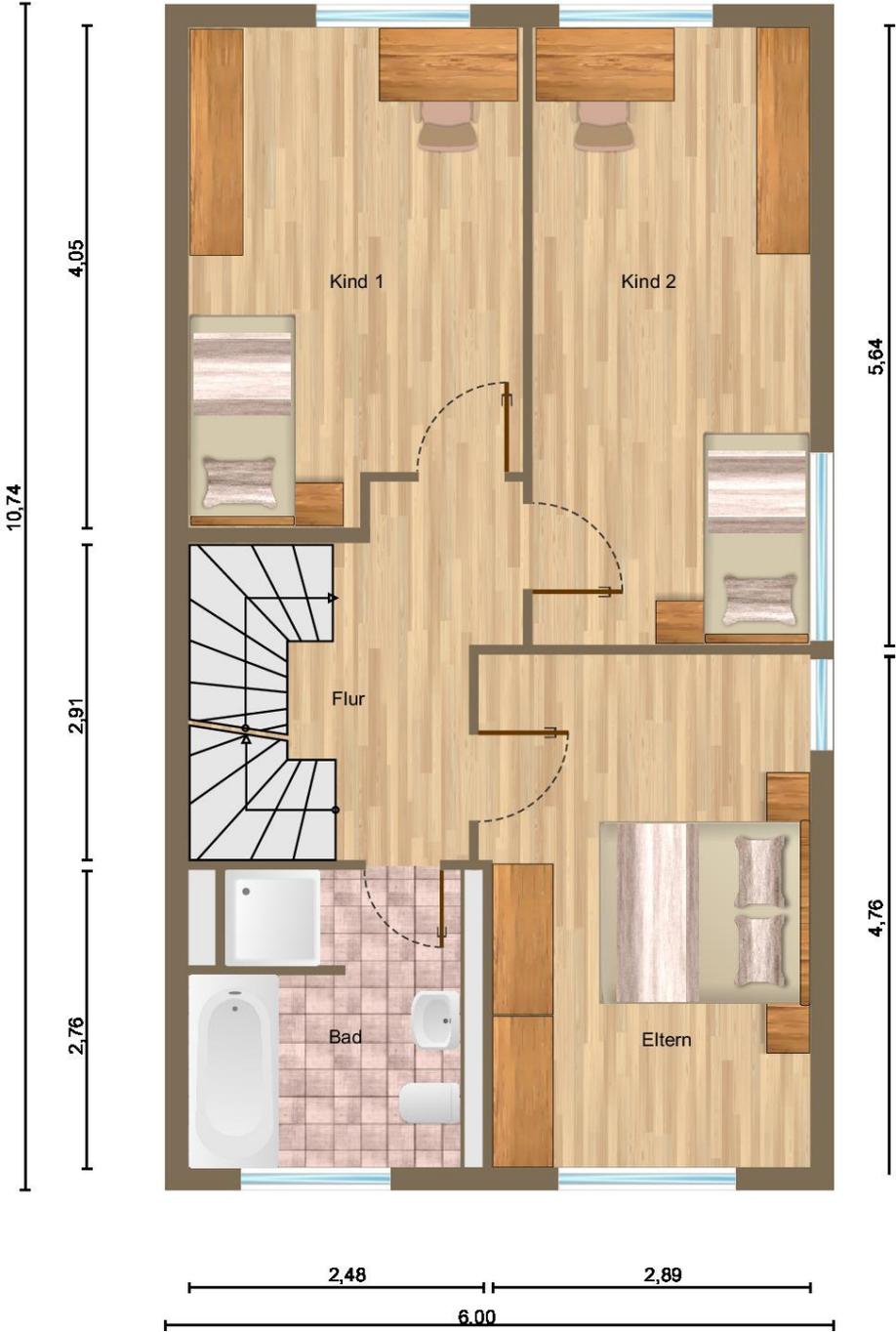
# Exposé - Grundrisse



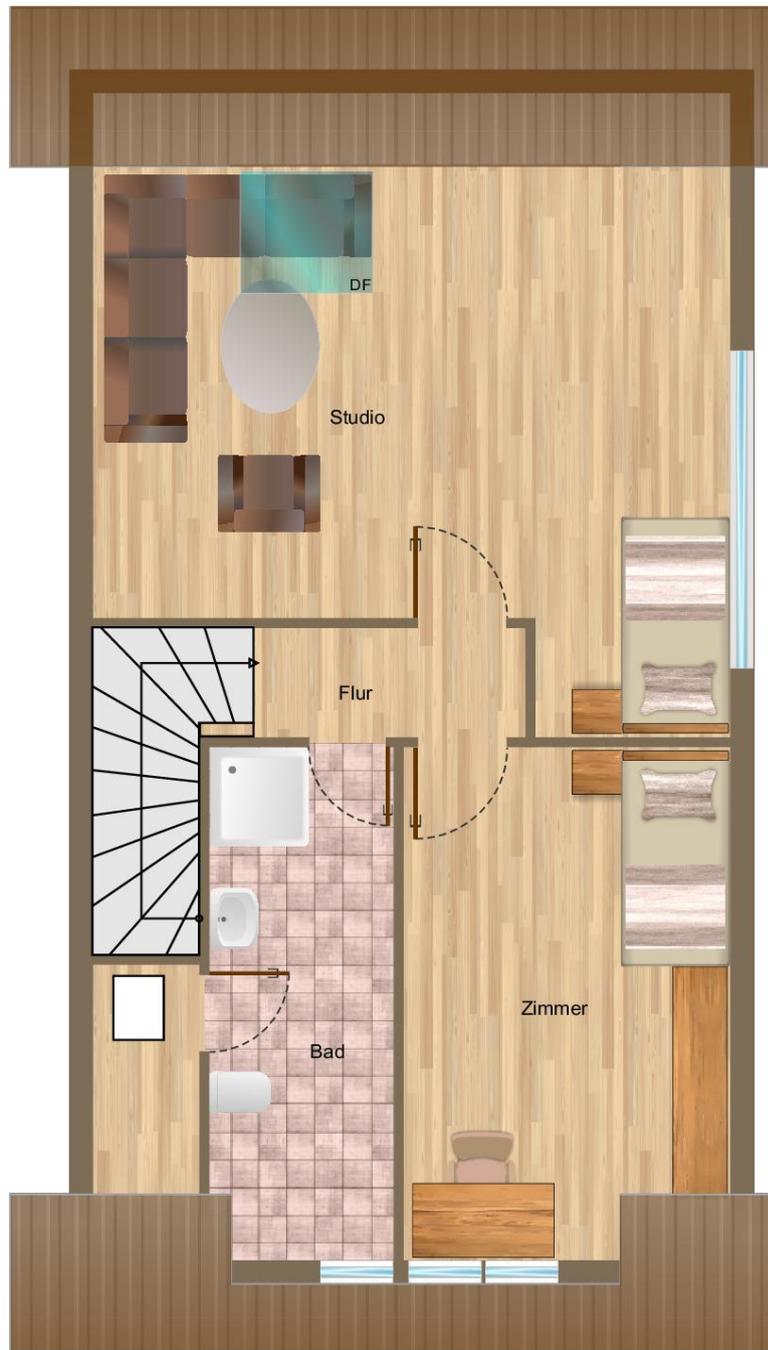
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

HAUSDALD3

Dipl. Ing. Arch. ~~Dr. Peter Wörner~~

NETTOGRUNDFLÄCHE nach DIN 277

Seite 1  
28-12-98

Objekt : ~~Neubau von 3 Einfamilienhäusern~~ Neuss Neubau von 3 Einfamilienhäuser

Bauherr: ~~Körner~~ Projektentwicklung

Raumnummer	Raumbezeichnung	Flächenart	Fl. m2
K 01.02.001	Keller 1	NNF 7 a	20.38
K 01.02.002	Keller 2	NNF 7 a	22.89
K 01.02.003	Flur	NNF 7 a	1.94
K 01.02.004	Hausanschlußraum	NNF 7 a	6.15
K	Gesamt Keller		51.36
E 01.01.001	Wohnen	HNF 1 a	30.24
E 01.01.002	Küche	HNF 1 a	9.12
E 01.01.003	Flur	HNF 1 a	5.35
E 01.01.004	WC	HNF 1 a	2.12
E 01.02.005	Terrasse	NNF 7 a	5.40
E	Gesamt Erdgeschoss		53.23
O 01.01.001	Eltern	HNF 1 a	13.93
O 01.01.002	Kind 1	HNF 1 a	12.26
O 01.01.003	Kind 2	HNF 1 a	14.28
O 01.01.004	Bad	HNF 1 a	6.73
O 01.01.005	Flur	HNF 1 a	4.16
O	Gesamt Obergeschoss		51.36
D 01.01.001	Studio	HNF 1 a	43.61
D 01.01.002	Flur	HNF 1 a	0.90
D	Gesamt Dachgeschoss		44.51
01	Gesamte Fläche		200.46
01	Wohnfläche incl. Studio		143.70

Additional Fehler  
des Architekten. R

Die Wohnfläche beträgt:

EG:	53,23 qm
OG:	51,36 qm
DG:	44,51 qm (Grundfläche: 53,3 qm)
Wintergarten:	10,00 qm
Zusammen:	159,10 qm

Die Nutzfläche Keller beträgt: 51,36 qm.

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Seite 1
2. Energieausweis Seite 2

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

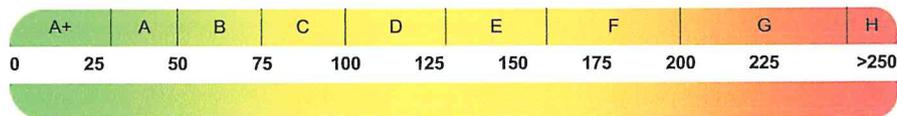
NW-2023-004586336

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

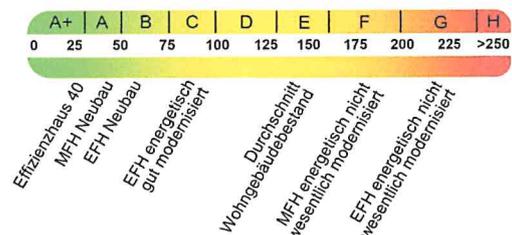
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

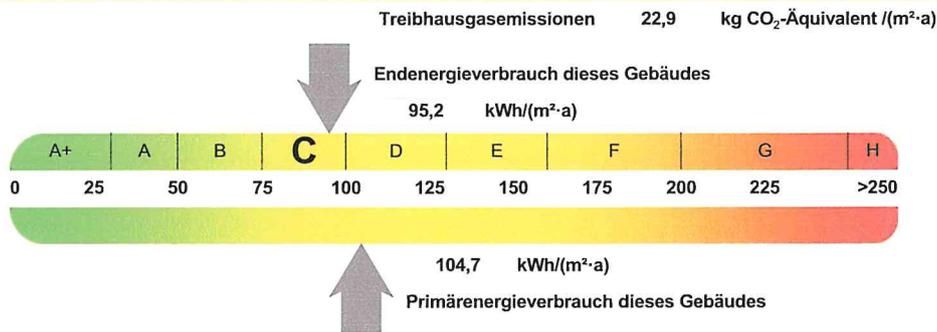
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2023-004586336

3

## Energieverbrauch



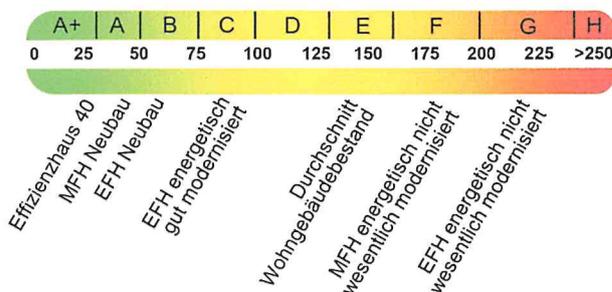
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 95,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
09.03.2020	26.02.2023	Erdgas E	1,10	42364	6630	35734	1,29

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus