

Exposé

Wohnung in Viersen

**Erdgeschoss mit Garten, 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad -
EBK kann übernommen werden**



Objekt-Nr. OM-302471

Wohnung

Vermietung: **850 € + NK**

Burgstraße 10
41747 Viersen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	2.400 €
Zimmer	2,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	74,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2024
Energieträger	Öl	Zustand	renoviert
Summe Nebenkosten	190 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus Burgstraße 10 ist ein ansprechendes Mehrfamilienhaus. Es handelt sich um eine 2,5 Zimmer Wohnung mit tollem Garten und Terrasse, sehr schöne Aussicht ins "grüne" mitten in Viersen.

Die Wohnung befindet sich Erdgeschoss, ebenerdig zum Garten, aber eine halbe Treppe unter dem Eingangsbereich.

Alle Zimmer richten sich in Richtung Garten aus!

Das schöne große Wohnzimmer hat einen modernen Holzkamin, um an kalten Wintertagen neben der normalen Heizung auch noch wohlig warem Strahlungswärme des Kamins genießen zu können. Der Kamin schafft es auch ohne Probleme, die gesamte Wohnung zu heizen.

Die Nebenkosten erhöhen sich mit jeder weiteren Person um 30€ pro Monat.

Sie können für 100,00 Euro eine Garage inkl. Stellplatz mit anmieten.

Ausstattung

Die Wohnung ist eine Nichtraucherwohnung, das soll sie auch bleiben.

Die Eigentümer wünschen sich möglichst eine Mindestmietdauer von 2 Jahren.

Im Wohnzimmer gibt es einen modernen Holzofen, mit dem sie jetzt umweltneutral heizen können. Mieter erzählen uns, dass Sie im Winter nicht heizen müssen, wenn der Kamin brennt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Impressum:

WIDAFO UG (haftungsbeschränkt)

Geschäftsführer: Sabine Brings

Ahornallee 21

40468 Düsseldorf

Tel.: 0175/6117949

Fax: 02161 / 40 29 362

Internet: Kontakt@WIDAFO.de

Handelsregistereintrag HRB17531, Amtsgericht Neuss

Umgang mit personenbezogene Daten:

Über die Immobilienportale übermitteln Sie uns u.a. auch personenbezogene Daten. Diese personenbezogenen Daten werden genutzt, um Ihre Kontaktdaten zu erhalten. Zu den Kontaktdaten gehören Mail-Adresse, Name und Adresse sowie Ihre Telefonnummer. Bzgl. Ihrer personenbezogenen Daten weisen wir gemäß EU Datenschutzgrundverordnung DSGVO darauf hin, dass wir diese nach Vorgabe der Datenschutzbestimmungen gespeichert bzw. übertragen werden können. Die Daten werden zwecks Terminvereinbarung zu Besichtigungsterminen und auch zur anschließenden Mietvertragserstellung verwendet. Kommt es zu keiner weiteren Geschäftsbeziehung, werden Ihre Daten gem. DSGVO wieder gelöscht.

Ihre personenbezogene Daten behandeln wir absolut vertraulich. Nur mit Ihrer gesonderten Zustimmung reichen wir Ihre Daten an Dritte weiter.

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass der Datenschutz in offenen Netzen wie dem Internet nach dem derzeitigen Stand der Technik nicht vollständig gewährleistet werden kann.

Lage

Viersen -Zentrum

Markt, Einkaufsmöglichkeiten, Festhalle und Rathaus sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Haus von hinten

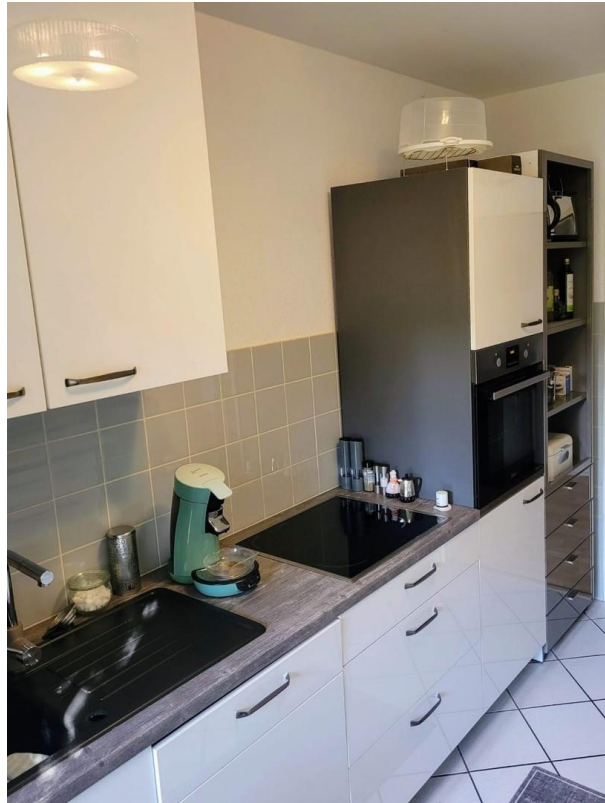


Hausfront

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



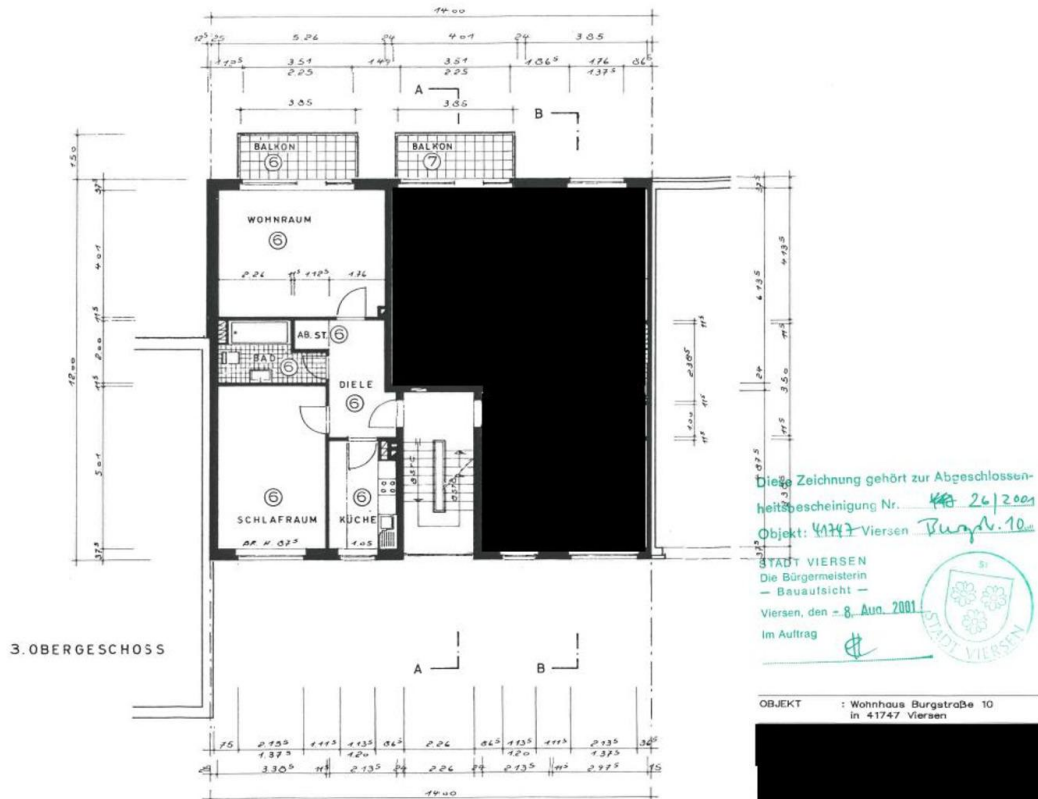
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013


Gültig bis: **04.03.2031**

Registriernummer²

NW-2021-003560746

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Burgstr. 10, 41747 Viersen		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991		
Anzahl Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A _n)	708,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art keine	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Gebäudeenergieberater HWK
Marcel Glünz
Caudebec-Ring 36
41334 Nettetal

Marcel Glünz

Schornsteinfegermester
Gebäudeenergieberater HWK
Caudebec-Ring 36 41334 Nettetal

05.03.2021 Tel. 02153-957830 Fax 02153-957831
Ausstellungsdatum info@glunz-schornsteinfeger.de

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; der Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

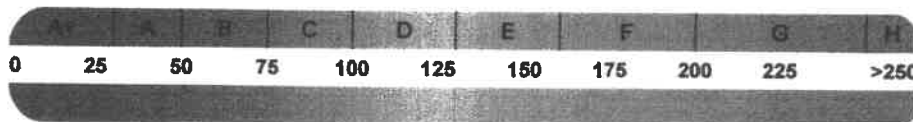
Registrierungsnummer²

NW-2021-003560746

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert W/(m²-K) Anforderungswert W/(m²-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen⁶

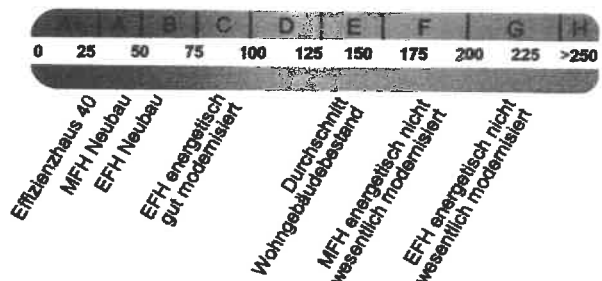
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfte Anforderungswert Primärenergiebedarf kWh/(m²-a)

Verschärfte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹ W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

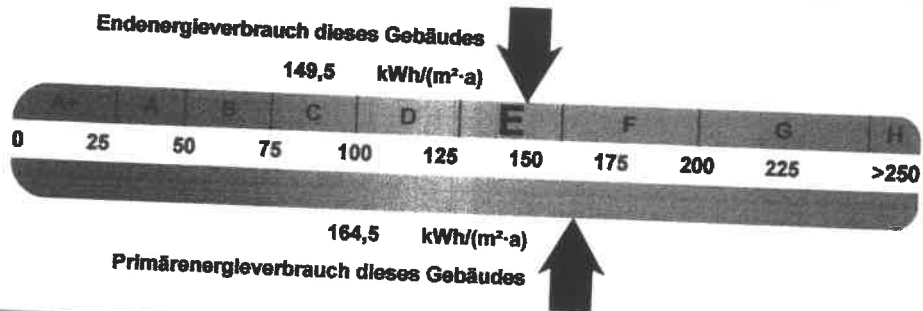
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2021-003560746

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

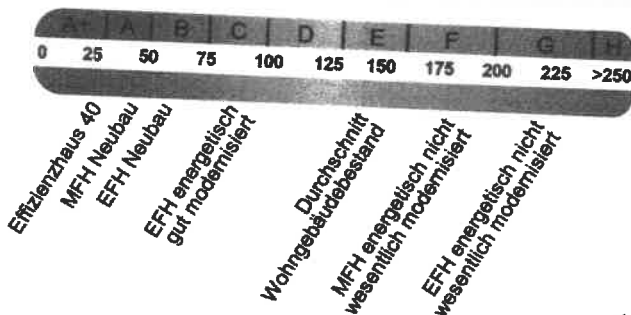
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

149,5 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2020	Heizöl	1,10	211176	—	211176	1,30
01.01.2018	31.12.2020	Leerstandszuschlag	1,10	1051	—	1051	1,30
01.01.2018	31.12.2020	Warmwasserzuschlag	1,10	42480	42480	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus