

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Kaarst

### Energetisch sanierte Doppelhaushälfte mit viel Privatsphäre (PV-Anlage und Wärmepumpe)



Objekt-Nr. OM-441924

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **659.000 €**

41564 Kaarst  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	15.10.2026
Grundstücksfläche	334,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aus beruflichen Gründen müssen wir Kaarst verlassen und verkaufen deshalb unser liebevoll saniertes Haus. Es handelt sich um eine Doppelhaushälfte in freundlicher Nachbarschaft mit angenehm ruhigem Charakter. Es gibt Platz für zwei bis drei PKWs.

Durch den Vorgarten mit alten Rosenstöcken und kleiner Terrasse auf der Südseite und dank eines wenig benutzten Fußwegs als Pufferzone zwischen dem hinteren Garten und den Nachbarhäusern lebt die Familie vor Blicken geschützt.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem sehr großen Wohn-Esszimmer (rd. 40 m<sup>2</sup>), einer maßangefertigten Einbauküche sowie einem modernen Gäste-WC und einer großzügigen (120x140), ebenerdigen Dusche. Die große Fensterfront des Wohnzimmers öffnet den Blick in den Vorgarten, wo wir bereits an sonnigen Märztagen gerne eine Kaffeepause eingelegt haben.

Auf der Rückseite befindet sich die überdachte Terrasse mit Glas-Schiebetüren (Wintergarten). Von hier aus hat man einen schönen Blick in den liebevoll angelegten Garten. Den Wintergarten haben wir gerne als zusätzliches Frühstücks- bzw. Esszimmer im Frühling und Sommer genutzt. Eine überdachte und trockene Ecke hinter dem abgeschlossenen funktionalen Hinterraum der Garage ermöglicht das Grillen sogar an regnerischen Tagen.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges 20 m<sup>2</sup> großes Büro/Schlafzimmer mit einer vor den Blicken geschützten Süd-Loggia, ein weiteres 15m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer nach hinten sowie ein 11m<sup>2</sup> großes Büro/Kinderzimmer mit Klimaanlage. Die grüne Aussicht von der Loggia auf eine Wiese mit Apfelbäumen nach vorne und vom Schlafzimmer nach hinten auf einen Garten mit ausgewachsenen Sträuchern und Bäumen wirkt angenehm beruhigend.

Auf dieser Ebene befindet sich ein weiteres modernes Badezimmer mit begehbare Badewanne und Duschzone, sodass morgens kein Stau vor der Dusche entsteht.

Einen weiteren großzügigen Raum mit begehbarem Kleiderschrank und drei Velux-Fenstern findet man im ausgebauten und beheizten Dachgeschoss. Diese Etage kann als Büro, Sportzimmer oder Studio für Teenager genutzt werden. Der Raum ist groß und hell genug, um in zwei gleich große Zimmer unterteilt werden zu können.

Das Haus ist voll unterkellert (rd. 70 m<sup>2</sup>). Der Keller hat 4 Räume, davon sind zwei beheizt. Zwei geflieste Räume dienen als Wasch- bzw. als Heizungs- und Trockenraum. Ein mittlerer Raum wird als Vorratsraum genutzt. Im größten Raum wurde Laminat verlegt. Dieser Raum wurde als Gäste-, Sport- und Bügelzimmer genutzt (Heizkörper vorhanden).

Außerdem gehört zu dem Haus eine Garage mit elektrischem Tor, vor welchem zwei weitere PKWS geparkt werden können.

## Ausstattung

In den letzten 11 Jahren wurden zahlreiche Renovierungen und Modernisierungen vorgenommen, sodass sich die Immobilie heute in einem sehr gepflegten Zustand mit gehobener Ausstattung präsentiert. Dank aller Maßnahmen erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse C.

Vor Einzug im Jahr 2015 wurden die Bäder und Heizkörper erneuert, die meisten Fenster ausgetauscht, neue Böden verlegt, die Ölheizung durch eine effiziente Gasheizung ersetzt, die Terrasse gefliest und durch einen Wintergarten ganzjährig nutzbar gemacht, die verwilderten Gärten neu angelegt, die Einfahrt erweitert, die Haustüre ersetzt, eine Alarmanlage eingebaut und die elektrische Verteilung auf den letzten Stand gebracht.

Im Jahr 2022 wurde eine aufwändige Dachsanierung mit neuer Dachdeckung, Velux-Fenstern sowie Aufsparrendämmung (Dicke 160 mm) durchgeführt. Seitdem verfügt das Haus ebenfalls über eine 5,7 kWp Dach-Solaranlage mit 10,2 kW-Speicher. Im gleichen Jahr wurden die letzten Isolier-Fenster mit elektrischen Rollläden eingebaut.

Im Jahr 2024 wurde die Heizung- und zentrale Warmwasserversorgung durch den Einbau einer Stiebel Luft-Wasser-Wärmepumpe und eines 800 Liter Durchlaufspeichers modernisiert, sodass auch eine fünfköpfige Familie ohne Angst vor kaltem Wasser duschen kann.

Die Elektrounterverteilung wurde ebenfalls auf Messkonzept 8 angepasst (separater Wärmepumpe-Stromtarif strukturell wesentlich günstiger als Normaltarif - in unserem Fall 37% billiger). Die Wasser und Energiekosten (Strom, Heizung, Kalt- und Warmwasser) betragen monatlich ca. 175€ und sind durch die Kombination PV-Anlage / Wärmepumpe / neue Dachdämmung wesentlich niedriger als in der Zeit vor 2022 mit Öl- oder Gas-Energieversorgung.

Das Haus kann ohne größeren Aufwand bezogen werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Um die Besichtigungen bestmöglich planen zu können, benötigen wir ein paar kurze Angaben zu Ihrer Person, insbesondere Kontaktdaten, Haushaltsgröße, berufliche Situation und Angaben zur Finanzierung bzw. Eigenkapital.

Anfragen ohne diese Angaben können leider nicht berücksichtigt werden.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

## Lage

Kaarst ist eine beliebte Stadt im Rhein-Kreis Neuss, die eine hervorragende Infrastruktur und Lebensqualität bietet und ideal für Familien ist. Die Stadt verfügt über zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen.

Das Haus befindet sich im westlichen Teil der Stadt, direkt an den Feldern und nah am Naherholungsgebiet Kaarster See nebst Badesee, Tennisverein und Segelclub. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem freundlichen Miteinander. Unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in ca. 1 km Entfernung (Aldi, Edeka, Hagebaumarkt, Apotheke, Hofladen). Die nächste Bushaltstelle nach Kaarst-Zentrum (Rathaus, Markt) und weiter nach Neuss ist fußläufig in einer Minute zu erreichen. Die Regiobahn-Haltestelle "Kaarster See" nach Neuss und Düsseldorf Hauptbahnhof ist fußläufig in zehn Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Terrasse mit Überdachung

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich 2



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC Dusche\_1



Gäste-WC Dusche\_2

# Exposé - Galerie



Gäste-WC Dusche\_3



Flur 1. OG

# Exposé - Galerie



Flur 1. OG\_2



Badezimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Bad 1. OG begehbare Badewanne



