

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Neuss

### Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Spielstrasse mit toller Infrastruktur



Objekt-Nr. OM-310933

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Knell

41469 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	178,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	232,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier bietet sich die Chance zum Erwerb eines modernen und zeitgemäßen Hauses.

Der Eigentümer verkauft sein Haus privat, somit sparen Sie sich eine Provision.

Verfügbar nach Vereinbarung ab frühestens Oktober 2025.

Die 1998 massiv gebaute Doppelhaushälfte liegt in einer ruhigen Spielstraße in Neuss.

Die verkehrsberuhigte Aggerstrasse liegt in Norf-Derikum in der Nähe der Autobahnausfahrt Neuss-Norf an der A57.

Somit ist man schnell in Düsseldorf, Dormagen oder Köln.

Die Spielstraße verfügt über einen eigenen Spielplatz.

## Ausstattung

5 Zimmer, Küche Diele Bad, 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste WC

Gaszentralheizung inkl. Warmwasserspeicher

DSL-Geschwindigkeit: ↓ ca. 200 Mbit/s ↑ ca. 40 Mbit/s

Solaranlage, Speicher, Wallbox, Klimaanlage, moderne Gasheizung

Kamin mit Verschlussstüre, Markise

Überlange Spitzdachgarage

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss (ca. 70 m<sup>2</sup>, Deckenhöhe 250cm) befindet sich neben einem Gäste -WC eine moderne Küche (2021), die mit einer Schiebetür vom großzügigem Wohn-Essbereich abgetrennt ist. Im Wohnzimmer befindet sich ein moderner, offener Kamin mit Kaminverschlussstüre.

Über eine Schiebehebetüre gelangt man auf die großzügige Terrasse, die mit imprägnierten hochwertigen, pflegeleichten Steinen versehen ist, in den Garten. Die Terrasse (ca. 32 m<sup>2</sup>) kann mit der farblich abgestimmten, elektrischen Markise verschattet werden. Im Garten befindet sich auch ein Holzunterstand zur Kaminholzlagerung. Eine zweiflügelige Türe (2 x 65cm) bietet Zugang zur Garage und damit auch zur Straße.

Die Spitzdachgarage bietet Platz für einen PKW, ist überlang auf Haus-Höhe angebaut, so dass Fahrräder, Mülltonnen und Gartenzubehör verstaut werden können. Auf dem Spitzboden wurde durch eine Zwischenebene Stauraum geschaffen.

Vor der Garage befindet sich noch ein Stellplatz.

Im Garten ist ein kleines Wasserspiel, ein Zierhorn und eine japanische Trauerzeder zu finden. Ein Ahornbaum bietet Schatten im Zentrum des Gartens.

Der Garten ist zu beiden Nachbarn mit einem Gitterzaun begrenzt.

Diverse Bepflanzungen wie Buschrosen, Hortensien, Fliederbusch und Kräuter sind derzeit gesetzt.

Obergeschoss und Spitzboden

Im Obergeschoss (ca. 50 m<sup>2</sup>, Deckenhöhe 230cm) befinden sich zwei helle Schlafräume mit Gauben, mit Laminatbelägen ausgelegt, und ein Dusch- und Wannenbad mit zwei Waschbecken.

Über eine offene Treppe mit Holzstufen gelangt man zum Spitzboden

(ca. 24,7 m<sup>2</sup>, Dachfirst 320 cm); der zu einem großen Raum (ca. 20 qm) mit einem Fenster und zwei Dachfenstern ausgebaut wurde. Im Spitzboden befindet sich auch der Heizungsraum.

## Kellergeschoss

Das Kellergeschoss (ca. 62 m<sup>2</sup>, Deckenhöhe 220cm) ist wie das Erdgeschoss und die Treppen gefliest. Ein Kellerraum wurde zu einem großzügigen Raum (ca. 33 m<sup>2</sup>) ausgebaut, der als Spiel-, Arbeits- oder Mehrzweckraum genutzt werden kann.

Weiterhin finden Sie einen Hausanschlussraum, wo auch Waschmaschine und Trockner platziert werden können. Ein Vorratsraum und ein weiterer Kellerraum bieten ausreichend Platz.

## Haustechnik

Die moderne Gasheizung mit Warmwasseraufbereitung wurde 2019 installiert.

Eine Split-Klimaanlage (Luft-Luft Wärmepumpe von 2020) kühlt alle drei Schlafräume im Ober- und Dachgeschoss in den warmen oder heißen Tagen.

Die Luft-Luft Wärmepumpe kann die drei Schlafräume im Winter beheizen, so dass weniger Gas verbraucht wird.

Per App (Tado) können Heizungs- und Klimaanlage-Thermostate über voreingestellte Zeitpläne oder von unterwegs gesteuert werden.

Eine Solaranlage (2021) mit 9,37 kWp mit Speicher (Kapazität 5,1 kWh) versorgen zu gut zwei Dritteln das Haus, Klimaanlage und Wallbox (2024) mit Strom; Reststrom wird eingespeist. Im Rahmen der Solarinstallation und Küchenmodernisierung wurde der Hausanschlussschrank erneuert. Die Klingelanlage ist an die Telefonanlage angeschlossen.

Im Jahr 2023 sind die Abwasserleitungen erneuert worden.

## **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

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

## **Lage**

Viele Einkaufsmöglichkeiten liegen in der Nähe, ein großer Edeka Markt mit Bäcker, Apotheke, Blumenhändler und Drogeriemarkt sind fußläufig zu erreichen.

Aldi und Lidl sind keinen Kilometer entfernt.

Die nächste Metro Niederlassung ist keine zwei Kilometer entfernt.

Arztpraxen, Kindergärten, Schulen, Bushaltestellen sind ebenso fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar, die Innenstadt von Neuss sogar mit mehreren Buslinien.

Der Flughafen Düsseldorf ist schnell per Auto oder mit der S-Bahn erreichbar.

Gleiches gilt für den Flughafen Köln, der ebenfalls zügig erreicht werden kann.

An der nächsten S-Bahnhaltestelle in Neuss-Allerheiligen kann man sogar aktuell mittels der Schnellbuslinie 52 auf die andere Rheinseite zur Uni Düsseldorf.

Neuss ist eine Stadt am linken Niederrhein, auf der gegenüberliegenden Rheinseite von Düsseldorf und zählt zu den attraktiven Wohnlagen im Einzugsbereich der Landeshauptstadt.

Der Stadtteil Norf liegt im Süden von Neuss und wurde erst im Jahre 1975 eingemeindet.

Norf verfügt über ein reichhaltiges Angebot von Kultur- und Naherholungseinrichtungen, die allesamt mit dem Fahrrad gut zu erreichen sind.

Dazu gehören auch einige Sehenswürdigkeiten sowie eine wald- und gewässerreiche Landschaft. Übliche Sportmöglichkeiten, ein Ruderverein sowie angrenzender Golfplatz und

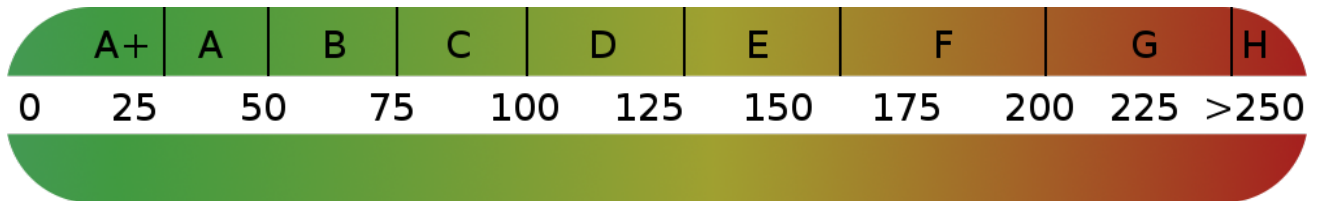
international bekannter Voltigierverein komplettieren den Reiz des Stadtteils als ideale Wohnlage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,82 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

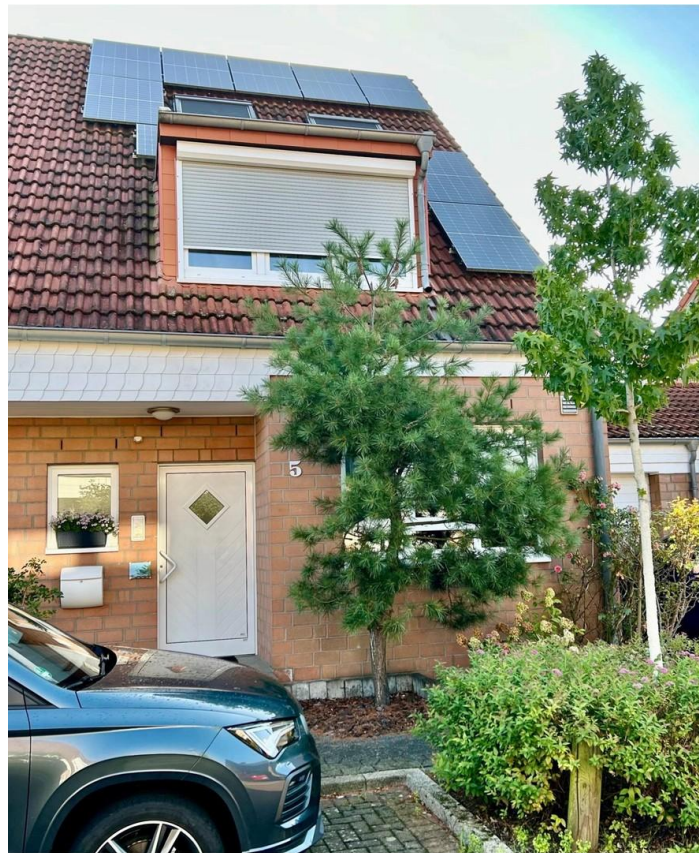


Wohn- und Esszimmer

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Haus Vorderansicht

# Exposé - Galerie



Küche (Blick Flur)



Esszimmer (Blick Küche)

# Exposé - Galerie



Küche (Blick Esszimmer)



Wohn- & Esszimmer (Sofasicht)



Blick auf Kamin und Sofa



# Exposé - Galerie



Garderobe



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Flur Hauseingang

# Exposé - Galerie

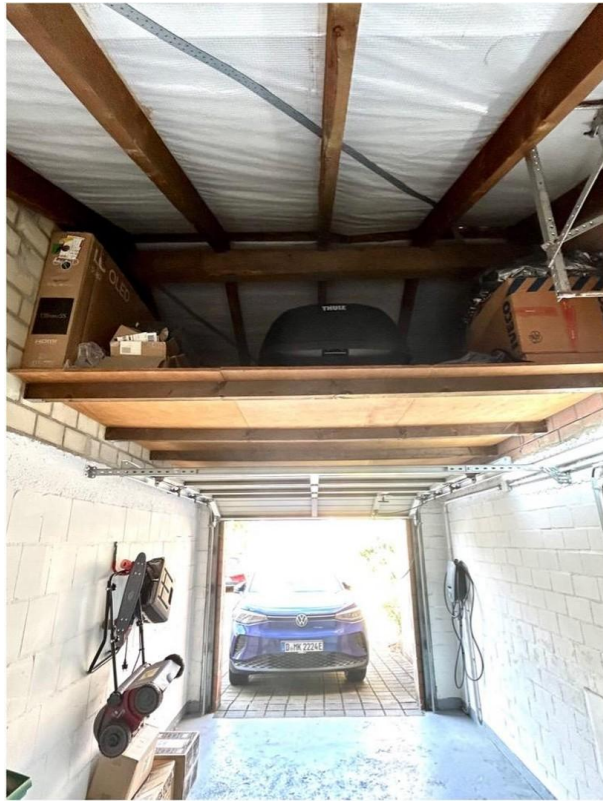


HHolzunterstand vor der Garage



Garage

# Exposé - Galerie

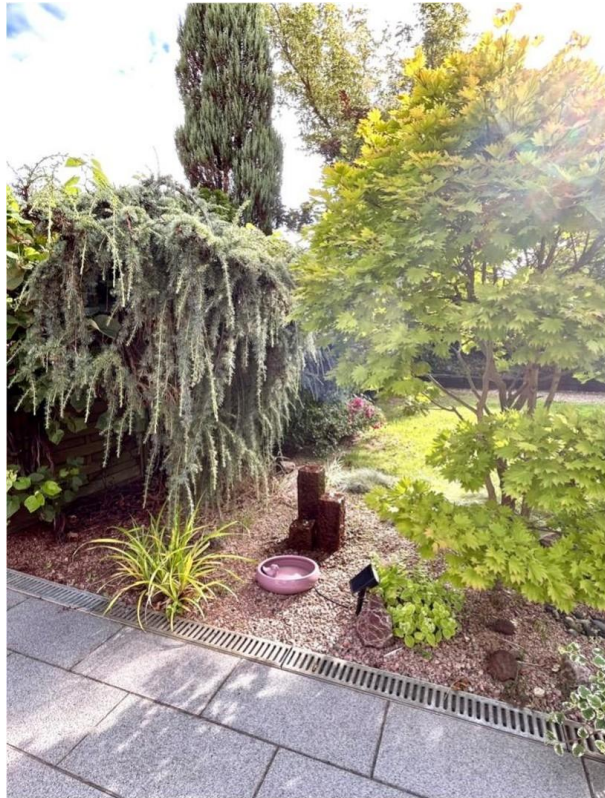


Spitzboden Garage



Garagenanbau

# Exposé - Galerie



Wasserspiel, Fächerahorn



Hortensien

# Exposé - Galerie

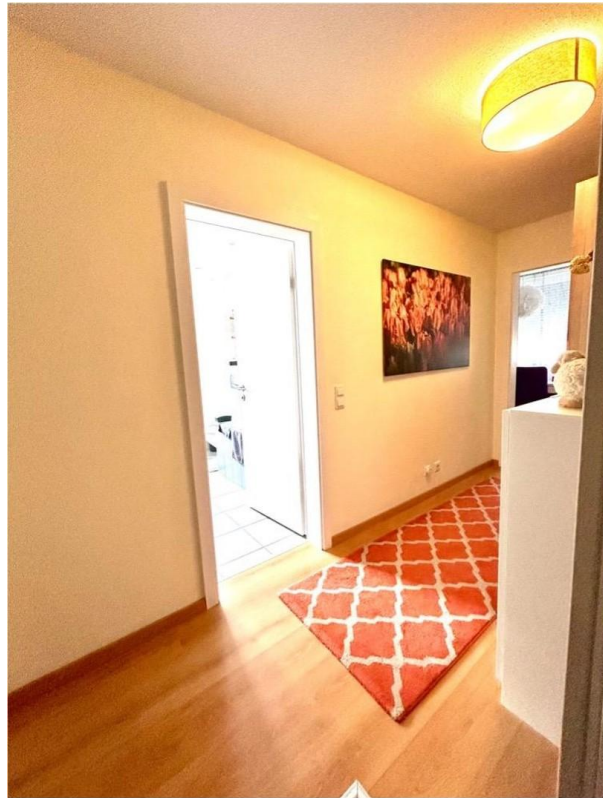


Kräutergarten



Blick auf Terasse

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Schlafzimmer (Blick Tür)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Blick Bett)



Ankleidebereich



Badewanne



# Exposé - Galerie



Badezimmer (Tür)



Dusche & Heizkörper

# Exposé - Galerie



Doppelwaschbecken

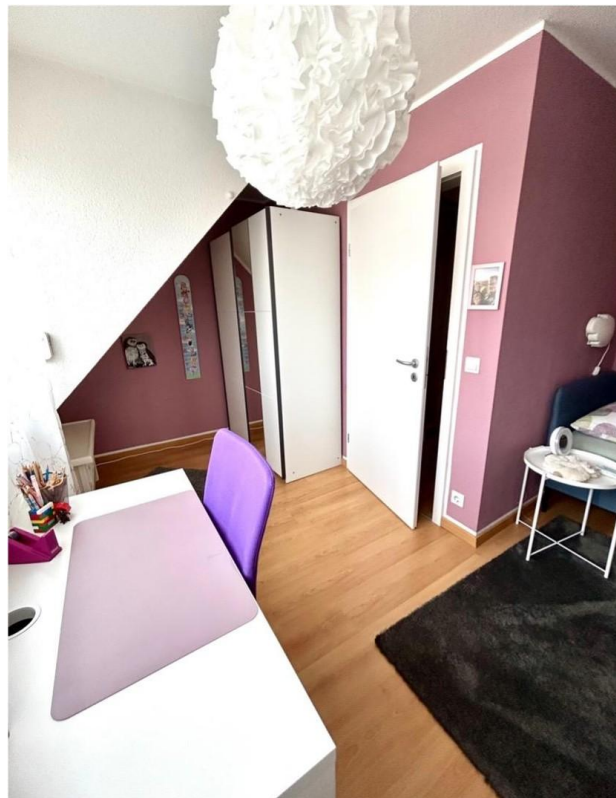


Klima-Innengerät

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer (Bett)

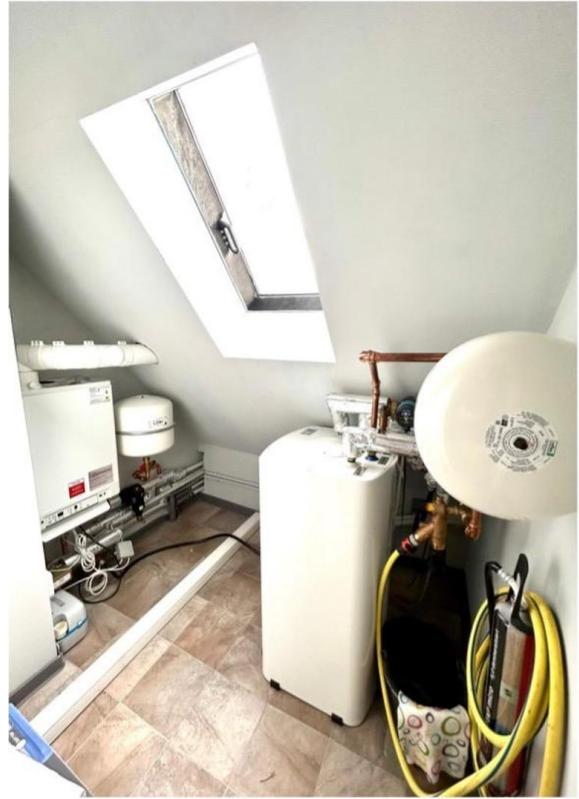


Kinderzimmer (Kleiderschrank)

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Heizungsraum



Kinderzimmer 2 (Blick Tür)

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 (Blick Bett)

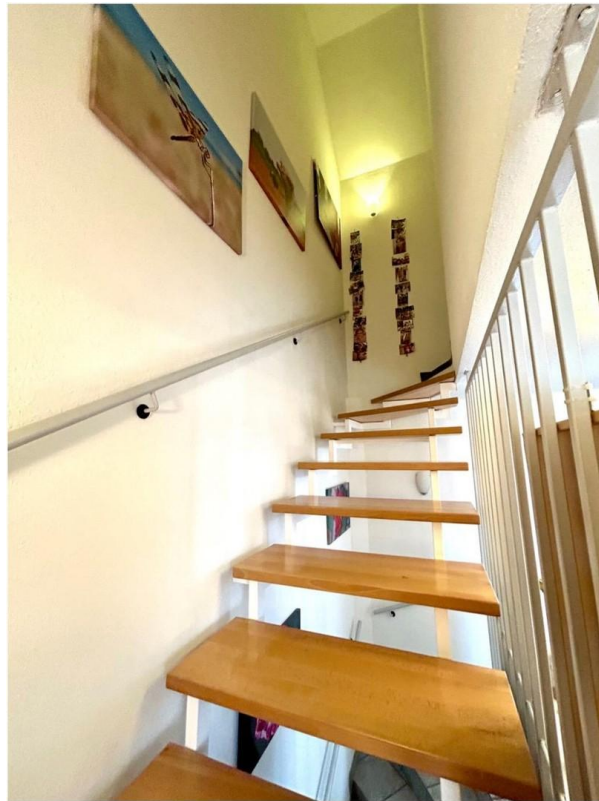


Kinderzimmer 2 (Schrank)



Blick aus dem Dachfenster

# Exposé - Galerie

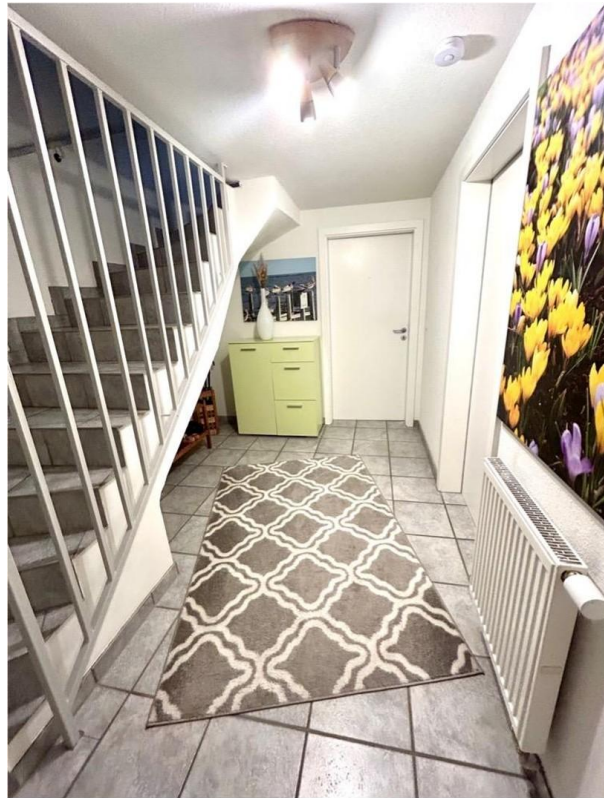


Treppenaufgang



Flur Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Flur Kellergeschoß

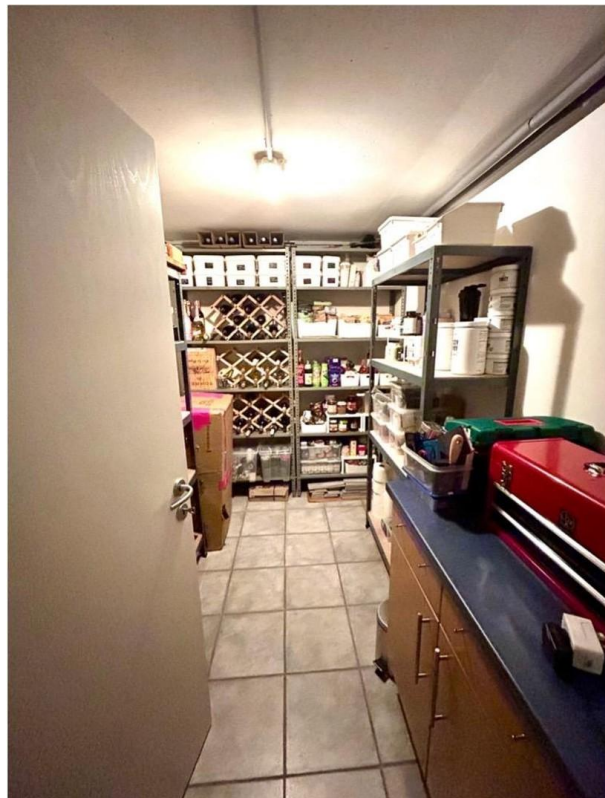


Mehrzweckzimmer (Blick Flur)

# Exposé - Galerie



Mehrzweckzimmer(Sitzecke)



Vorratsraum



# Exposé - Galerie



Kellerraum



Wechselrichter, Stromspeicher

# Exposé - Galerie

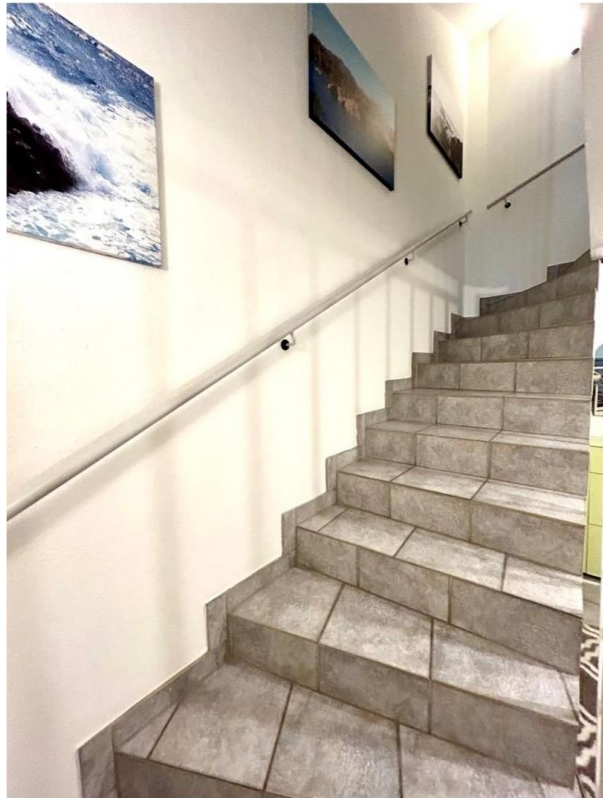


Hausanschlussschrank



Waschmaschine, Trockner

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang Keller zum EG



Hausansicht inkl. Stellplatz

# Exposé - Anhänge

## 1. Grundriss Flächenberechnung



# Neuss - Aggerstrasse 5

Grundrisse und Flächenberechnung

Aggerstrasse 5

41469 Neuss

# INHALT

*03* Grundrisse  
Grundriss Erdgeschoss, Dachgeschoss, Spitzboden, Kellergeschoss

*07* Wohnflächenberechnung  
Nutzflächenberechnung,  
Zusammenfassung Wohnfläche und Nutzfläche

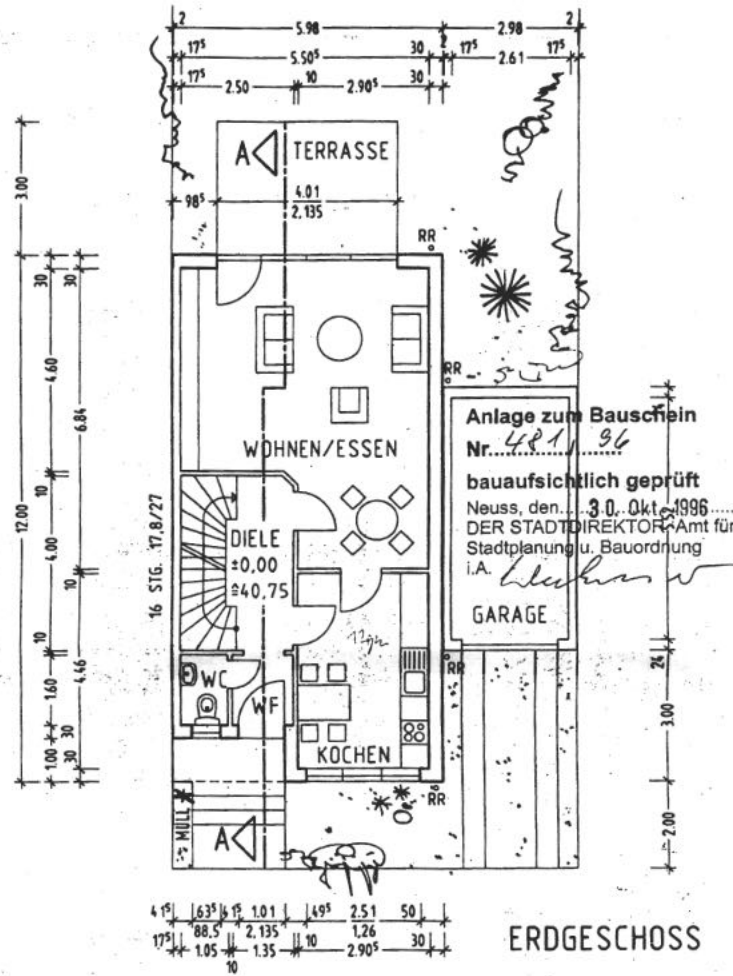
*09* Liegenschaftskarte

*10* Bodenrichtwertkarte

*11* Baupläne Ansicht/ Schnitt  
Ansicht von Westen, Osten, Süden, Schnitt A-A

*15* Kontakt  
[immobilie\\_neuss\\_aggerstr5@knells.de](mailto:immobilie_neuss_aggerstr5@knells.de)

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

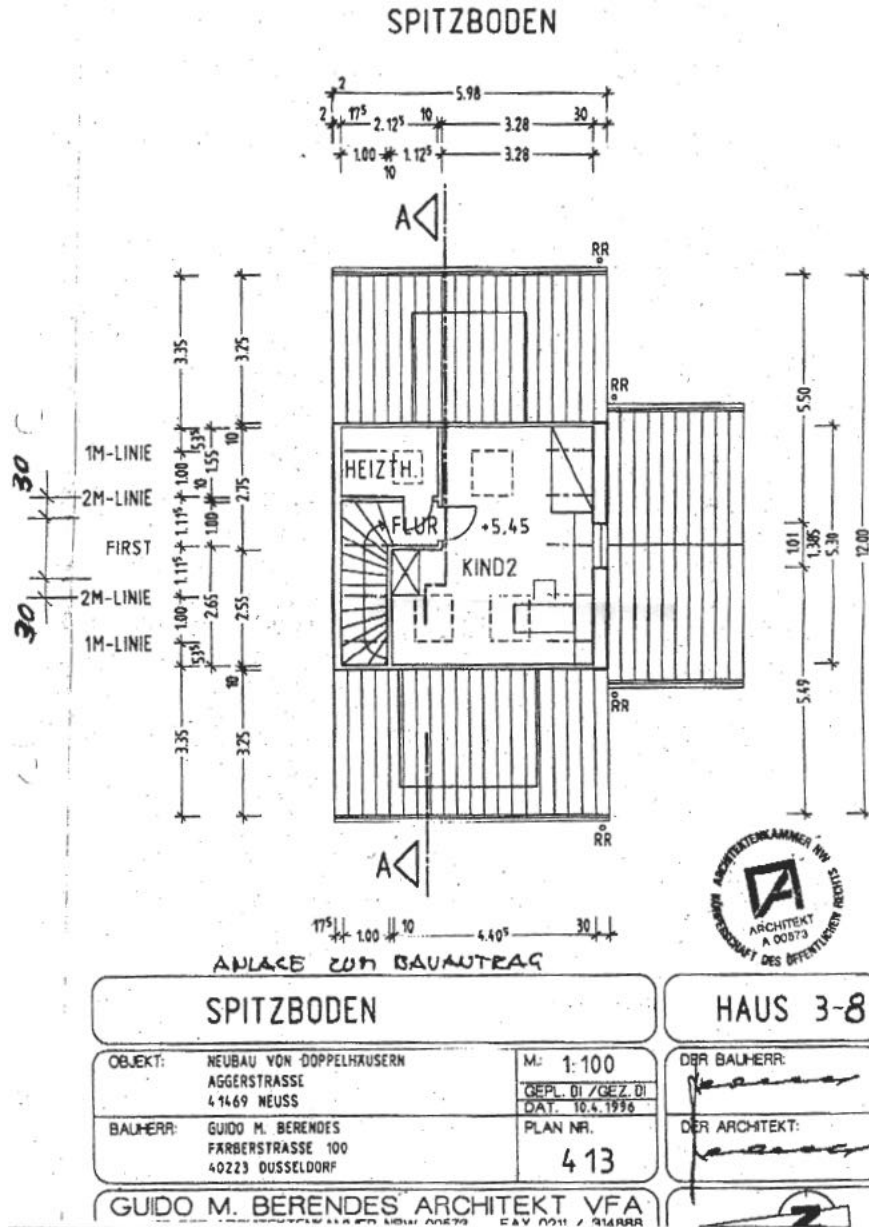


<b>ERDGESCHOSS</b>		<b>HAUS 3</b>	
OBJEKT:	NEUBAU VON DOPPELHAUSERN AGGERSTRASSE 41469 NEUSS	M:	1:100
BAUHERR:	GUIDO M. BERENDES FÄRBERSTRASSE 100 40223 DUSSELDORF	GEPL. DI / GEZ. DI	
		DAT.	10.4.1996
		PLAN NR.	213
GUIDO M. BERENDES ARCHITEKT VFA MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER NRW 00673, FAX 0211 / 314888 FÄRBERSTRASSE 100, 40223 DUSSELDORF, TEL. 0211 / 313011 / 12			

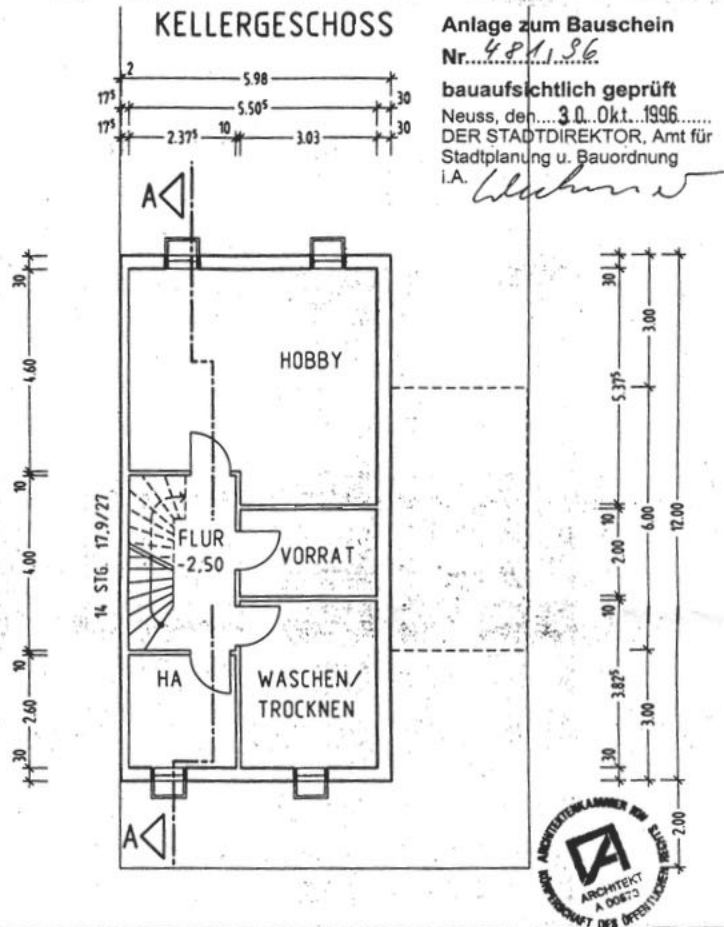




# GRUNDRISS SPITZBODEN



# GRUNDRISS KELLERGESSCHOSS



Anlage zum Bauschein

Nr. 481/96

bauaufsichtlich geprüft

Neuss, den 3. Okt. 1996

DER STADTDIREKTOR, Amt für  
Stadtplanung u. Bauordnung  
i.A.

*W. K...*

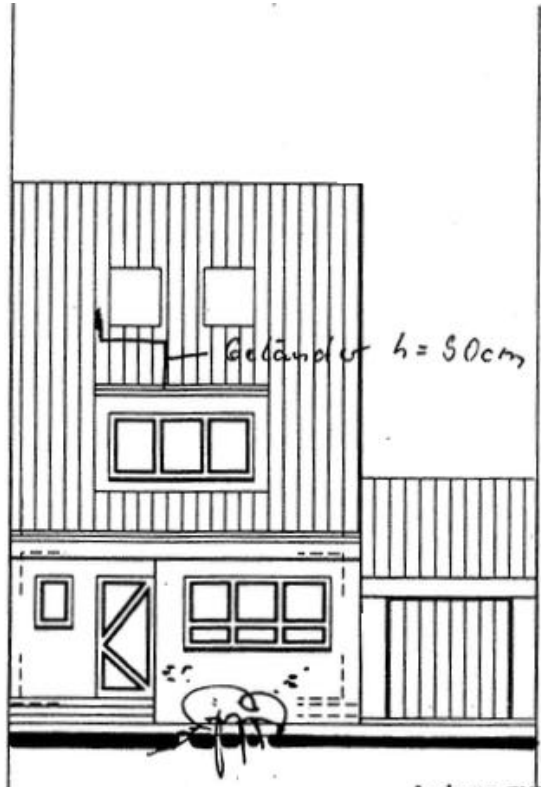
<b>KELLERGESSCHOSS</b>		<b>HAUS 3</b>	
OBJEKT:	NEUBAU VON DOPPELHAUSERN AGGERSTRASSE 4 1469 NEUSS	M:	1: 100
Bauherr:	GUIDO M. BERENDES FARBERSTRASSE 100 40223 DUSSELDORF	GEPL. DI / GEZ. DI	
		DAT.	10.4.1996
		PLAN NR.	113
GUIDO M. BERENDES ARCHITEKT VFA			
MITGLIED DER ARCHITEXTKAMMER NRW 00573, FAX 0211 / 314888			
FARBERSTRASSE 100, 40223 DUSSELDORF, TEL. 0211 / 313011 / 12			

# WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

BEZEICHNUNG	ABMESSUNGEN	NF m2	
<b>Erdgeschoß</b>			
<b>Flur</b>	1,25 x 0,750	0,92	
	0,5 x (1,250 +1,00) x 0,250	0,28	
	0,250 x 2,000	0,5	
	3,000 x 1,250	3,75	<b>5,47</b>
<b>Kochen</b>	2,905 x 3,900	11,3295	<b>11,33</b>
<b>Terrasse</b>	4,000 x 8,000 x 0,5	16	<b>16</b>
<b>Überd. Eingang</b>	4,475 x 1,000 x 0,5	2,24	<b>2,24</b>
<b>WC</b>	1,000 x 1,350	1,35	<b>1,35</b>
<b>WF</b>	1,600 x 1,350	2,16	<b>2,16</b>
<b>Wohnen/ Essen</b>	6,840 x 2,905	19,87	
	0,5 x (4,909 + 2,309) x 2,600	9,38	
	0,5 x (2,29 x 2,291)	2,61	<b>31,88</b>
	<b>Summe Erdgeschoss</b>		<b>70,43</b>
<b>Dachgeschoß</b>	3,030 x 2,400	7,27	7,27
<b>Bad</b>			
<b>Eltern</b>	0,750 x 3,030	2,27	
	5,505 x 3,875	21,33	<b>23,6</b>
<b>Flur</b>	1,000 x 1,125	1,13	
	0,250 x 2,000	0,5	
	3,000 x 1,125	3,38	5
<b>Kind</b>	2,475 x 2,015	5,14	
	2,925 x 3,030	8,86	<b>14</b>
	<b>Summe Dachgeschoß</b>		<b>49,87</b>
<b>Spitzboden</b>			
<b>Heizth.</b>	1,550 x 2,125	3,29	<b>3,29</b>
<b>Flur</b>	(1,340 + 1,000)/ 2 x 1,000	1,17	<b>1,17</b>
<b>Kind</b>	2,750 x 3,280	9,02	
	4,405 x 2,550	11,23	<b>20,25</b>
	<b>Summe Spitzboden</b>		<b>24,72</b>
<b>Kellergeschoß</b>			
<b>Flur</b>	2,375 x 1,000	2,38	
	3,000 x 1,375	4,13	
	0,5 X (1,000 x 0,655)	0,33	<b>6,83</b>
<b>Büro/ Hobby</b>	4,050 x 2,1600	8,77	
	5,280 x 4,600	24,29	<b>33,06</b>
<b>Vorrat</b>	2,000 x 2,865	5,73	<b>5,73</b>
<b>HA/ Waschen</b>	2,500 x 2,5600	6,40	<b>6,4</b>
<b>Kellerraum</b>	2,855 x 3,795	10,83	<b>10,83</b>
	<b>Summe Kellergeschoß</b>		<b>62,85</b>
<b>Garage</b>	8,400 x 2,890	24,28	<b>24,28</b>
	<b>Summe Nutzflächen</b>		<b>232,15</b>

<b>Wohnflächen</b>	Erdgeschoss	<b>70,43</b>
	Dachgeschoss	<b>49,87</b>
	Spitzboden	<b>24,72</b>
	Büro/ Hobby	<b>33,06</b>
	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>178,08</b>
<b>Nutzflächen</b>	Kellergeschoss	29,79
	Garage	24,28
	<b>Nutzfläche gesamt</b>	<b>54,07</b>

# ANSICHT VON WESTEN



HAUS 3

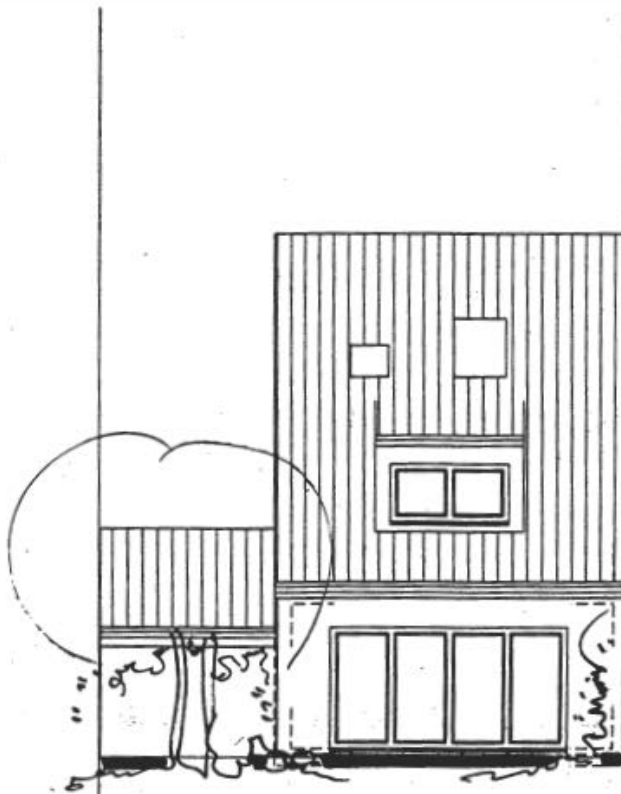
Anlage zum Bauschein  
 Nr. 481/96  
 bauaufsichtlich geprüft  
 30. Okt. 1996  
 Neuss, den  
 DER STADTDIREKTOR, Amt für  
 Stadtplanung u. Bauordnung  
 i.A. *[Signature]*

ANSICHT VON WESTEN  
 AGGERSTRASSE



<b>ANSICHT VON WESTEN</b>		<b>HAUS 3</b>	
OBJEKT: NEUBAU VON DOPPELHAUSERN AGGERSTRASSE 41469 NEUSS	M: 1:100 GEPL. DI / GEZ. DI DAT. 10.4.1996	DER BAUHERR: <i>[Signature]</i>	
BAUHERR: GUIDO M. BERENDES FARBERSTRASSE 100 40223 DUSSELDORF	PLAN NR. <b>920</b>	DER ARCHITEKT: <i>[Signature]</i>	
GUIDO M. BERENDES ARCHITEKT VFA MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER NRW 00573, FAX 0211 / 314888 EXX0000TRASSE 100 40223 DUSSELDORF, TEL. 0211 / 313011 / 12			

# ANSICHT VON OSTEN



HAUS 3

ANSICHT VON OSTEN

Anlage zum Bauschein

Nr. 481/96

bauaufsichtlich geprüft  
30. Okt. 1996

Neuss, den  
DER STADTDIREKTOR, Amt für  
Stadtplanung u. Bauordnung  
i.A. *[Signature]*



ANSICHT VON OSTEN

HAUS 3

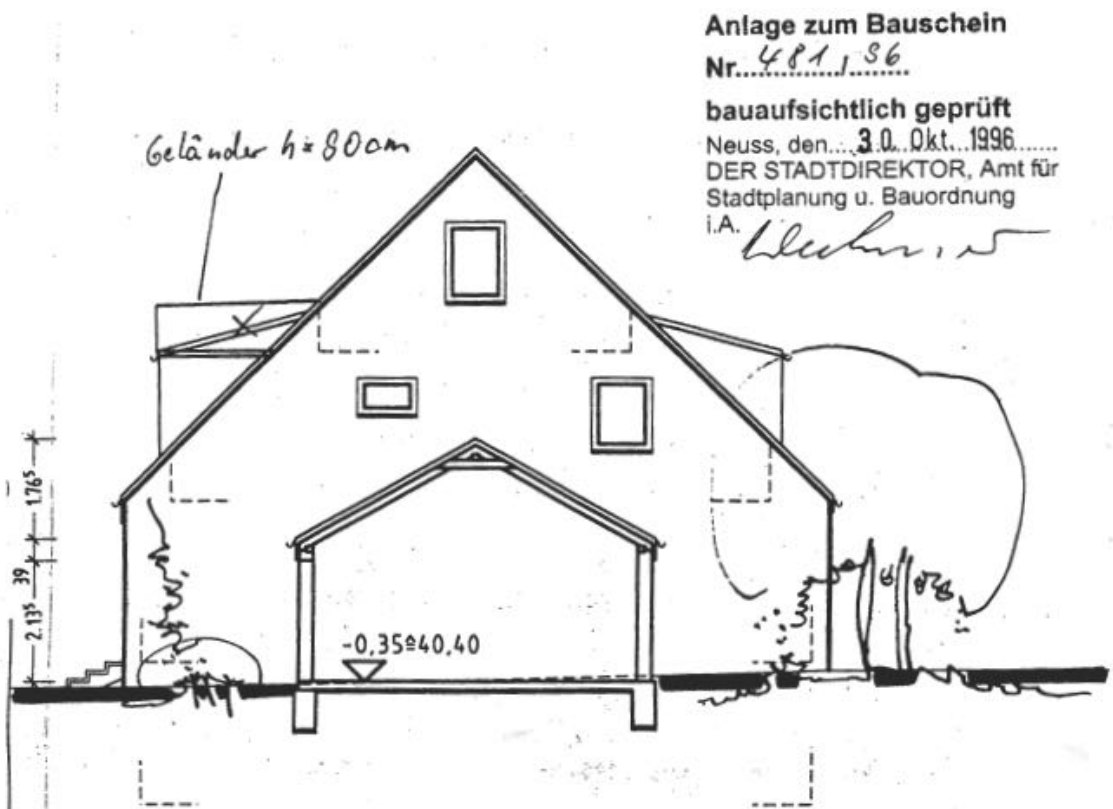
OBJEKT: NEUBAU VON DOPPELHAUSERN AGGERSTRASSE 4 1469 NEUSS	M: 1:100 GEPL. DI / GEZ. DI DAT. 10.4.1996
BAUHERR: GUIDO M. BERENDES FARBERSTRASSE 100 40223 DUSSELDORF	PLAN NR. <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">922</p>

DER BAUHERR:  
*[Signature]*

DER ARCHITEKT:  
*[Signature]*

GUIDO M. BERENDES ARCHITEKT VFA  
 MITGLIED DER ARCHITEKTENKAMMER NRW 00573, FAX 0211 / 314888  
 FARBERSTRASSE 100, 40223 DUSSELDORF, TEL. 0211 / 313011 / 12

# ANSICHT VON SÜDEN / SCHNITT GARAGE



Anlage zum Bauschein

Nr. 481,36

bauaufsichtlich geprüft

Neuss, den... 3.0. Okt. 1996.....

DER STADTDIREKTOR, Amt für  
Stadtplanung u. Bauordnung

i.A.

*Bereendes*

ANSICHT VON SÜDEN / SCHNITT GARAGE



## SÜDANSICHT / SCHNITT GARAGE

## HAUS 3

OBJEKT: NEUBAU VON DOPPELHAUSERN  
AGGERSTRASSE  
4 1469 NEUSS

M: 1:100

GEPL. DI / GEZ. DI  
DAT. 10.4.1996

BAUHERR: GUIDO M. BERENDES  
FARBERSTRASSE 100  
40223 DUSSELDORF

PLAN NR.

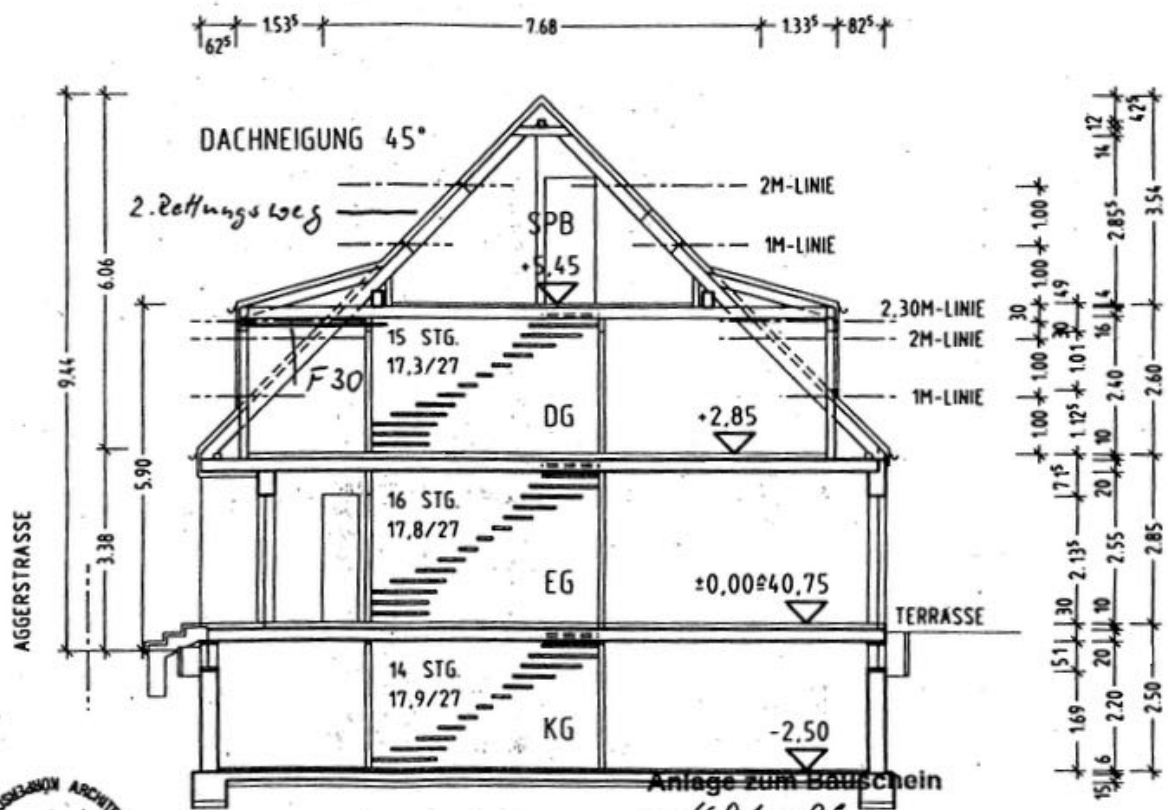
921

DER BAUHERR:

DER ARCHITEKT:

GUIDO M. BERENDES ARCHITEKT VFA  
MITGLIED DER ARCHITEKTKAMMER NRW 00573, FAX 0211 / 314888  
FARBERSTRASSE 100, 40223 DUSSELDORF, TEL. 0211 / 313011 / 12

# SCHNITT A-A



**SCHNITT A-A**

Anlage zum Bauschein  
 Nr. 481.1.56

bauaufsichtlich geprüft  
 Neuss, den 3. Okt. 1996  
 DER STADTDIREKTOR, Amt für  
 Stadtplanung u. Bauordnung  
 i.A. *[Signature]*



# KONTAKT

Bitte sehen Sie sich die ausführlichen Unterlagen an.  
Wir haben alle relevanten Informationen zusammengestellt.

Sofern es noch weitere Detailfragen geben sollte oder ich Ihr ernsthaftes Interesse geweckt habe, kontaktieren Sie mich bitte unter [immobilie\\_neuss\\_aggerstr5@knells.de](mailto:immobilie_neuss_aggerstr5@knells.de) und teilen Sie mir bitte

- Ihren vollständigen Namen,
- Ihre Email-Adresse und
- Mobilfunknummer

mit.

Eine Kopie Ihres Personalausweises oder Reisepasses als Identitätsnachweis bzw. eine Selbstauskunft über Ihre Bonität wären ein Plus.

Neuss im September 2024

Markus Knell  
Aggerstrasse 5,  
41469 Neuss Norf-Derikum