



# Wohnen am Mühlenbusch *in Neuss Rosellerheide*



Ein Projekt der

 ARCHITEKTUR



## LAGE

Neuss (im regionalen Dialekt Nüss sowie lateinisch Novaesium) ist eine Großstadt in Nordrhein-Westfalen. Sie liegt am linken Niederrhein auf der gegenüberliegenden Seite der Landeshauptstadt Düsseldorf.

Sie ist mit fast 160.000 Einwohnern Deutschlands größte kreisangehörige Stadt und als Mittelzentrum zugleich größte Stadt des Rhein-Kreises Neuss.

Die Stadt ist vor allem für ihre römische Vergangenheit, das Neusser Bürger Schützenfest und den Neusser Rheinhafen bekannt. 1984 beging sie ihre 2000 Jahr-Feier und zählt

damit zu den ältesten Städten Deutschlands. Die Verkehrsanbindung an die umliegenden Nachbarstädte Krefeld, Mönchengladbach und Köln ist durch das gut ausgebaute Straßenverkehrsnetz, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und durch die kurzen Wege zu den BAB Anschlüssen A57/A52 und A46 optimal.

Die Landeshauptstadt Düsseldorf bzw. den Flughafen International Airport Düsseldorf erreicht man in wenigen Fahrminuten.

Gönnen Sie sich in Neuss Rosellerheide  
ein gutes Wohn- und Lebensgefühl!



## MIKROLAGE

Ihr neuer Lebensmittelpunkt in Neuss Rosellerheide bietet Ihnen eine Infrastruktur, wie sie besser nicht sein könnte. Sie genießen ein ruhiges Umfeld und sind trotzdem am Puls der Zeit mit gutem Wohnkomfort und hervorragender Infrastruktur zwischen Neuss, Köln und der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut zu bezeichnen. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindertagesstätten sind schnell erreicht bzw. befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Rosellerheide/Neuenbaum ist der südlichste Stadtteil von Neuss. Er liegt neben den Stadtteilen Rosellen und Allerheiligen im Bezirk Rosellen und hat ca. 3.558 Einwohner (Stand: 2016). Im Süden liegt der Mühlenbusch, ein Waldgebiet, das bis in die Vororte von Köln reicht. Weitere Nachbarorte sind Dormagen-Gohr und Grevenbroich-Neukirchen.

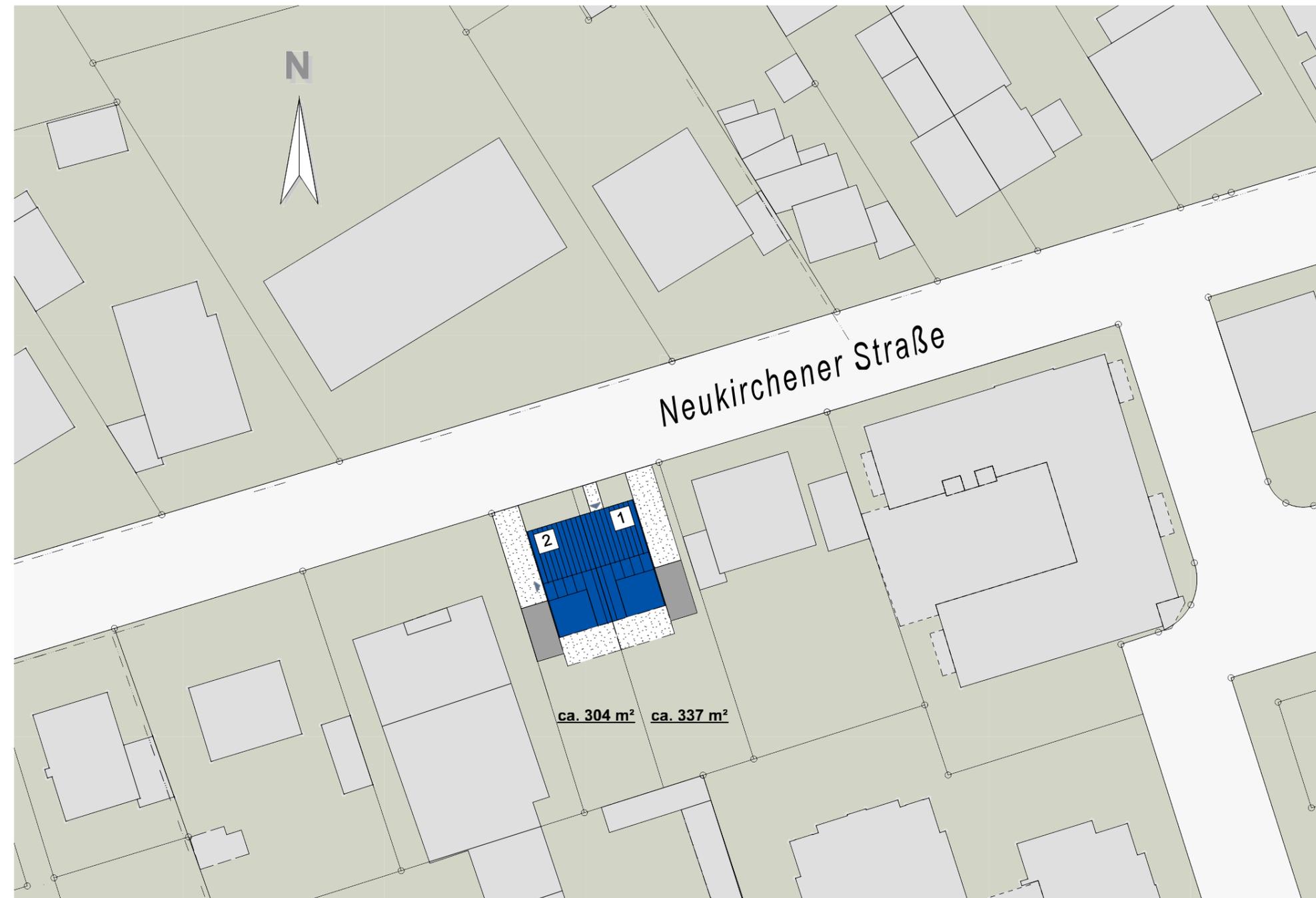
Schon in der Steinzeit war der Raum Rosellen besiedelt, wie Funde aus dieser Zeit belegen. Erstmals schriftlich erwähnt wurde Rosellen im Jahre 1281 als Roselden. Hierbei handelte es sich um eine Jülicher Grundherrschaft von 28 Gütern. Im Jahre 1307 wurde diese dem Neusser Quirinusstift geschenkt. Von 1323 bis 1794 gehörte Rosellen zum kurkölnischen Amt Hülchrath, dann besetzten französische Revolutionstruppen den Ort. Rosellen gehörte nun zum Kanton Zons. 1815 kam Rosellen an das Königreich Preußen. 1816 wurde die Gemeinde Rosellen mit den Ortschaften Rosellen, Allerheiligen, Elvekum, Gier, Kuckhof, Neuenbaum, Rosellerheide und Schlicherum gebildet.

Die Eingemeindung nach Neuss erfolgte 1975.



In unmittelbarer Nähe:

- Abenteuerspielplatz
- Apotheke
- Baumarkt
- Busverbindung, Linien 841 und 874
- Eiscafé
- Gartencenter
- Golfplatz
- Kindergärten
- Pizzeria
- Reinigung
- Reitanlage
- Restaurant mit Biergarten
- S-Bahn Haltestelle in Neuss Allerheiligen
- Schreibwarenladen (Post)
- Sportstätten
- Supermärkte
- Waldgebiet Mühlenbusch
- Weiterführende Schulen im angrenzenden Stadtteil Neuss-Norf



Überzeugende Grundrisse und sehr gute  
Materialien geben den Häusern einen  
hochwertigen Charakter.

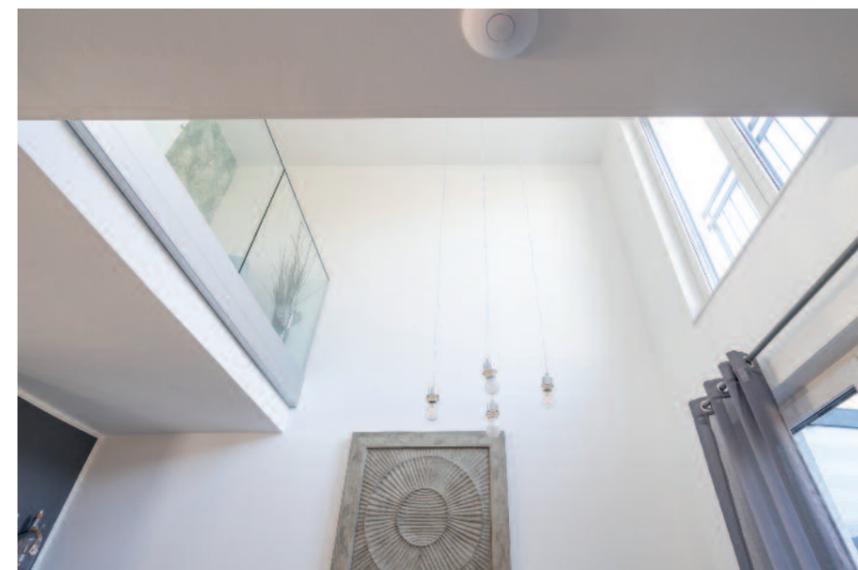


## DAS HAUS

Die Doppelhaushälfte bietet mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz auch für größere Familien. Aus der Diele, in der sich auch das Gäste-WC befindet, betreten Sie das Zentrum Ihres Zuhauses. Denn auf circa 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie hier eine Küche, den Essbereich sowie das großzügige Wohnzimmer.

Über den Wohnbereich gelangen Sie auch in Ihren Garten, der mit einer gepflasterten Terrasse und einem Sichtschutz versehen ist. Eine hochwertige, offene Treppe führt in das Obergeschoss. Über den Flur im Obergeschoss erreichen Sie zudem zwei Zimmer, die sich her-

vorragend als Kinderzimmer eignen. Aber auch Spielzimmer und Kinderzimmer, Elternschlafzimmer und Ankleidezimmer sowie viele andere Möglichkeiten sind hier denkbar. Das große Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung wird Sie jeden Tag aufs Neue begeistern. Das Dachgeschoss bietet ebenfalls viele Möglichkeiten zur persönlichen Ausgestaltung. Ein Elternschlafzimmer, ein weiteres Kinderzimmer mit einem zusätzlichen Duschbad oder ein großzügiges Gästezimmer, z.B. für die Schwiegereltern oder Oma und Opa sind hier möglich.



Doppelhaushälfte Straßenansicht



## HÄUSER

	Grundstücksfläche	Kaufpreis
Haus 1	ca. 304 m <sup>2</sup>	€ 718.000,-
Haus 2	ca. 337 m <sup>2</sup>	€ 738.000,-

Dieses Angebot ist für den Käufer provisionsfrei!



*Doppelhaushälfte Gartenansicht*



## KfW-EFFIZIENZHAUS 55 EE

Haben Sie vor, in ein energiesparendes Gebäude zu investieren? Eine gute Idee! Damit können Sie Ihre Energiekosten dauerhaft senken und das Klima schützen.

Wichtig für Ihre Pläne: Im Rahmen des Klimaschutzprogrammes 2030 entwickelt die Bundesregierung die Förderung für energieeffiziente Gebäude weiter. Die neue „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ startet bei der KfW zum 01.07.2021.

Ein KfW-Effizienzhaus 55 spart nicht nur Heizkosten, sondern berechtigt Sie auch dazu, öffentliche Fördergelder nach BEG in Anspruch zu nehmen.

Wir errichten Ihr Haus deshalb nach den Vorgaben der KfW für das Effizienzhaus 55. inkl. der entsprechenden Bescheinigung und Begleitung durch einen Energieberater.

Die Zahl „55“ bedeutet hier: Sie verbrauchen rechnerisch nur 55% der sonst üblichen Heizwärme, sparen also 45% ein.

Ab dem 01.07.2021 können Sie die neuen Förderkredite und Zuschüsse der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ beantragen – für einen Neubau oder für die Sanierung zum Effizienzhaus sowie einzelne energetische Maßnahmen. Die Förderung für Baubegleitung beantragen Sie direkt zusammen mit Ihrem Kredit oder Zuschuss.

Bei dem hier angebotenen Effizienzhaus 55 EE ist die Beantragung von einem Tilgungszuschuss in Höhe von 17,5% von maximal 150.000,00 Euro Kreditbetrag/förderfähigen Kosten oder einem direkt ausgezahlten Zuschuss bis zu Euro 26.250,00 je Wohneinheit möglich.

# AUSSTATTUNG

## Auszug aus der Baubeschreibung:

- Massivbauweise als Energieeffizienzhaus, KfW 55, nach GEG 2020
- Satteldach, Dacheindeckung mit ästhetischen Flachdachziegeln der Firma Braas, Nelskamp oder gleichwertig, Farbe Anthrazit/Schwarz
- Außenmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
- Bodentiefe Kunststofffenster (Farbe außen Anthrazit, innen Weiß) mit Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Brüstungsgeländer aus pulverbeschichteter Stahlkonstruktion, Farbe Anthrazit
- Alle Fenster und Türelemente in den Wohnräumen mit elektrischen Rollläden
- Dachflächenfenster, Fabrikat Velux, mit elektrischen Außenrollläden
- Haustüranlage als Aluminiumkonstruktion, flügelüberdeckendem Türblatt, Edelstahlstange als Türgriff außen
- Ausgebautes Dachgeschoss

- Malerarbeiten in allen Wohnräumen, Wandbekleidung mit Malervlies und Anstrich
- Parkettboden im Erd-, Ober- und Dachgeschoss
- Luftwärmepumpe von Buderus, Vaillant oder gleichwertig
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen



- Sanitäreinrichtung der Marke Vigour, Serie Derby oder gleichwertig
- Garage der Firma Zapf, 3 x 6 Meter, mit elektrischem Sektionaltor und Sektionaltür als Nebeneingangstür, Farbe Anthrazit.
- Sonderwünsche sind nach Rücksprache möglich. Sprechen Sie uns an!



## Regenerative Energien:

Durch den Einbau einer Wärmepumpe versorgen Sie ihr Haus in einem hohen Maß mit regenerativen Energien.

## Hausanschluss:

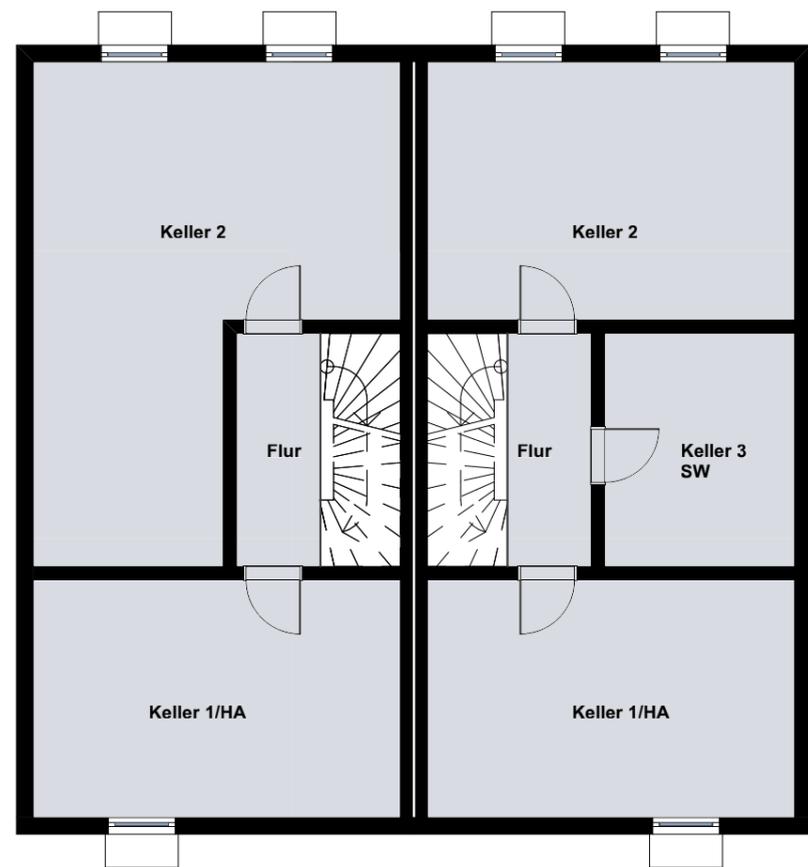
Sämtliche Kosten für Hausanschlüsse und deren Beantragung sind im Festpreis enthalten. Nicht im Festpreis enthalten ist die finale Gebäudeeinmessung sowie die Freischaltung des Telefonanschlusses. Die entsprechende Beantragung erfolgt über den Erwerber.

## Rauchmelder:

Der Erwerber erhält bei der Übergabe des Hauses Rauchmelder, die in den Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren installiert werden können.

## Blower Door Test:

Die Luftdichtigkeit des Hauses wird mittels eines Blower Door Test geprüft. Der Erwerber erhält bei der Übergabe des Hauses das Zertifikat über den Blower Door Test.



**Kellergeschoss 1**

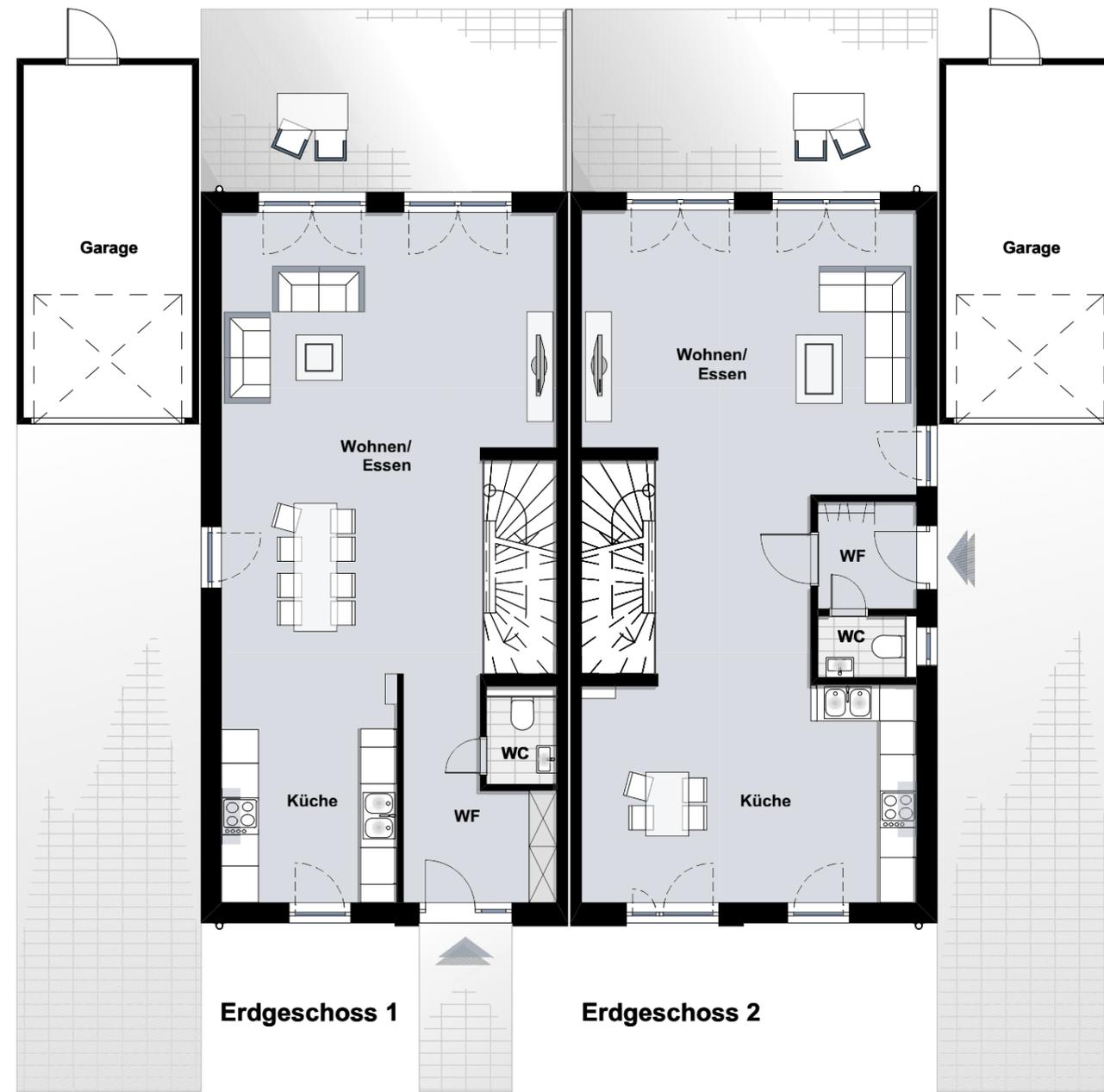
**Kellergeschoss 2**

**Kellergeschoss 1**  
ca. 59,00 m<sup>2</sup>

- (Standard)  
 Flur ca. 7,00 m<sup>2</sup>  
 Keller 1 ca. 20,00 m<sup>2</sup>  
 Keller 2 ca. 32,00 m<sup>2</sup>

**Kellergeschoss 2**  
ca. 59,00 m<sup>2</sup>

- (SW Keller 3)  
 Flur ca. 7,00 m<sup>2</sup>  
 Keller 1 ca. 20,00 m<sup>2</sup>  
 Keller 2 ca. 22,00 m<sup>2</sup>  
 Keller 3 ca. 10,00 m<sup>2</sup>



**Erdgeschoss 1**

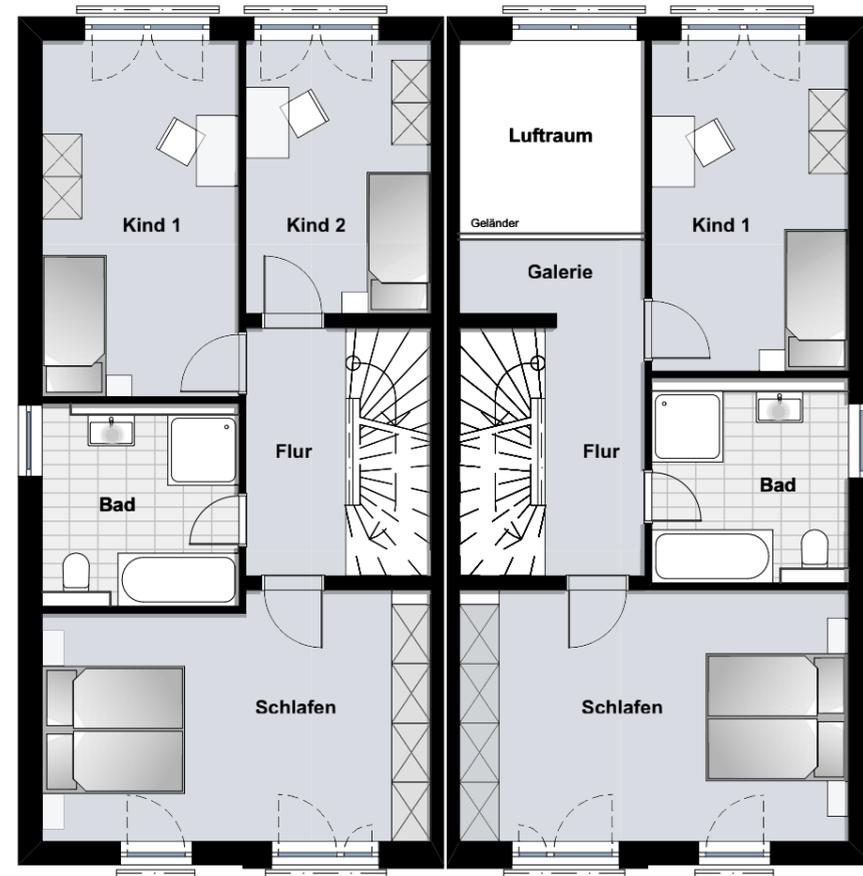
**Erdgeschoss 2**

**Erdgeschoss 1**

- mit Keller ca. 66,50 m<sup>2</sup>  
 (Variante Eingang Vorderseite)  
 Windfang ca. 7,50 m<sup>2</sup>  
 WC ca. 2,00 m<sup>2</sup>  
 Küche ca. 11,00 m<sup>2</sup>  
 Wohnen/Essen ca. 37,00 m<sup>2</sup>  
 Terrasse ca. 9,00 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss 2**

- mit Keller ca. 66,50 m<sup>2</sup>  
 (Variante Eingang Seite)  
 Windfang ca. 3,00 m<sup>2</sup>  
 WC ca. 2,00 m<sup>2</sup>  
 Küche ca. 20,00 m<sup>2</sup>  
 Wohnen/Essen ca. 32,50 m<sup>2</sup>  
 Terrasse ca. 9,00 m<sup>2</sup>



Obergeschoss 1

Obergeschoss 2

**Obergeschoss 1**

(Standard)	ca. 55,50 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 18,50 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,00 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 13,50 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 10,50 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche**

ca. 162,00 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss 2**

(Variante mit Teil-Galerie)	ca. 47,50 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,00 m <sup>2</sup>
Galerie	ca. 2,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 19,50 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 8,00 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 13,00 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche**

ca. 154,00 m<sup>2</sup>



Obergeschoss 3

Obergeschoss 4

**Obergeschoss 3**

(Variante Kind 1 + 2)	ca. 56,50 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,00 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,50 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 19,50 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 21,50 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche**

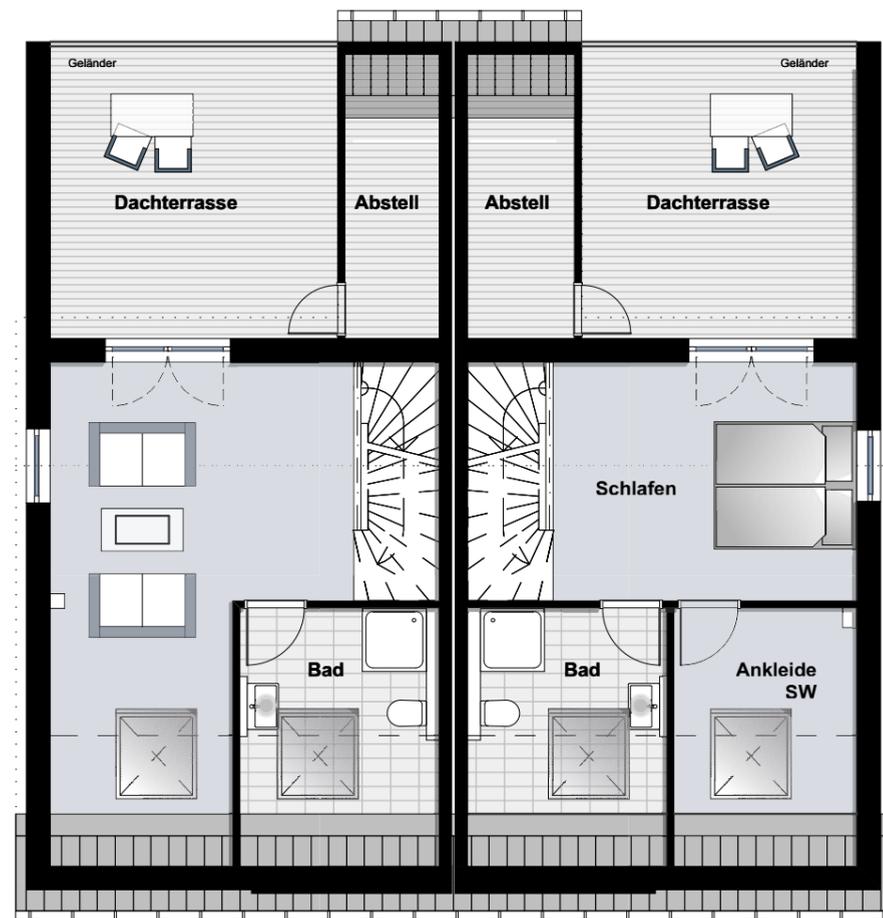
ca. 163,00 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss 4**

(Variante mit Voll-Galerie)	ca. 41,50 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,00 m <sup>2</sup>
Galerie	ca. 6,50 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 19,50 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,50 m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche**

ca. 148,00 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss 1

Dachgeschoss 2

**Dachgeschoss 1**

- (Standard) ca. 40,00 m<sup>2</sup>
- Atelier ca. 23,00 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 7,00 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse ca. 8,00 m<sup>2</sup>
- Abstell ca. 2,00 m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche**

ca. 162,00 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss 2**

- (Variante mit Bad + Ankleide) ca. 39,50 m<sup>2</sup>
- Schlafen ca. 16,50 m<sup>2</sup>
- Ankleide ca. 6,00 m<sup>2</sup>
- Bad ca. 7,00 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse ca. 8,00 m<sup>2</sup>
- Abstell ca. 2,00 m<sup>2</sup>

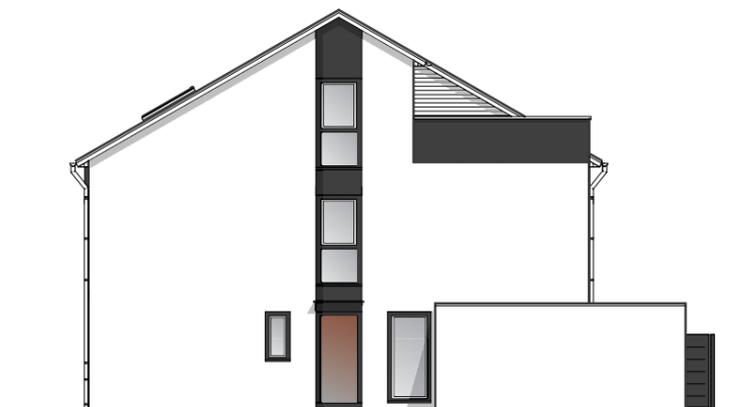
**Gesamtwohnfläche**

ca. 153,50 m<sup>2</sup>

**Ansichten**



Ansicht Straße



Ansicht Seite



Ansicht Garten



Fotos: Photography\_AT-, festfotodesign-, ginae014-, samuli-, Valenty-Adobe Stock, Franck Boston-shutterstock

## HINWEIS

Sie erwerben Ihr neues Heim im Rahmen eines Bauträgervertrages nach MaBV mit einer gesetzlichen Gewährleistung von 5 Jahren. Nutzen Sie die Möglichkeit, zwischen den möglichen Grundrissvarianten zu wählen und noch Einfluss auf Ihre Ausstattung zu nehmen. Gerne übersenden wir Ihnen auf Wunsch eine Auflistung der möglichen Sonderwünsche bzw. die ausführliche Baubeschreibung.

Qualität und Ausführung der gesamten baulichen Maßnahme richten sich nach den Angaben in dieser Baubeschreibung, nach dem Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) und den gültigen Vorschriften gemäß Bundesbaugesetzbuch und Landesbauordnung NRW. Alle in den Zeichnungen und Fotos dargestellten Einrichtungsgegenstände sind lediglich Möblierungsvorschläge und nicht im Kaufpreis enthalten.

Sonstige Einbauten, Gewerke, Gebühren, Honorare oder sonstige Leistungen sind im Kaufpreis nur insoweit enthalten, wie sie in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt sind. Änderungen in der Bauausführung und -ausstattung bleiben ohne Zustimmung des Erwerbers vorbehalten, wenn dies durch behördliche Auflagen, technisch notwendige Änderungen, Sonderwünsche oder andere

wesentliche Gründe erforderlich werden und keine Wertminderung beinhalten. Alle angegebenen Preise enthalten die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige gesetzliche Mehrwertsteuer. Alle angegebenen Maße sind Circa-Maße.

Für den Kaufumfang gilt ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit der zugehörigen Leistungsbeschreibung nebst Zeichnungen.

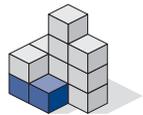
Alle Angaben sind nach bestem Wissen ermittelt, Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb einer Immobilie zum Kaufpreis jeweils die gesetzliche Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Gerichtskosten für die Abwicklung des notariellen Kaufvertrages zu zahlen sind.

Ein Projekt der

# ARCHITEKTUR

MH Architektur GmbH  
Zur Licht 28  
47665 Sonsbeck  
[www.mh-architektur.gmbh](http://www.mh-architektur.gmbh)

Vertrieb:



## **Schnorrenberger** Immobilien Gruppe

Mit gutem Gefühl in besten Händen

Schnorrenberger Immobilien GmbH & Co. KG  
Kaiserstraße 25  
40479 Düsseldorf  
[www.schnorrenberger.de](http://www.schnorrenberger.de)

Ihre Ansprechpartner Jochen Wesseling und Aldo Durazzo erreichen Sie unter:

**Tel. 0211 – 580 50 50**