

# Exposé

## Reihenendhaus in Neuss

### Reihenhaus, mit Doppelgarage, PV-Anlage, Speicher



Objekt-Nr. OM-424459

### Reihenendhaus

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Sevecke

Gladbacher Straße 280  
41462 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	303,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	147,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

!!! Ein Preisnachlass als Sommerpreis !!!

Der Verkäufer übernimmt die Höhe der jetzigen Jahreskosten der Erbpacht für 10 Jahre!

(Information und weiteres siehe untenstehend)

Wohnfläche: 147 m<sup>2</sup> (siehe auch Anlage Flächenberechnung)

Nutzfläche:

Keller ca. 53 m<sup>2</sup>

Heizungsraum ca. 2 m<sup>2</sup>

Garage ca. 34 m<sup>2</sup>

Stellplatz ca. 30 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 129 m<sup>2</sup>

Das Haus wurde energetisch in einem hohen Standard erstellt.

Daher sind die Energiekosten bei Gas und Strom in einem niedrigen Bereich anzusetzen.

Heizung/Warmwasser Gebäude = Gasbrennwert

Die Therme wurde 2025 gegen ein gleichwertiges Wandgerät ausgetauscht

Wärmeübertragung EG bis DG mit Fußbodenheizung.

Bad zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper.

Doppelgarage beheizt.

Energiekennzahl 74,39 kWh/qm x a = B

Keller:

Das Kellergeschoß ist teilweise ausgebaut (Trockenbauwand, verputzt). Der Boden besteht aus Zementestrich. Es sind zwei Lichtschächte zur Belüftung mit Thermofenster mit Dreh-/Kippfunktion vorhanden.

In dem Kellergeschoß befinden sich:

Wechselrichter 10 KW für Photovoltaikanlage Fa. Deye

Batterieanlage 20 KW Fa. Pylontech

Unterverteilung ELT gesamtes Haus mit Zähler

Unterverteilung mit optionaler Umschaltmöglichkeit für Notstrom

Wassereinspeisung mit Zähler Armaturen Fa. Kemper

Enthärtungsanlage mit Salztank (Grünbeck)

Ausgussbecken, Pumpenschacht

Wohn-/Esszimmer:

Der Wohn-/Esszimmerbereich ist mit einem Parkettboden ausgestattet. Die Fußleisten sind aus Sockelleisten.

Die Küche besteht aus Steinzeugfliesen/Granit.

Alle Wände sind mit Glattputz und Anstrich ausgestattet.

Eingangstüren aus Glas für diese Bereiche.

Flur/Gäste-WC:

Toilette mit Waschtisch

Wände mit Glattputz

Fliesen und Granit an Boden und Wandflächen

Garten:

Der Garten ist zur Straßenseite mit einem Lärm-/ Sichtschutzwall abgetrennt, und mit Pflanzbewuchs ausgestattet. Des Weiteren befindet sich auf der hausgerichteten Seite des Walls eine Natursteinmauer aus Sandstein zur Abtrennung. Die Terrasse am Haus (ca. 6,0 x 3,0 m ) besteht aus Bangkok Holzdielen. Von der Terrasse weg befindet sich ein gepflasterter Natur-Sandsteinweg bis zur Garagenebentüre. Der Garten ist mit einem Sichtschutz zu den Nachbarn ausgestattet. Für die Bewässerung steht ein Brunnen mit Pumpe zu Verfügung.

Garage:

Die Doppelgarage (ca. 6 m x 6 m) ist gefliest und mit einem Heizkörper beheizt. Zusätzlich ist ein elektr. Rolltor, zwei Seitentüren und ein Fenster verbaut. Wasser- und Abwasseranschlüsse weiterhin vorhanden.

Obergeschoss:

Der Bodenbelag in allen Räumen (außer Bad) sind mit Parkettböden Buche belegt. Die Wände sind mit Tapeten verkleidet.

Badezimmer mit WT, Badewanne und Dusche bestückt.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss wurde im Jahre 2022 komplett neu umgebaut. Der Bodenbelag besteht aus Ahorn Parkett. Wände mit Glattputz. Zur Abtrennung des Technikraums ist ein Kleiderschrank verbaut. Klimasplittanlage zum Heizen und Kühlen.

Sonstiges:

Alle Fenster außer Kellergeschoss und Gäste-WC verfügen über elektr. Rollos. Fenster und Türen in Doppelverglasung mit Sicherheitsstufe 3 gegen Einbruch ausgestattet. Abschließbare Griffe. Fenster und Türen mit U-Wert 1,1 W/m<sup>2</sup>xK und zur Straßenseite mit Schallschutz 43 dB(A), sonst 39 dB(A).Hochwertige Schalterprogramm Fa. Gira.

Zwei ELT Unterverteilungen (KG/EG. + OG/DG).

Außenbewässerung + Stromanschlüsse Vorgarten.

PV-Anlage mit 6,87 kWp (Fa. Sunsolar).

Einspeisevergütung für Strom 12 cent/kWp, das ergibt ca. 26 Euro/Monat.

Achtung!

Das Haus ist auf einem Erbbaugrundstück der katholischen Kirche errichtet worden.

Der momentane Pachtzins beträgt pro Monat 210,24 Euro (2.522,88 pro Jahr) für das Grundstück. Die Pachtzeit beträgt aktuell 71 Jahre und kann danach ggf. verlängert werden.

Für Rückfragen 0176 44434444

## **Ausstattung**

Das Haus befindet sich im gehobenen Gebäude-Standard.

An dem Haus wurden ständig Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt. Renovierungstau ist nicht vorhanden. Alleine in den letzten 8 Jahren wurden ca. 116.000

Euro zusätzlich investiert, wobei viele kleine Maßnahme hierin garnicht aufgelistet sind. Eine Aufstellung über die Ausgaben liegt bei.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Vorteile an dieser Immobilie mit Erbpacht:

- Keine Maklergebühr für das Haus (ca. 41.000 Euro)
- Keine Maklergebühr für das Grundstück (ca. 11.000 Euro)
- Kein Kaufpreis für das Grundstück (303 m<sup>2</sup> x 500 Euro = ca. 151.000 Euro)
- Keine Kaufnebenkosten für das Grundstück (12.835 Euro)

Gesamtersparnis 215.835 Euro gegenüber vergleichbaren Häusern in dem Zustand und Ausstattung.

Erbpacht scheint für viele uninteressant zu sein weil weiterhin monatlich Kosten anfallen und das Grundstück einem nicht gehört.

Fragen Sie sich hierbei mal wie lange müssten Sie einen Kredit von 215.835 Euro bei einer Beleihung abtragen wenn Sie stattdessen pro Jahr 2.522,88 Euro an Pacht bezahlen würden.

Es wären ohne Zinsen =  $215.835 / 2.522,88 = 86$  Jahre

Für uns stellt sich daher die Erbpacht als günstigere Variante für einen Hauskauf dar.

Bitte befragen Sie für weitere Inhalte mal ChatGPT im Bezug auf das Erbpachtrecht wenn Sie unsicher sind.

Hinweis:

Sie können sich alle nachfolgende Unterlagen (auch das Exposé) als PDF herunter laden.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen sehr kleinen Siedlungsanlage die neben einem bewaldeten Naturschutzgebiet angeordnet ist.

Freunde der Natur oder zum Sport sowie für Hundebesitzer kommen voll auf Ihre Kosten da das Haus mit wenigen Schritten von dem Naturschutzgebiet entfernt ist.

Des Weiteren ist die Entfernung nach Düsseldorf Innenstadt in wenigen Minuten (ca. 10 km) mit dem PKW erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind selbverständlich vorhanden. Auch hier beträgt die Fahrzeit nach Düsseldorf Innenstadt wenige Minuten (ca. 20 min.).

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in wenigen Gehminuten um der Ecke.

Parkplätze an dem Haus und zusätzlich in der Siedlung sind in ausreichenden Maße vorhanden.

Kindergarten wie z.B. LuKiTa "Kleine Freiheit" befinden sich in ca. 500 m Entfernung somit kein Problem. Schulen sind gleichfalls in der näheren Umgebung vorhanden. Ärzte sind umliegend in ausreichender Anzahl präsent, und ein allgemeines Krankenhaus wie Johanna Etienne Krankenhaus sind in ca. 10 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	74,39 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Hauseingang barrierefrei

# Exposé - Galerie



Ansicht Garage



Garage

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Ansicht Garten Südseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Garten Südseite



Ansicht Garten Südseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Garten Südseite



Ansicht Garten Südseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Weg zur Garage



Ansicht Weg zur Garage

# Exposé - Galerie



Ansicht Weg zum Garten



Sicht vom Obergeschoss

# Exposé - Galerie

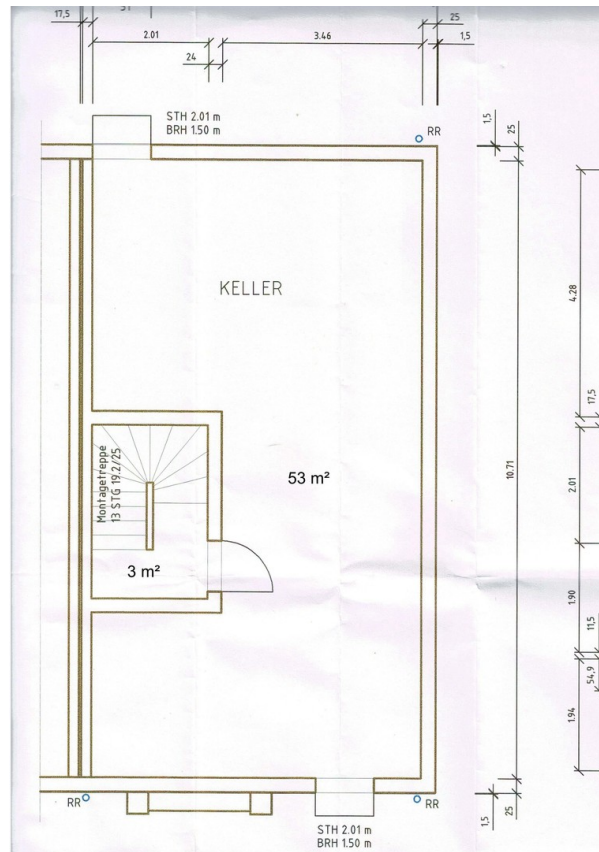


Sicht vom Badezimmer



Sicht vom Badezimmer

# Exposé - Galerie

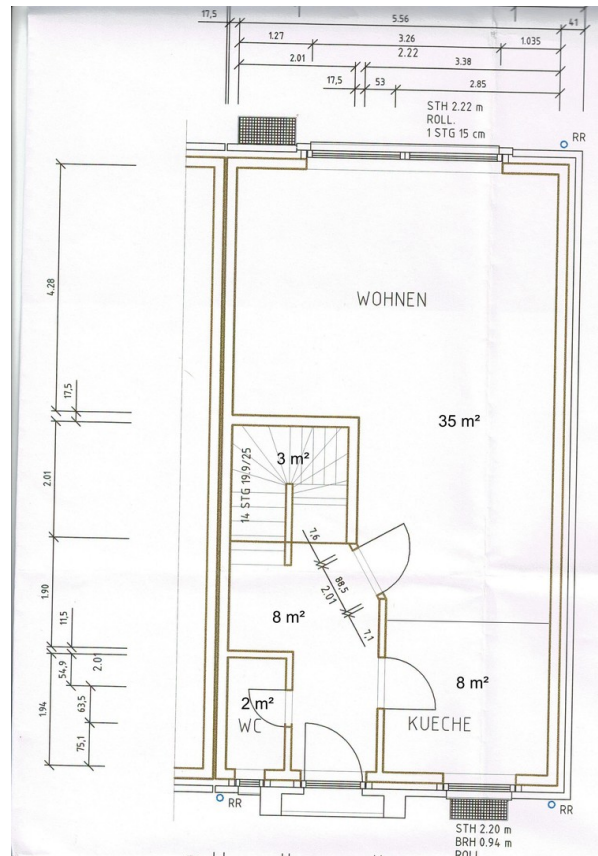


Grundriss Keller



Teilansicht Keller

# Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss



Teilansicht Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Teilansicht Essecke



Teilansicht Essecke

# Exposé - Galerie



Ansicht Küche Richtung Norden



Ansicht Küche Richtung Süden

# Exposé - Galerie



Eingangslur

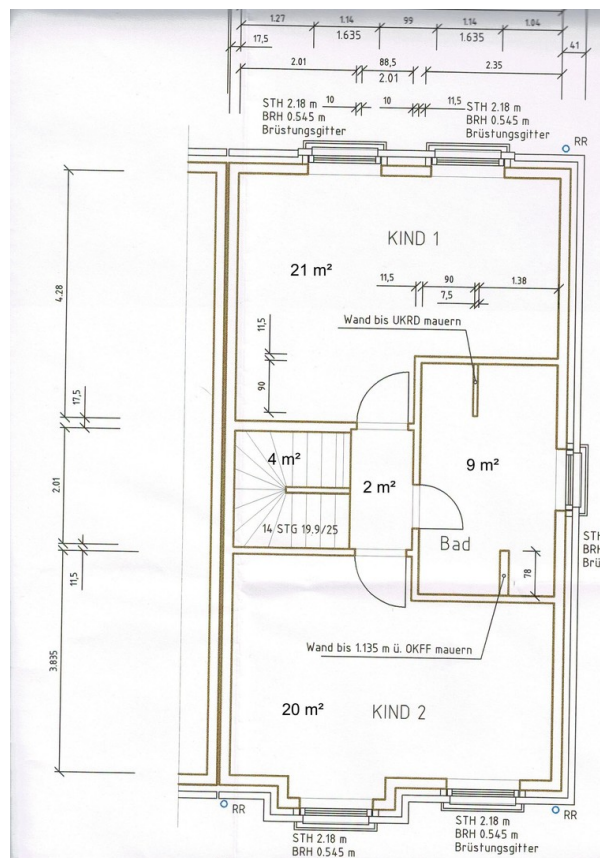


Eingangslur

# Exposé - Galerie



Flur mit Treppenanlage



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Kind 1 Südseite

# Exposé - Galerie



Kind 1 Südseite

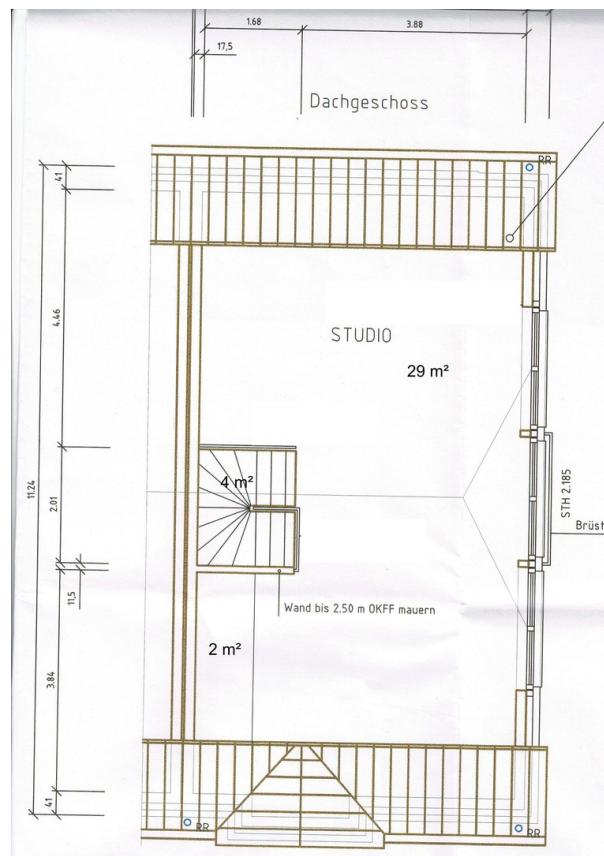


Kind 2 Nordseite

# Exposé - Galerie



Kind 2 Nordseite



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Ansicht DG Richtung Westen

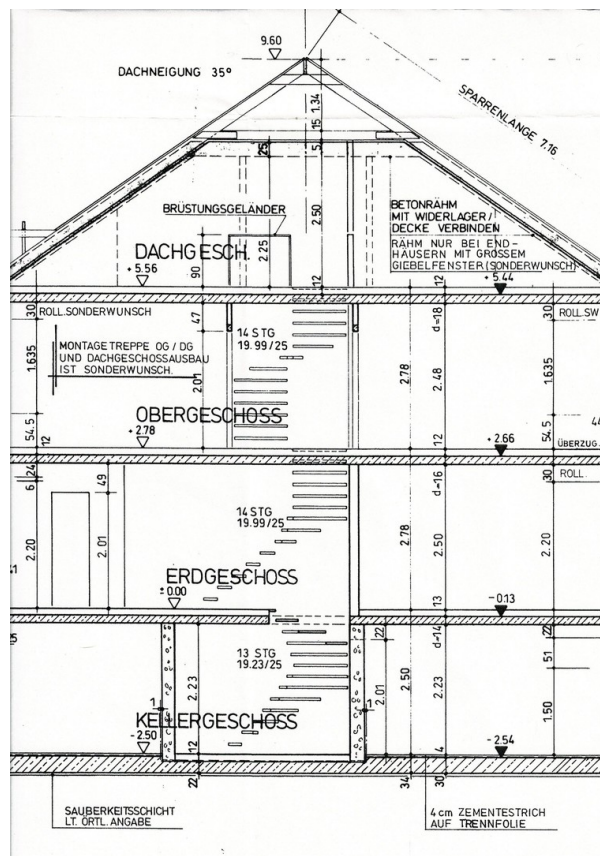


Ansicht DG Eingang/Schrank

# Exposé - Galerie



Ansicht DG Richtung Süden



Schnitt Gebäude

# Exposé - Anhänge

1. Immobilienbewertung
2. Flächenberechnung
3. Modernisierungsarbeiten
4. Exposé



## Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.)

## Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	4600 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Neuss		
Immobilienrichtwertnummer	221001		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben	9.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	überwiegend modernisiert	20.0 %
Garage/ Stellplatz	Garage	Garage	0.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Reihenendhaus	-7.0 %
Baujahr	1980	1999	17.5 %
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>	4.8 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Dachgeschoss	ausgebaut	ausgebaut	0.0 %
Anzahl der Geschosse	1	2	-5.7 %
Grundstücksgröße	650 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>	-10.2 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>5.910 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>860.000 €</b>	

## Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **5.910 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** bzw. zu ca. 860.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

## Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

**Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.**

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).



### Ausgabe aus BORIS-NRW

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Neuss.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

# Formular zur Flächenberechnung

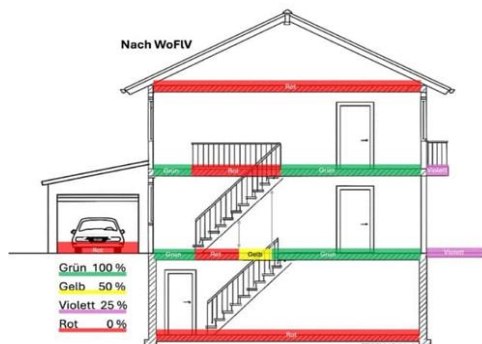
Datum : 26.01.2025

Eigentümer : Jörg

Adress des Objektes : Gladbacher Straße XXX, 41462 Neuss (Vogelsang)

## Nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

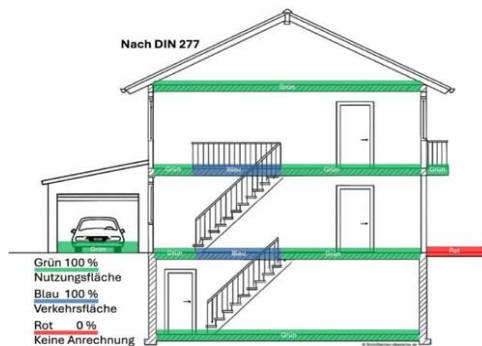
Raum	Kategorie	a x b		m <sup>2</sup>	Anteil	Fläche	
Kellerraum	-	4,35	5,71	24,84	0%	0,00	
Kellerraum	-	3,37	3,47	11,69	0%	0,00	
Kellerraum	-	2,85	5,71	16,27	0%	0,00	
Flur Keller	WF	1,05	0,91	0,96	100%	0,96	3,27
Flur Keller	WF	1,92	0,98	1,88	100%	1,88	
Flur Keller	WF	0,88	0,98	0,86	50%	0,43	
Wohnzimmer	WF	4,24	5,55	23,53	100%	23,53	34,84
Esszimmer	WF	3,35	3,19	10,69	100%	10,69	
Esszimmer	WF	2,21	0,28	0,62	100%	0,62	
Küche	WF	2,82	2,70	7,61	100%	7,61	
Flur EG	WF	1,20	6,66	7,99	100%	7,99	
Treppe EG	WF	0,69	0,98	0,68	100%	0,68	
Treppe EG	-	2,25	1,04	2,34	0%	0,00	
Gäste WC	WF	1,00	1,92	1,92	100%	1,92	
Garage	-	5,87	5,73	33,64	0%	0,00	
KFZ Stellplatz	-	5,61	5,50	30,86	0%	0,00	
Terrasse	WF	6,06	3,05	18,48	50%	9,24	
Kind 1	WF	5,57	3,08	17,16	100%	17,16	20,71
Kind 1	WF	3,09	1,15	3,55	100%	3,55	
Kind 2	WF	5,54	3,06	16,95	100%	16,95	20,05
Kind 2	WF	3,07	0,80	2,46	100%	2,46	
Kind 2	WF	1,65	0,39	0,64	100%	0,64	
Bad	WF	3,69	2,33	8,60	100%	8,60	
Flur OG	WF	2,06	1,07	2,20	100%	2,20	
Treppe OG	WF	0,96	0,72	0,69	100%	0,69	
Schlafen DG	WF	5,50	1,01	5,56	0%	0,00	28,73
Schlafen DG	WF	4,40	1,01	4,44	0%	0,00	
Schlafen DG	WF	5,50	1,40	7,70	50%	3,85	
Schlafen DG	WF	4,40	1,40	6,16	50%	3,08	
Schlafen DG	WF	5,50	1,51	8,31	100%	8,31	
Schlafen DG	WF	2,36	3,76	8,87	100%	8,87	
Schlafen DG	WF	4,40	1,05	4,62	100%	4,62	
Technik DG	TF	1,10	1,00	1,10	0%	0,00	
Technik DG	TF	1,10	1,40	1,54	0%	0,00	
Technik DG	TF	1,10	1,05	1,16	0%	0,00	



Wohnfläche Netto 146,53

## Nach der Nutzflächenberechnung DIN 277 (NGF)

Raum	Kategorie	a x b		m <sup>2</sup>	Anteil	Fläche	
Kellerraum	NUF	4,35	5,71	24,84	100%	24,84	52,81
Kellerraum	NUF	3,37	3,47	11,69	100%	11,69	
Kellerraum	NUF	2,85	5,71	16,27	100%	16,27	
Flur Keller	NUF	1,99	2,95	5,87	100%	5,87	
Wohnzimmer	NUF	4,24	5,55	23,53	100%	23,53	34,84
Esszimmer	NUF	3,35	3,19	10,69	100%	10,69	
Esszimmer	NUF	2,21	0,28	0,62	100%	0,62	
Küche	NUF	2,82	2,70	7,61	100%	7,61	
Flur EG	VF	1,20	6,66	7,99	100%	7,99	
Treppe EG	VF	1,30	0,98	1,27	0%	0,00	
Treppe EG	VF	2,25	1,04	2,34	0%	0,00	
Gäste WC	NUF	1,00	1,92	1,92	100%	1,92	
Garage	NUF	5,87	5,73	33,64	100%	33,64	
KFZ Stellplatz	NUF	5,61	5,50	30,86	100%	30,86	
Terrasse	NUF	6,06	3,05	18,48	100%	18,48	
Kind 1	NUF	5,57	3,08	17,16	100%	17,16	20,71
Kind 1	NUF	3,09	1,15	3,55	100%	3,55	
Kind 2	NUF	5,54	3,06	16,95	100%	16,95	20,05
Kind 2	NUF	3,07	0,80	2,46	100%	2,46	
Kind 2	NUF	1,65	0,39	0,64	100%	0,64	
Bad	NUF	3,69	2,33	8,60	100%	8,60	
Flur OG	NUF	2,06	1,07	2,20	100%	2,20	
Treppe OG	VF	1,99	1,97	3,92	0%	0,00	
Schlafen DG	WF	5,50	1,01	5,56	100%	5,56	45,66
Schlafen DG	WF	4,40	1,01	4,44	100%	4,44	
Schlafen DG	WF	5,50	1,40	7,70	100%	7,70	
Schlafen DG	WF	4,40	1,40	6,16	100%	6,16	
Schlafen DG	WF	5,50	1,51	8,31	100%	8,31	
Schlafen DG	WF	2,36	3,76	8,87	100%	8,87	
Schlafen DG	WF	4,40	1,05	4,62	100%	4,62	
Technik DG	TF	1,10	1,00	1,10	100%	1,10	
Technik DG	TF	1,10	1,40	1,54	100%	1,54	
Technik DG	TF	1,10	1,05	1,16	100%	1,16	



Nutzfläche Netto 295,03

Ich versichere, dass alle Angaben der Wahrheit entsprechen.

Neuss, 26.01.2026

Ort, Datum

Unterschrift

# Modernisierungsarbeiten

Ort:	41462 Neuss
Strasse	Gladbacher Straße 280 C
Wohnfläche	147 m <sup>2</sup>

Besonderheiten: Die Arbeiten wurden überwiegend in den letzten 8 Jahren durchgeführt. Es wurden kleinere Arbeiten nicht aufgelistet.	Gesamtkosten - brutto	116.654 €
--	-----------------------	-----------