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer-Büro mit Loggia



PV-Anlage

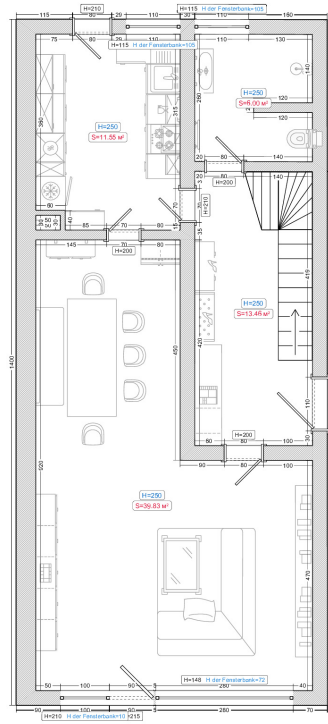
# Exposé - Galerie



Dachstudio

# Exposé - Grundrisse

Partitionen



Projekt №1173562

B117

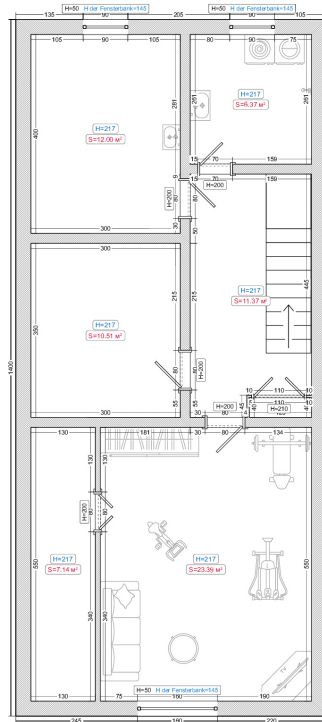
REMPANNER  
PLAN AND DESIGN





# Exposé - Grundrisse

Partitionen

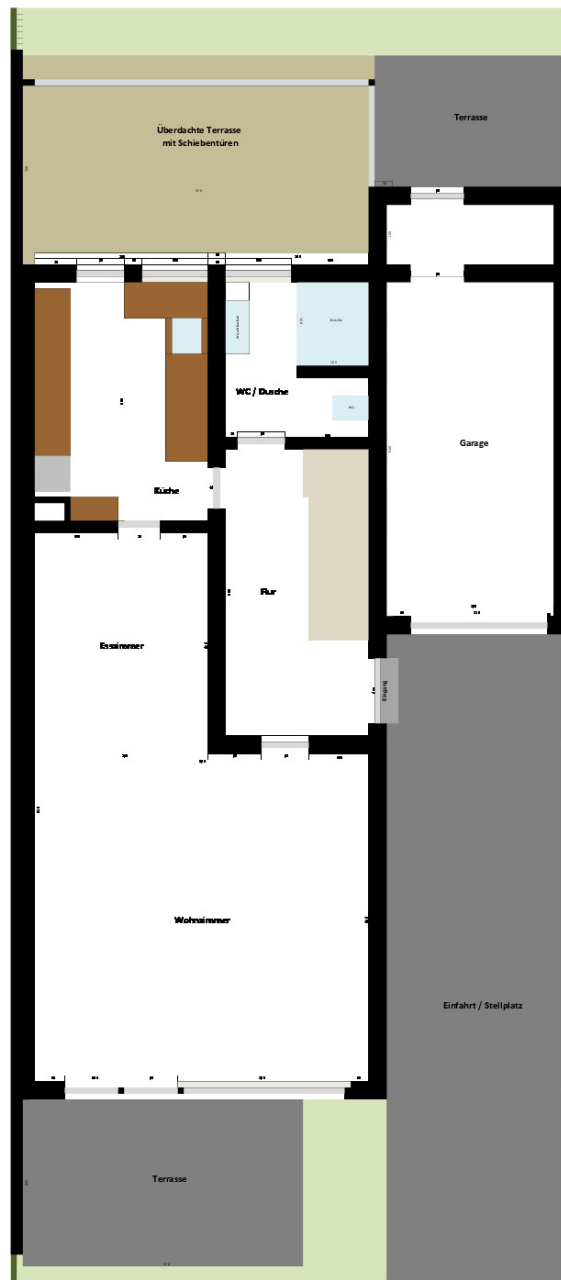


Projekt №1173562

B117

REMPANNER  
PLAN AND DESIGN

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energiebedarfsausweis C

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2025-006132195

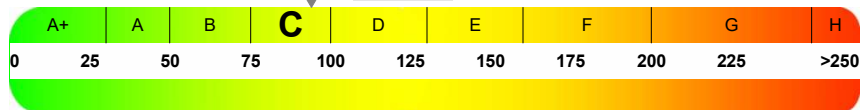
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **37,4** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

**94,1** kWh/(m<sup>2</sup>·a)



**135,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **135,9** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **119,2** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>4</sup>

Ist-Wert **0,87** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,63** W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**94,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

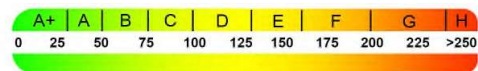
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzel- anlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Elektrische Wärmepumpe	77,3 %	100 %	77,3 %
<b>Summe <sup>8</sup></b>			<b>77,3 %</b>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
	%
	%
<b>Summe <sup>8</sup></b>	
	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## 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> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf