

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Neuss

**Neubau in Top-Lage Vogelsang – modern & effizient, KfW  
40 QNG, förderfähig**



Objekt-Nr. OM-439477

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
Kevin Funke

41462 Neuss  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Baujahr           | 2026      |
| Grundstücksfläche | 240,00 m² |
| Etagen            | 4         |
| Zimmer            | 6,00      |
| Wohnfläche        | 134,37 m² |
| Nutzfläche        | 51,08 m²  |
| Energieträger     | Strom     |

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Übernahme    | sofort          |
| Zustand      | Erstbezug       |
| Schlafzimmer | 4               |
| Badezimmer   | 2               |
| Carports     | 1               |
| Stellplätze  | 2               |
| Heizung      | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In Neuss-Vogelsang entstehen vier moderne Doppelhaushälften, die zeitgemäßes Wohnen mit hoher Energieeffizienz verbinden.

Die Häuser werden im KfW 40 QNG Standard errichtet. Das bedeutet eine besonders nachhaltige Bauweise mit sehr niedrigem Energiebedarf. Für Eigentümer führt das nicht nur zu dauerhaft geringeren Nebenkosten, sondern eröffnet gleichzeitig attraktive staatliche Fördermöglichkeiten, die die Finanzierung spürbar entlasten können.

Jedes Haus erstreckt sich über vier Ebenen und bietet damit deutlich mehr Platz als klassische Doppelhaushälften. Großzügige Wohnbereiche im Erdgeschoss, ein vollwertiger Keller und ein ausgebauten Dachgeschoss schaffen ein flexibles Raumangebot für Familie, Homeoffice und individuelle Nutzung.

Die Grundrisse sind klar strukturiert und auf den Alltag ausgelegt. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und eine angenehme Verbindung zum eigenen Garten.

## Ausstattung

- Ca. 134 m² Wohnfläche
- Voll unterkellert
- Private Gärten und Terrassen
- Moderne, klare Grundrissgestaltung
- Großzügige Fensterflächen
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Energieeffizienzstandard KfW-40-QNG
- Hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattung
- Schlüsselfertige Ausführung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Funke Schmidt Immobilien UG

Speditionstr. 1, 40221 Düsseldorf

Amtsgericht Düsseldorf HRB 81328

Telefon: 0151 / 51727658

## Lage

Neuss-Vogelsang bietet eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung und kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgung sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig sorgen nahegelegene Grünflächen und Felder für Erholung und Freizeitmöglichkeiten im direkten Umfeld. Über die gute Verkehrsanbindung

sind die Innenstädte von Neuss und Düsseldorf sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf       | 5,40 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A          |



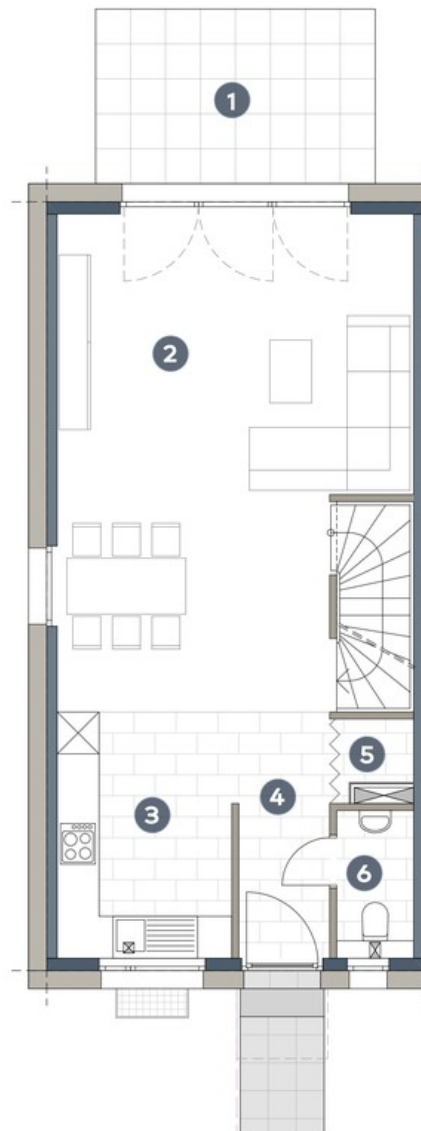
## Exposé - Galerie



Ansicht

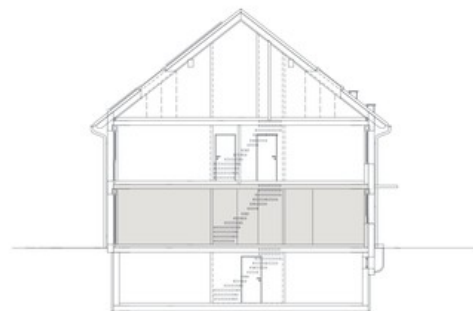
# Exposé - Grundrisse

VOGELSANG  
■■■■VIER



## Erdgeschoss

- 1. Terrasse 10 m<sup>2</sup> ( = 2,5 m<sup>2</sup> Wfl.)
- 2. Essen/Wohnen 33,53 m<sup>2</sup> Wfl.
- 3. Küche 9,30 m<sup>2</sup> Wfl.
- 4. Diele 4,58 m<sup>2</sup> Wfl.
- 5. Abstellraum 1,18 m<sup>2</sup> Wfl.
- 6. WC 2,33 m<sup>2</sup> Wfl.

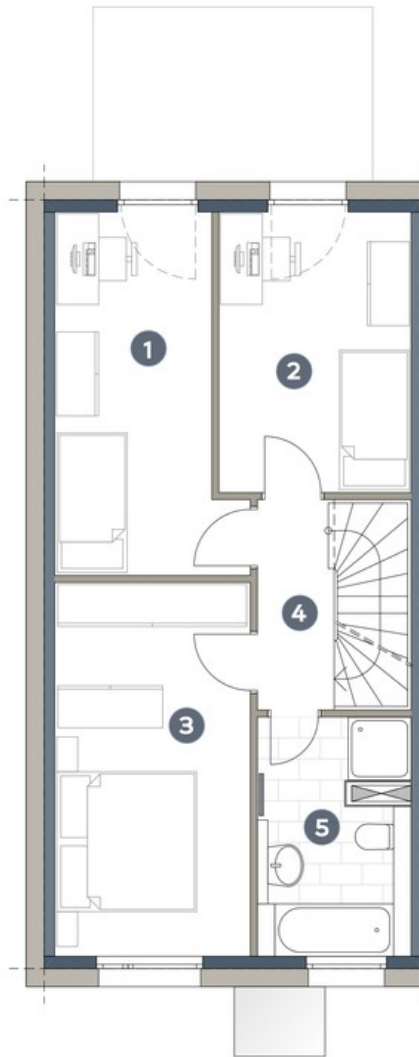


©2026 FUNKE SCHMIDT IMMOBILIEN | Speditionstr. 1 | 40221 Düsseldorf

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse

VOGELSANG  
■■■■VIER



## Obergeschoss

- 1. Kind 1 12,82 m² Wfl.
- 2. Kind 2 11,04 m² Wfl.
- 3. Schlafen 15,52 m² Wfl.
- 4. Flur 3,31 m² Wfl.
- 5. Bad 7,18 m² Wfl.

Grundrissvariationen möglich

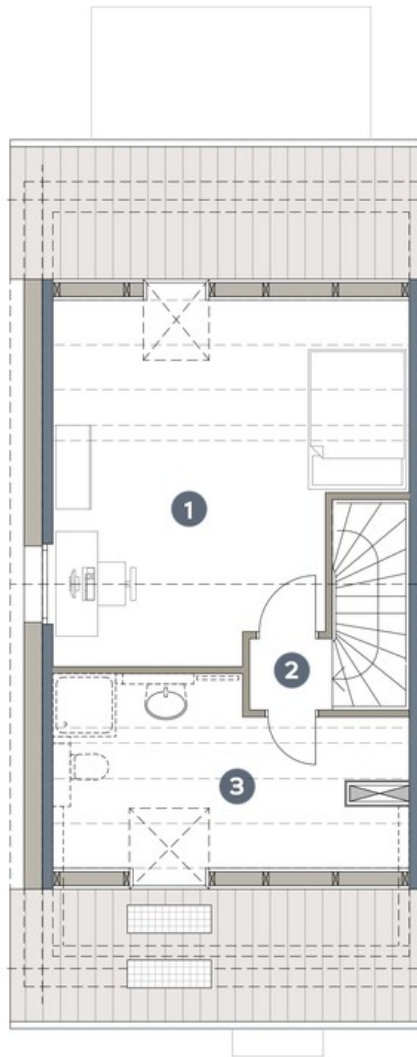


©2026 FUNKE SCHMIDT IMMOBILIEN | Speditionstr. 1 | 40221 Düsseldorf

Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

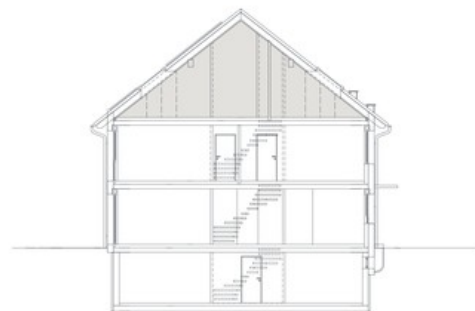
VOGELSANG  
■■■■VIER



## Dachgeschoss

- 1. Dachstudio 20,36 m<sup>2</sup> Wfl. (30,25 m<sup>2</sup> Gfl.)
- 2. Flur 1,21 m<sup>2</sup> Wfl.
- 3. Abstellraum 9,51 m<sup>2</sup> Wfl. (19,21 m<sup>2</sup> Gfl.)  
optional Duschbad (Sonderwunsch)

Grundrissvariationen möglich

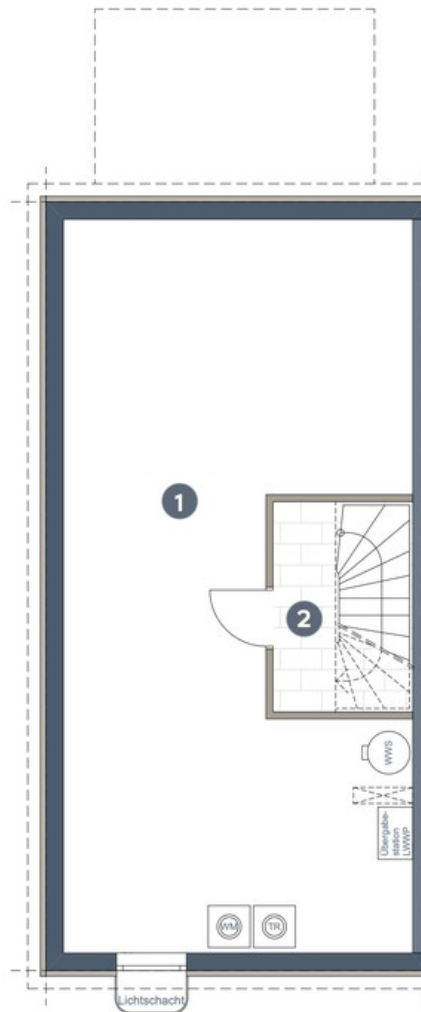


©2026 FUNKE SCHMIDT IMMOBILIEN | Speditionstr. 1 | 40221 Düsseldorf

Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse

VOGELSANG  
■■■■VIER



## Keller

1. Keller 46,81 m<sup>2</sup> Nfl.

2. Flur 4,27 m<sup>2</sup> Wfl. (6,02 m<sup>2</sup> Gfl.)

Grundrissvariationen möglich



©2026 FUNKE SCHMIDT IMMOBILIEN | Speditionstr. 1 | 40221 Düsseldorf

Keller