Maßnahmen		Umsetzung	Bemerkungen	Masse / Menge	Einheit	Preis	Einzelpreis
Wände und Decken	Streichen + verputzen Wände und Decke	09/2023	Wohn-, Ess-, Küchenzimmer EG	1	Stck	1.300 €	1.300 €
	Streichen Wände und Decke	03/2011	Oberschoss	1	Stck	300 €	300 €
	Wandfliesen demontiert, Wände mit Glattputz erneuert	03/2020	Gäste WC, Stucco Naturale	1	Stck	300 €	300 €
	Trockenbauplatten + Verputzen + Streichen + ELT	01/2021	Dachgeschoss	1	Stck	6.750 €	6.750 €
	Schrankanlage eingebaut (Einzelanfertigung)	01/2021	Dachgeschoss	1	Stck	2.250 €	2.250 €
					m <sup>2</sup>	- €	- €
Fussböden	Parkettboden abgeschliffen und versiegelt	06/2022	Wohnzimmer	1	Stck	1.250 €	1.250 €
	Parkettboden + Fußleisten Ahorn verlegt	01/2021	Dachgeschoss	1	Stck	4.860 €	4.860 €
	Parkettboden + Fußleisten Buche verlegt	03/2011	Obergeschoss	1	Stck	2.925 €	2.925 €
						- €	- €
Türen, Fenster, Geländer	Türgriffe erneuert	06/2021	5 x Türgriffe EG-DG	1	Stck	694 €	694 €
	Eingangstüre lackiert und abgedichtet	01/2026	zweifacher Farbanstrich in weiß	1	Stck	100 €	100 €
	Rolladen/ Jalousie überarbeiten/ Revidieren	2026	EG Wohnzimmer, wird noch durchgeführt	1	Stck	200 €	200 €
	Zarge und Türblatt erneuern	2026	OG Kind 2, Wird noch durchgeführt	1	Stck	450 €	450 €
					Stck	- €	- €
Fliesen/Belag	Silikonfugen im Bad erneuern	2026	Wird noch durchgeführt	1	Stck	200 €	200 €
	Bodenfliesen erneuern	2026	Gäste-WC, wird noch durchgeführt	1	Stck	400 €	400 €
	Granitplatte WC und Waschtisch ausbauen	2026	Gäste-WC, wird noch durchgeführt	1	Stck	1.500 €	1.500 €
					Stck	- €	- €
Elektro	Photovoltaikanlage	09/2017	17 Module SunSolar 6,5 kWp, Wechselrichter	1	Stck	15.250 €	15.250 €
	Wechselrichter	08/2023	Deye 10 KW	1	Stck	2.149 €	2.149 €
	Diverse ELT Haussprechanlage und Kleinmaterial	01/2021	TKS-IP-Gateway, Türkommunikations-Systeme	1	Stck	693 €	693 €
	Nachrüstung UV	12/2023	Verdrahtung und Anschluß Wechselrichter, Fa. EEL	1	Stck	1.695 €	1.695 €
	Nachrüstung UV	04/2024	Verdrahtung und Anschluß Batterie, Fa. EEL	1	Stck	1.045 €	1.045 €
	Nachrüstung UV	04/2024	RCD 40A 0,03A 4pol. Typ B, Fa. EEL	1	Stck	1.006 €	1.006 €
	Nachrüstung UV	05/2024	Verdrahtung und Anschluß Hauptverteilung, Fa. EEL	1	Stck	803 €	803 €
	Speicher PV	03/2025	Zusatzbestückung Batterie 5,0 KW	1	Stck	980 €	980 €
	Speicher PV	01/2023	3 x Batterie 5,0 KW + Schrank	1	Stck	5.666 €	5.666 €
	Steckdosen nachgerüstet	02/2021	3 x USB Steckdose in Charge Pro55 anthrazit	1	Stck	240 €	240 €
	LED Beleuchtung nachgerüstet	01/2021	Flur- und Dachgeschoß,	1	Stck	167 €	167 €
	Fingerscanner Vorrüstung	03/2019	KNX Programm	1	Stck	984 €	984 €
	Haussprechanlage nachgerüstet	11/2017	GIRA 5561000 System 106 Kameramodul, 5565920, 5503910	1	Stck	1.650 €	1.650 €
	Haussprechanlage nachgerüstet	02/2021	Gira 123928 Wohnungsstation Video AP Plus	1	Stck	951 €	951 €
				Stck	- €	- €	

<b>Heizung / Heizkörper</b>	Gastherme erneuern	03/2025	Austauschgerät	1	Stck	500 €	500 €
	Gastherme Wartung, Einstellung	03/2025	Fa. SHS	1	Stck	437 €	437 €
	Klimasplittanlage	04/2021	Fa. IPM, Mitsubishi Kombi Klimateinheit 5,0 Kw	1	Stck	2.630 €	2.630 €
					Stck	- €	- €
<b>Sanitär- installationen</b>	WC + Deckel + Drückerplatte erneuert	06/2021	Bad	1	Stck	450 €	450 €
	Waschtisch Armatur erneuern	06/2021	Bad	1	Stck	100 €	100 €
	Waschtisch Armatur + Leitungen erneuern	03/2020	Gäste WC, Fa. Treemme	1	Stck	1.050 €	1.050 €
	Montagegestell + WC + Deckel + Drückerplatte erneuern	06/2020	Gäste WC.	1	Stck	750 €	750 €
	Trinkwasserleitung für Kühlschrank nachgerüstet	01/2019	Küche	1	Stck	150 €	150 €
	Küchenarmatur erneuert	08/2024	Villeroy & Boch Finera Square	1	Stck	280 €	280 €
	Unterkonstruktion für Flachwaschtisch	03/2020	Gäste WC, Fa. baqua GmbH	1	Stck	1.160 €	1.160 €
				Stck	- €	- €	
<b>Aussenanlagen/G arten</b>	Lärmschutzwall abgetragen	04/2017		1	Stck	1.200 €	1.200 €
	Rollrasen erneuert	04/2017		1	Stck	850 €	850 €
	Natursteinmauer mit Drainrohr	04/2017		1	Stck	4.000 €	4.000 €
	Natursteinpflasterweg errichtet	04/2017	Sandstein, Unterboden hergestellt	1	Stck	4.500 €	4.500 €
	Lampen Vorgarten	11/2020	Royal Botania	1	Stck	2.115 €	2.115 €
	Vorgarten erneuert	11/2020	Fa. Erdmann Gartenbau, Steine Metten, Havanna Splitt	1	Stck	22.500 €	22.500 €
	Baum im Vorgarten erneuert	11/2020	Kugelakazie, Fa. Selders Gartencenter	1	Stck	660 €	660 €
	Bewässerungsanlage im Vorgarten erstellt	11/2020	DVS, Hunter	1	Stck	785 €	785 €
	Aussenkamera	06/2020	2x Instar	2	Stck	340 €	680 €
	Gartenpalme	04/2017	Trachycarpus Fortunei (Hanfpalme); Stammlänge 220-230 cm	1	Stck	315 €	315 €
	Sichtschutz Vorgarten	10/2020	Fa. Yoda, Dubai, Eukalyptus	1	Stck	589 €	589 €
	Bodensteckdose	11/2020	2-fach, Aluminium, Schraubdeckel	1	Stck	410 €	410 €
				Stck	- €	- €	
<b>Garage</b>	Fliesen und Sockelleisten	02/2021		1	Stck	4.680 €	4.680 €
	Wände und Decken streichen und verputzen	02/2021		1	Stck	1.750 €	1.750 €
	Rauputz + Farbaufstrich	02/2021		1	Stck	3.750 €	3.750 €
	Dachpappe erneuert	02/2021		1	Stck	650 €	650 €
	Blechabdeckung Kranz erstellt	02/2021		1	Stck	1.820 €	1.820 €
	Einstellung Garagentor	02/2021		1	Stck	85 €	85 €
	Heizkörper	02/2021		1	Stck	1.050 €	1.050 €
					Stck	- €	- €

# Exposé

## Reihenendhaus in Neuss

### Reihenhaus auf Erbpacht, mit Doppelgarage, PV-Anlage, Speicher



Objekt-Nr. OM-424459

**Reihenendhaus**

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:  
Jörg Sevecke

Gladbacher Straße 280  
41462 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	303,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	147,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	129,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektgröße nach Wohnflächenberechnung:

147 m<sup>2</sup> (siehe auch Anlage Flächenberechnung)

Nutzfläche:

Keller ca. 53 m<sup>2</sup>

Heizungsraum ca. 2 m<sup>2</sup>

Garage ca. 34 m<sup>2</sup>

Stellplatz ca. 30 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 129 m<sup>2</sup>

Das Haus wurde energetisch in einem hohen Standard erstellt.

Daher sind die Energiekosten bei Gas und Strom in einem niedrigen Bereich anzusetzen.

Alle Fenster und Türen in Doppelverglasung mit Sicherheitsstufe 3 gegen Einbruch ausgestattet. Abschließbare Griffe.

Fenster und Türen mit U-Wert 1,1 W/m<sup>2</sup>xK und zur Straßenseite mit Schallschutz 43 dB(A), sonst 39 dB(A).

Heizung/Warmwasser Gebäude = Gasbrennwert

Die Therme wurde 2025 gegen ein gleichwertiges Wandgerät ausgetauscht

Wärmeübertragung EG bis DG mit Fußbodenheizung.

Bad zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper.

Doppelgarage mit Plattenheizkörper.

Energiekennzahl 74,39 kWh/qm x a = B

Keller:

Das Kellergeschoß ist teilweise ausgebaut (Trockenbauwand, verputzt). Der Boden besteht aus Zementestrich. Es sind zwei Lichtschächte zur Belüftung mit Thermofenster mit Dreh-/Kippfunktion vorhanden.

In dem Kellergeschoß befinden sich:

Wechselrichter 10 KW für Photovoltaikanlage Fa. Deye

Batterieanlage 20 KW Fa. Pylontech

Unterverteilung ELT gesamtes Haus mit Zähler

Unterverteilung mit optionaler Umschaltmöglichkeit für Notstrom

Wassereinspeisung mit Zähler Armaturen Fa. Kemper

Enthärtungsanlage mit Salztank (Grünbeck)

Ausgussbecken, Pumpenschacht

Wohn-/Esszimmer:

Der Wohn-/Esszimmerbereich ist mit einem Parkettboden ausgestattet. Die Fußleisten sind aus Sockelleisten.

Die Küche besteht aus Steinzeugfliesen/Granit.

Alle Wände sind mit Glattputz und Anstrich ausgestattet.

Eingangstüren aus Glas für diese Bereiche.

Flur/Gäste-WC:

Toilette mit Waschtisch

Wände mit Glattputz

Fliesen und Granit an Boden und Wandflächen

Garten:

Der Garten ist zur Straßenseite mit einem Lärm-/ Sichtschutzwall abgetrennt, und mit Pflanzbewuchs ausgestattet. Des Weiteren befindet sich auf der hausgerichteten Seite des Walls eine Natursteinmauer aus Sandstein zur Abtrennung. Die Terrasse am Haus (ca. 6,0 x 3,0 m ) besteht aus Bangkok Holzdielen. Von der Terrasse weg befindet sich ein gepflasterter Natur-Sandsteinweg bis zur Garagennebenüre. Der Garten ist mit einem Sichtschutz zu den Nachbarn ausgestattet. Für die Bewässerung steht ein Brunnen mit Pumpe zu Verfügung.

Garage:

Die Doppelgarage (ca. 6 m x 6 m) ist gefliest und mit einem Heizkörper beheizt. Zusätzlich ist ein elektr. Rolltor, zwei Seitentüren und ein Fenster verbaut. Wasser- und Abwasseranschlüsse weiterhin vorhanden.

Obergeschoss:

Der Bodenbelag in allen Räumen (außer Bad) sind mit Parkettböden Buche belegt. Die Wände sind mit Tapeten verkleidet.

Badezimmer mit WT, Badewanne und Dusche bestückt.

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss wurde im Jahre 2022 komplett neu umgebaut. Der Bodenbelag besteht aus Ahorn Parkett. Wände mit Glattputz. Zur Abtrennung des Technikraums ist ein Kleiderschrank verbaut. Klimasplittanlage zum Heizen und Kühlen.

Sonstiges:

Alle Fenster außer Kellergeschoss und Gäste-WC verfügen über elektr. Rollos. Hochwertige Schalterprogramm Fa. Gira.

Zwei ELT Unterverteilungen (KG/EG. + OG/DG).

Außenbewässerung + Stromanschlüsse Vorgarten.

PV-Anlage mit 6,87 kWp (Fa. Sunsolar).

Einspeisevergütung für Strom 12 cent/kWp, das ergibt ca. 26 Euro/Monat.

sonstige bei Besichtigung

Achtung!

Das Haus ist auf einem Erbbaugrundstück der katholischen Kirche errichtet worden.

Der momentane Pachtzins beträgt pro Monat 210,24 Euro für das Grundstück. Die Pachtzeit beträgt aktuell 71 Jahre und kann ggf. verlängert werden.

Für Rückfragen 0176 44434444

## **Ausstattung**

Das Haus befindet sich im gehobenen Gebäude-Standard.

An dem Haus wurden ständig Renovierungen und Modernisierungen durchgeführt. Renovierungsstau ist nicht vorhanden. Alleine in den letzten 8 Jahren wurden ca. 116.000 Euro zusätzlich investiert, wobei viele kleine Maßnahme hierin garnicht aufgelistet sind. Eine Aufstellung über die Ausgaben liegt bei.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Vorteile an dieser Immobilie mit Erbpacht:

- Keine Maklergebühr für das Haus (ca. 41.000 Euro)
- Keine Maklergebühr für das Grundstück (ca. 11.000 Euro)
- Kein Kaufpreis für das Grundstück (303 m2 x 500 Euro = ca. 151.000 Euro)
- Keine Kaufnebenkosten für das Grundstück (12.835 Euro)

Gesamtersparnis 215.835 Euro gegenüber vergleichbaren Häusern in dem Zustand und Ausstattung.

Erbpacht scheint für viele uninteressant zu sein weil weiterhin monatlich Kosten anfallen und das Grundstück einem nicht gehört.

Fragen Sie sich hierbei mal wie lange müssten Sie einen Kredit von 215.835 Euro bei einer Beleihung abtragen wenn Sie stattdessen pro Jahr 2.522,88 Euro an Pacht bezahlen würden.

Es wären ohne Zinsen =  $215.835 / 2.522,88 = 86$  Jahre

Für uns stellt sich daher die Erbpacht als günstigere Variante für einen Hauskauf dar.

Bitte befragen Sie für weitere Inhalte mal ChatGPT im Bezug auf das Erbpachtrecht wenn Sie unsicher sind.

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen sehr kleinen Siedlungsanlage die neben einem bewaldeten Naturschutzgebiet angeordnet ist.

Freunde der Natur oder zum Sport sowie für Hundebesitzer kommen voll auf Ihre Kosten da das Haus mit wenigen Schritten von dem Naturschutzgebiet entfernt ist.

Des Weiteren ist die Entfernung nach Düsseldorf Innenstadt in wenigen Minuten (ca. 10 km) mit dem PKW erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind selbverständlich vorhanden. Auch hier beträgt die Fahrzeit nach Düsseldorf Innenstadt wenige Minuten (ca. 20 min.).

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in wenigen Gehminuten um der Ecke.

Parkplätze an dem Haus und zusätzlich in der Siedlung sind in ausreichenden Maße vorhanden.

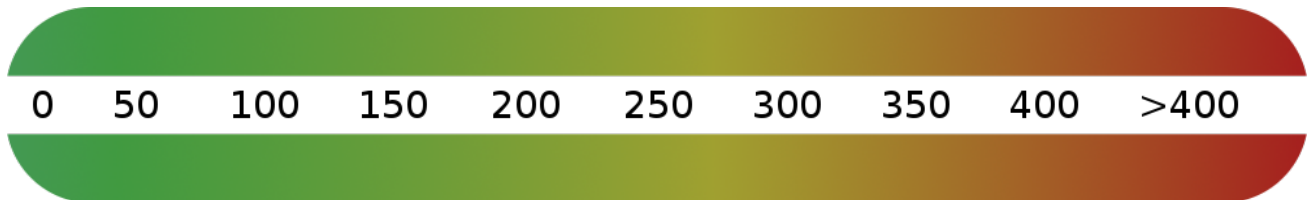
Kindergarten wie z.B. LuKiTa "Kleine Freiheit" befinden sich in ca. 500 m Entfernung somit kein Problem. Schulen sind gleichfalls in der näheren Umgebung vorhanden. Ärzte sind umliegend in ausreichender Anzahl präsent, und ein allgemeines Krankenhaus wie Johanna Etienne Krankenhaus sind in ca. 10 Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	74,39 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Hauseingang barrierefrei

# Exposé - Galerie



Ansicht Garage



Garage

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Ansicht Garten Südseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Garten Südseite



Ansicht Garten Südseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Garten Südseite



Ansicht Garten Südseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Weg zur Garage



Ansicht Weg zur Garage

# Exposé - Galerie



Ansicht Weg zum Garten



Sicht vom Obergeschoss

# Exposé - Galerie

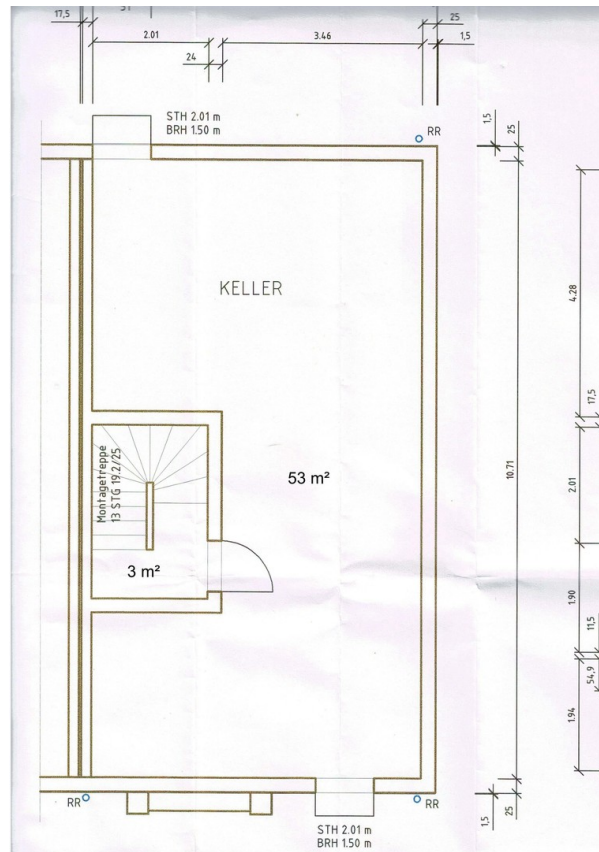


Sicht vom Badezimmer



Sicht vom Badezimmer

# Exposé - Galerie

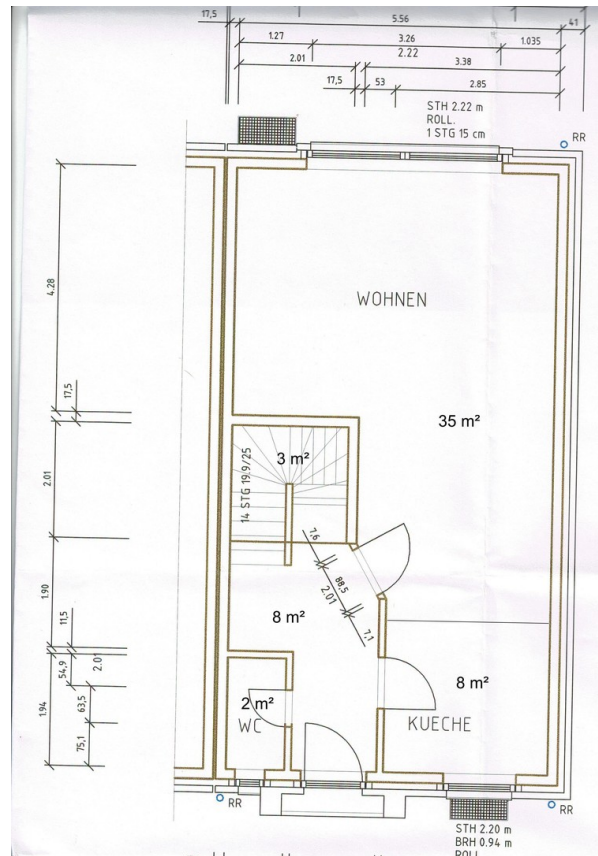


Grundriss Keller



Teilansicht Keller

# Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss



Teilansicht Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Teilansicht Essecke



Teilansicht Essecke

# Exposé - Galerie



Ansicht Küche Richtung Norden



Ansicht Küche Richtung Süden

# Exposé - Galerie



Eingangslur

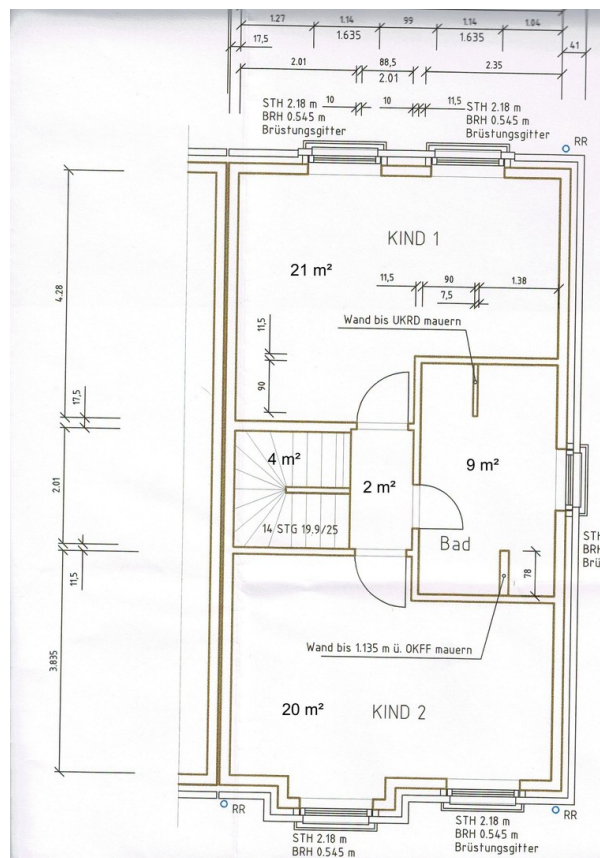


Eingangslur

# Exposé - Galerie



Flur mit Treppenanlage



Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Kind 1 Südseite

# Exposé - Galerie



Kind 1 Südseite

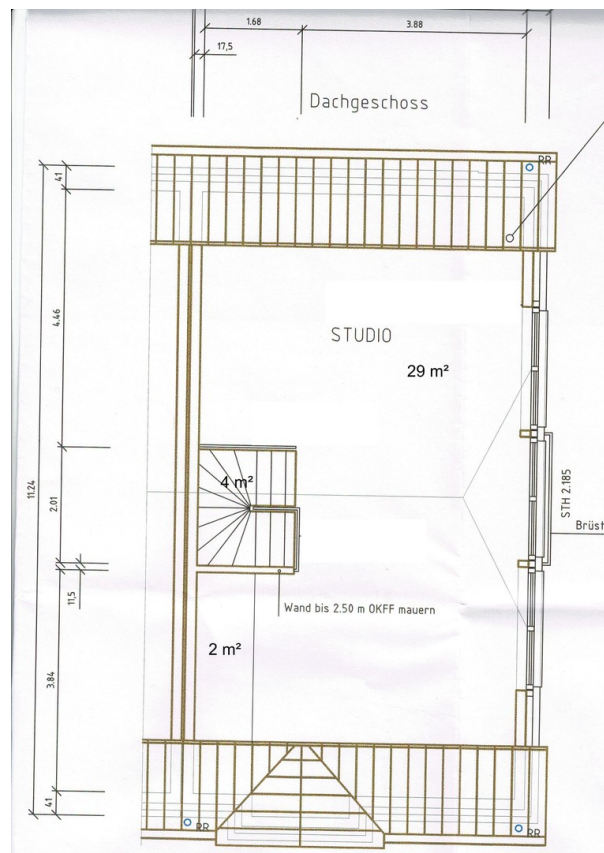


Kind 2 Nordseite

# Exposé - Galerie



Kind 2 Nordseite



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Ansicht DG Richtung Westen

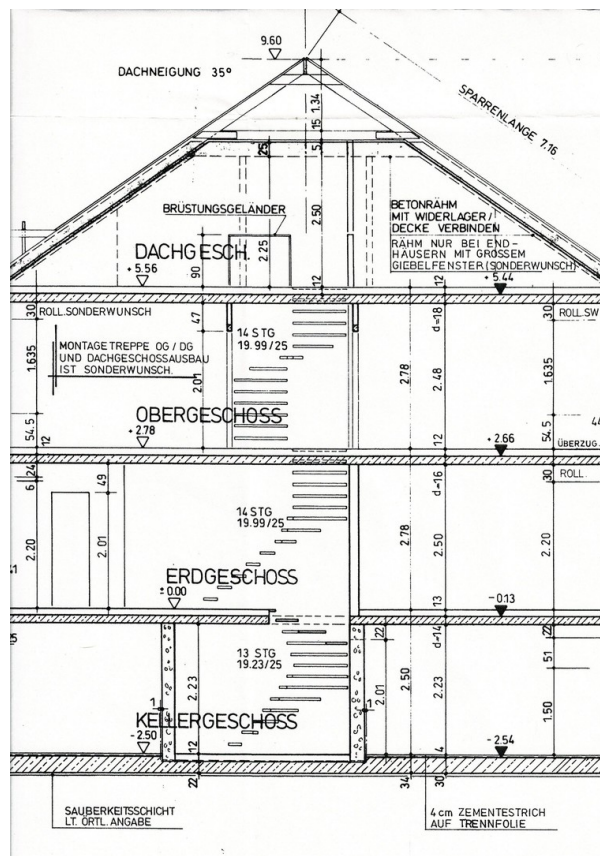


Ansicht DG Eingang/Schrank

# Exposé - Galerie



Ansicht DG Richtung Süden



Schnitt Gebäude

# Exposé - Anhänge

1. Flächenberechnung
2. Immobilienbewertung
3. Modernisierungsarbeiten

# Formular zur Flächenberechnung

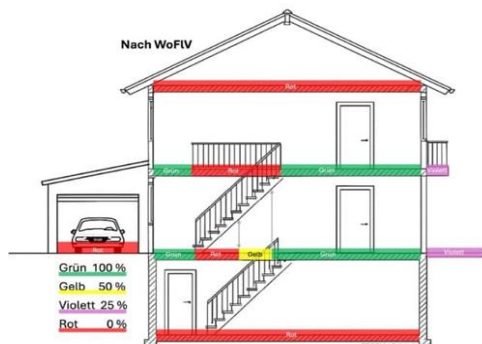
Datum : 26.01.2025

Eigentümer : Jörg

Adress des Objektes : Gladbacher Straße XXX, 41462 Neuss (Vogelsang)

## Nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Raum	Kategorie	a x b		m <sup>2</sup>	Anteil	Fläche	
Kellerraum	-	4,35	5,71	24,84	0%	0,00	
Kellerraum	-	3,37	3,47	11,69	0%	0,00	
Kellerraum	-	2,85	5,71	16,27	0%	0,00	
Flur Keller	WF	1,05	0,91	0,96	100%	0,96	3,27
Flur Keller	WF	1,92	0,98	1,88	100%	1,88	
Flur Keller	WF	0,88	0,98	0,86	50%	0,43	
Wohnzimmer	WF	4,24	5,55	23,53	100%	23,53	34,84
Esszimmer	WF	3,35	3,19	10,69	100%	10,69	
Esszimmer	WF	2,21	0,28	0,62	100%	0,62	
Küche	WF	2,82	2,70	7,61	100%	7,61	
Flur EG	WF	1,20	6,66	7,99	100%	7,99	
Treppe EG	WF	0,69	0,98	0,68	100%	0,68	
Treppe EG	-	2,25	1,04	2,34	0%	0,00	
Gäste WC	WF	1,00	1,92	1,92	100%	1,92	
Garage	-	5,87	5,73	33,64	0%	0,00	
KFZ Stellplatz	-	5,61	5,50	30,86	0%	0,00	
Terrasse	WF	6,06	3,05	18,48	50%	9,24	
Kind 1	WF	5,57	3,08	17,16	100%	17,16	20,71
Kind 1	WF	3,09	1,15	3,55	100%	3,55	
Kind 2	WF	5,54	3,06	16,95	100%	16,95	20,05
Kind 2	WF	3,07	0,80	2,46	100%	2,46	
Kind 2	WF	1,65	0,39	0,64	100%	0,64	
Bad	WF	3,69	2,33	8,60	100%	8,60	
Flur OG	WF	2,06	1,07	2,20	100%	2,20	
Treppe OG	WF	0,96	0,72	0,69	100%	0,69	
Schlafen DG	WF	5,50	1,01	5,56	0%	0,00	28,73
Schlafen DG	WF	4,40	1,01	4,44	0%	0,00	
Schlafen DG	WF	5,50	1,40	7,70	50%	3,85	
Schlafen DG	WF	4,40	1,40	6,16	50%	3,08	
Schlafen DG	WF	5,50	1,51	8,31	100%	8,31	
Schlafen DG	WF	2,36	3,76	8,87	100%	8,87	
Schlafen DG	WF	4,40	1,05	4,62	100%	4,62	
Technik DG	TF	1,10	1,00	1,10	0%	0,00	
Technik DG	TF	1,10	1,40	1,54	0%	0,00	
Technik DG	TF	1,10	1,05	1,16	0%	0,00	



Wohnfläche Netto 146,53

## Nach der Nutzflächenberechnung DIN 277 (NGF)

Raum	Kategorie	a x b		m <sup>2</sup>	Anteil	Fläche	
Kellerraum	NUF	4,35	5,71	24,84	100%	24,84	52,81
Kellerraum	NUF	3,37	3,47	11,69	100%	11,69	
Kellerraum	NUF	2,85	5,71	16,27	100%	16,27	
Flur Keller	NUF	1,99	2,95	5,87	100%	5,87	
Wohnzimmer	NUF	4,24	5,55	23,53	100%	23,53	34,84
Esszimmer	NUF	3,35	3,19	10,69	100%	10,69	
Esszimmer	NUF	2,21	0,28	0,62	100%	0,62	
Küche	NUF	2,82	2,70	7,61	100%	7,61	
Flur EG	VF	1,20	6,66	7,99	100%	7,99	
Treppe EG	VF	1,30	0,98	1,27	0%	0,00	
Treppe EG	VF	2,25	1,04	2,34	0%	0,00	
Gäste WC	NUF	1,00	1,92	1,92	100%	1,92	
Garage	NUF	5,87	5,73	33,64	100%	33,64	
KFZ Stellplatz	NUF	5,61	5,50	30,86	100%	30,86	
Terrasse	NUF	6,06	3,05	18,48	100%	18,48	
Kind 1	NUF	5,57	3,08	17,16	100%	17,16	20,71
Kind 1	NUF	3,09	1,15	3,55	100%	3,55	
Kind 2	NUF	5,54	3,06	16,95	100%	16,95	20,05
Kind 2	NUF	3,07	0,80	2,46	100%	2,46	
Kind 2	NUF	1,65	0,39	0,64	100%	0,64	
Bad	NUF	3,69	2,33	8,60	100%	8,60	
Flur OG	NUF	2,06	1,07	2,20	100%	2,20	
Treppe OG	VF	1,99	1,97	3,92	0%	0,00	
Schlafen DG	WF	5,50	1,01	5,56	100%	5,56	45,66
Schlafen DG	WF	4,40	1,01	4,44	100%	4,44	
Schlafen DG	WF	5,50	1,40	7,70	100%	7,70	
Schlafen DG	WF	4,40	1,40	6,16	100%	6,16	
Schlafen DG	WF	5,50	1,51	8,31	100%	8,31	
Schlafen DG	WF	2,36	3,76	8,87	100%	8,87	
Schlafen DG	WF	4,40	1,05	4,62	100%	4,62	
Technik DG	TF	1,10	1,00	1,10	100%	1,10	
Technik DG	TF	1,10	1,40	1,54	100%	1,54	
Technik DG	TF	1,10	1,05	1,16	100%	1,16	



Nutzfläche Netto 295,03

Ich versichere, dass alle Angaben der Wahrheit entsprechen.

Neuss, 26.01.2026

Ort, Datum

Unterschrift



## Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0“ (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) einsehen.).

## Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2025		
Immobilienrichtwert	4600 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Neuss		
Immobilienrichtwertnummer	221001		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel - gehoben	9.0 %
Modernisierungsgrad	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	überwiegend modernisiert	20.0 %
Garage/ Stellplatz	Garage	Garage	0.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Reihenendhaus	-7.0 %
Baujahr	1980	1999	17.5 %
Wohnfläche	160 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>	4.8 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Dachgeschoss	ausgebaut	ausgebaut	0.0 %
Anzahl der Geschosse	1	2	-5.7 %
Grundstücksgröße	650 m <sup>2</sup>	303 m <sup>2</sup>	-10.2 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf Zehner)</b>		<b>5.910 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>860.000 €</b>	

## Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **5.910 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** bzw. zu ca. 860.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

## Hinweis zum ermittelten Immobilienpreis

Der Wert wurde aufgrund eines von Ihnen ausgewählten Immobilienrichtwert ermittelt.

Der ermittelte Immobilienpreis schließt das Gebäude sowie den Grund und Boden ein. Bei Sondereigentum an einer Wohnung umfasst der ermittelte Immobilienpreis den Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum sowie den Grund und Boden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen, sofern sie nicht bereits bei den wertbeeinflussenden Merkmalen z.B. Garage/Stellplatz berücksichtigt wurden. Hinweise hierzu enthält der örtliche Grundstücksmarktbericht. Darüber hinaus können weitere Einflussfaktoren bei der Wertfindung eine Rolle spielen, wie besondere örtliche und bauliche Gegebenheiten, der Objektzustand, besondere Einbauten, Wiederkaufsrechte, Baulasten, Leitungsrechte, schädliche Bodenverunreinigungen und anderes mehr. Eine Ermittlung des Immobilienwerts von Erbbaurechten ist nicht möglich.

**Die Ermittlung eines Verkehrswerts kann nur durch ein Gutachten eines Sachverständigen oder durch den zuständigen Gutachterausschuss erfolgen.**

Weitere Informationen hierzu erhalten Sie beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss oder unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de).



### Ausgabe aus BORIS-NRW

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Neuss.

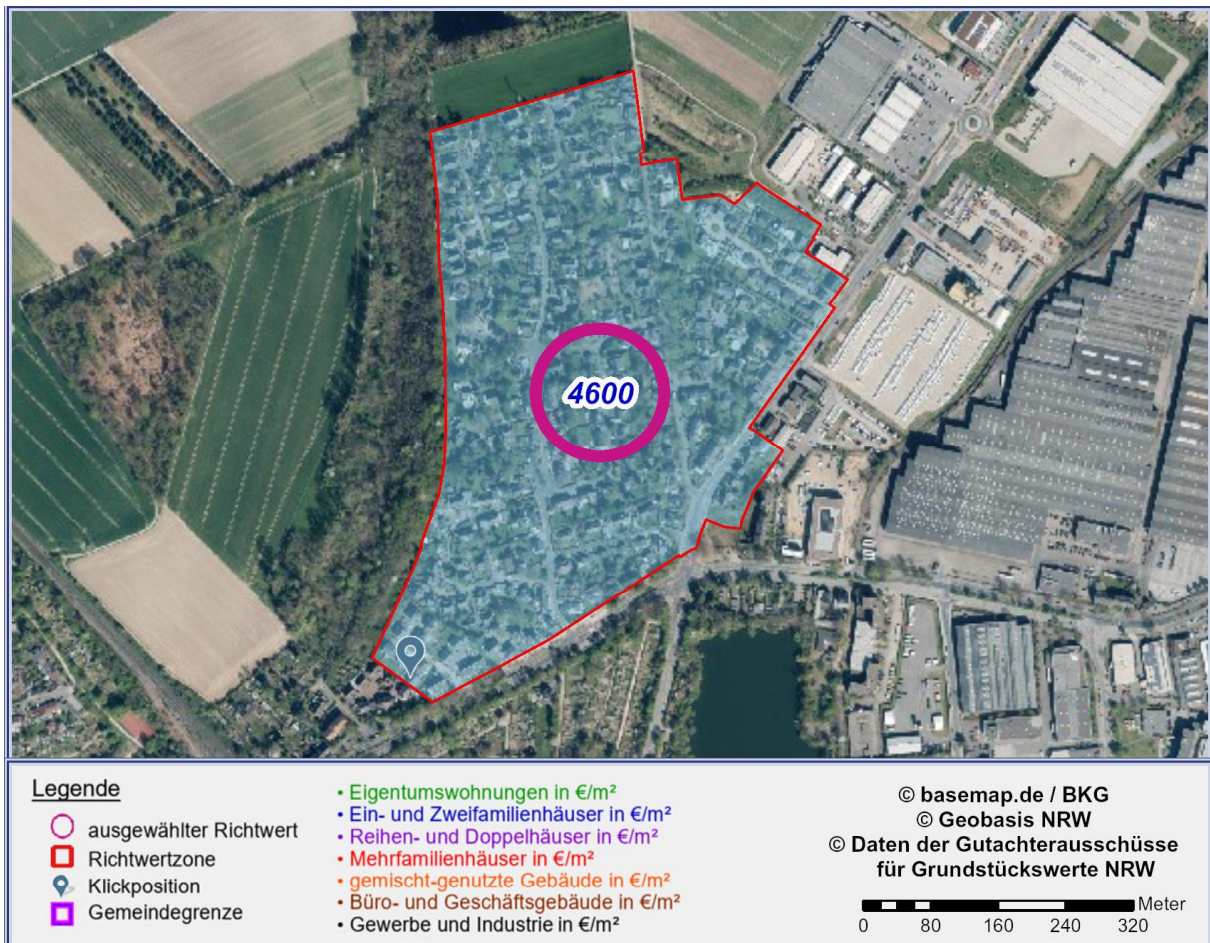


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

# Modernisierungsarbeiten

Ort:	41462 Neuss
Strasse	Gladbacher Straße 280 C
Wohnfläche	147 m <sup>2</sup>

Besonderheiten: Die Arbeiten wurden überwiegend in den letzten 8 Jahren durchgeführt. Es wurden kleinere Arbeiten nicht aufgelistet.	Gesamtkosten - brutto	116.654 €
--	-----------------------	-----------

Maßnahmen		Umsetzung	Bemerkungen	Masse / Menge	Einheit	Preis	Einzelpreis
Wände und Decken	Streichen + verputzen Wände und Decke	09/2023	Wohn-, Ess-, Küchenzimmer EG	1	Stck	1.300 €	1.300 €
	Streichen Wände und Decke	03/2011	Oberschoss	1	Stck	300 €	300 €
	Wandfliesen demontiert, Wände mit Glattputz erneuert	03/2020	Gäste WC, Stucco Naturale	1	Stck	300 €	300 €
	Trockenbauplatten + Verputzen + Streichen + ELT	01/2021	Dachgeschoss	1	Stck	6.750 €	6.750 €
	Schrankanlage eingebaut (Einzelanfertigung)	01/2021	Dachgeschoss	1	Stck	2.250 €	2.250 €
					m <sup>2</sup>	- €	- €
Fussböden	Parkettboden abgeschliffen und versiegelt	06/2022	Wohnzimmer	1	Stck	1.250 €	1.250 €
	Parkettboden + Fußleisten Ahorn verlegt	01/2021	Dachgeschoss	1	Stck	4.860 €	4.860 €
	Parkettboden + Fußleisten Buche verlegt	03/2011	Obergeschoss	1	Stck	2.925 €	2.925 €
						- €	- €
Türen, Fenster, Geländer	Türgriffe erneuert	06/2021	5 x Türgriffe EG-DG	1	Stck	694 €	694 €
	Eingangstüre lackiert und abgedichtet	01/2026	zweifacher Farbanstrich in weiß	1	Stck	100 €	100 €
	Rolladen/ Jalousie überarbeiten/ Revidieren	2026	EG Wohnzimmer, wird noch durchgeführt	1	Stck	200 €	200 €
	Zarge und Türblatt erneuern	2026	OG Kind 2, Wird noch durchgeführt	1	Stck	450 €	450 €
					Stck	- €	- €
Fliesen/Belag	Silikonfugen im Bad erneuern	2026	Wird noch durchgeführt	1	Stck	200 €	200 €
	Bodenfliesen erneuern	2026	Gäste-WC, wird noch durchgeführt	1	Stck	400 €	400 €
	Granitplatte WC und Waschtisch ausbauen	2026	Gäste-WC, wird noch durchgeführt	1	Stck	1.500 €	1.500 €
					Stck	- €	- €
Elektro	Photovoltaikanlage	09/2017	17 Module SunSolar 6,5 kWp, Wechselrichter	1	Stck	15.250 €	15.250 €
	Wechselrichter	08/2023	Deye 10 KW	1	Stck	2.149 €	2.149 €
	Diverse ELT Haussprechanlage und Kleinmaterial	01/2021	TKS-IP-Gateway, Türkommunikations-Systeme	1	Stck	693 €	693 €
	Nachrüstung UV	12/2023	Verdrahtung und Anschluß Wechselrichter, Fa. EEL	1	Stck	1.695 €	1.695 €
	Nachrüstung UV	04/2024	Verdrahtung und Anschluß Batterie, Fa. EEL	1	Stck	1.045 €	1.045 €
	Nachrüstung UV	04/2024	RCD 40A 0,03A 4pol. Typ B, Fa. EEL	1	Stck	1.006 €	1.006 €
	Nachrüstung UV	05/2024	Verdrahtung und Anschluß Hauptverteilung, Fa. EEL	1	Stck	803 €	803 €
	Speicher PV	03/2025	Zusatzzubestückung Batterie 5,0 KW	1	Stck	980 €	980 €
	Speicher PV	01/2023	3 x Batterie 5,0 KW + Schrank	1	Stck	5.666 €	5.666 €
	Steckdosen nachgerüstet	02/2021	3 x USB Steckdose in Charge Pro55 anthrazit	1	Stck	240 €	240 €
	LED Beleuchtung nachgerüstet	01/2021	Flur- und Dachgeschoß,	1	Stck	167 €	167 €
	Fingerscanner Vorrüstung	03/2019	KNX Programm	1	Stck	984 €	984 €
	Haussprechanlage nachgerüstet	11/2017	GIRA 5561000 System 106 Kameramodul, 5565920, 5503910	1	Stck	1.650 €	1.650 €
	Haussprechanlage nachgerüstet	02/2021	Gira 123928 Wohnungsstation Video AP Plus	1	Stck	951 €	951 €
					Stck	- €	- €

<b>Heizung / Heizkörper</b>	Gastherme erneuern	03/2025	Austauschgerät	1	Stck	500 €	500 €
	Gastherme Wartung, Einstellung	03/2025	Fa. SHS	1	Stck	437 €	437 €
	Klimasplittanlage	04/2021	Fa. IPM, Mitsubishi Kombi Klimateinheit 5,0 Kw	1	Stck	2.630 €	2.630 €
					Stck	- €	- €
<b>Sanitär- installationen</b>	WC + Deckel + Drückerplatte erneuert	06/2021	Bad	1	Stck	450 €	450 €
	Waschtisch Armatur erneuern	06/2021	Bad	1	Stck	100 €	100 €
	Waschtisch Armatur + Leitungen erneuern	03/2020	Gäste WC, Fa. Treemme	1	Stck	1.050 €	1.050 €
	Montagegestell + WC + Deckel + Drückerplatte erneuern	06/2020	Gäste WC.	1	Stck	750 €	750 €
	Trinkwasserleitung für Kühlschrank nachgerüstet	01/2019	Küche	1	Stck	150 €	150 €
	Küchenarmatur erneuert	08/2024	Villeroy & Boch Finera Square	1	Stck	280 €	280 €
	Unterkonstruktion für Flachwaschtisch	03/2020	Gäste WC, Fa. baqua GmbH	1	Stck	1.160 €	1.160 €
				Stck	- €	- €	
<b>Aussenanlagen/G arten</b>	Lärmschutzwand abgetragen	04/2017		1	Stck	1.200 €	1.200 €
	Rollrasen erneuert	04/2017		1	Stck	850 €	850 €
	Natursteinmauer mit Drainrohr	04/2017		1	Stck	4.000 €	4.000 €
	Natursteinpflasterweg errichtet	04/2017	Sandstein, Unterboden hergestellt	1	Stck	4.500 €	4.500 €
	Lampen Vorgarten	11/2020	Royal Botania	1	Stck	2.115 €	2.115 €
	Vorgarten erneuert	11/2020	Fa. Erdmann Gartenbau, Steine Metten, Havanna Splitt	1	Stck	22.500 €	22.500 €
	Baum im Vorgarten erneuert	11/2020	Kugelakazie, Fa. Selders Gartencenter	1	Stck	660 €	660 €
	Bewässerungsanlage im Vorgarten erstellt	11/2020	DVS, Hunter	1	Stck	785 €	785 €
	Aussenkamera	06/2020	2x Instar	2	Stck	340 €	680 €
	Gartenpalme	04/2017	Trachycarpus Fortunei (Hanfpalme); Stammlänge 220-230 cm	1	Stck	315 €	315 €
	Sichtschutz Vorgarten	10/2020	Fa. Yoda, Dubai, Eukalyptus	1	Stck	589 €	589 €
	Bodensteckdose	11/2020	2-fach, Aluminium, Schraubdeckel	1	Stck	410 €	410 €
				Stck	- €	- €	
<b>Garage</b>	Fliesen und Sockelleisten	02/2021		1	Stck	4.680 €	4.680 €
	Wände und Decken streichen und verputzen	02/2021		1	Stck	1.750 €	1.750 €
	Rauputz + Farbaufstrich	02/2021		1	Stck	3.750 €	3.750 €
	Dachpappe erneuert	02/2021		1	Stck	650 €	650 €
	Blechabdeckung Kranz erstellt	02/2021		1	Stck	1.820 €	1.820 €
	Einstellung Garagentor	02/2021		1	Stck	85 €	85 €
	Heizkörper	02/2021		1	Stck	1.050 €	1.050 €
					Stck	- €	- €