

Exposé

Reihenhaus in Düsseldorf

Haus am Eller Forst/ See, neu renoviert



Objekt-Nr. OM-311330

Reihenhaus

Verkauf: **615.000 €**

Ansprechpartner:
Frank Schier

Am Pflanzkamp 45-55
40229 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	182,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	209,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Reihenhaus wurde in erstklassiger Bauausführung in Dez 1977/78 fertiggestellt. Das Haus hat 4 Ebenen (außen 12x5,61) (innen 11,65x5,26), voll unterkellert mit Heizung und Dämmung, EG mit großem Wohnzimmer, Essbereich, Küche, neues Gäste WC. 1. OG hat 2 große Schlafzimmer, neues Bad und Dusche. (Vorher 2 KiZi).

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut mit Heizung und Alu/Mineralwolle Dämmung, neu verputzt, es ist jetzt eine große 55qm Fläche, wer mehr braucht: durch Gauben ist eine Ausbaureserve von ca. 20 Din qm + Bad drin. Siehe Nachbarn. Die Energieeffizienz ist C mit 82,5 kw, das ist sehr gut. Auch weil Mittelhaus.

Nach dem Legen der Böden ist der Einzug umgehend möglich.

Ausstattung

Das Haus ist in guter Qualität gebaut, Kalksandstein, gute Raumaufteilung die alle Möglichkeiten zur individuellen Anpassung offen läßt. Man hört nichts von den Nachbarn, alles ist trocken und das unbezahlbar Wichtigste: die Nachbarn re+li sind beide entspannte, gebildete Familien, einfach super nett.

In den letzten Wochen wurde viel Geld investiert in die Gewerke, Installateur, Fliesenleger, Trockenbau, Elektrik, Maler, Verputzer, Fenster/Türen. Bad mit Wanne, die Dusche und Gäste WC sind komplett neu. Heizkörper sind neu. Die Küche ist neu verputzt und mit 60x60 Fliesen neu verlegt. Neue gute Türen in weiss. Ein über 2 Etagen neues Treppenhaus, statt Stahlgeländer. Alle Böden wurden entfernt, der Käufer soll hier nach Geschmack seine Beläge wählen können. Der Balkon wurde aufwendig neu saniert, abgedichtet und versiegelt. Das große Alu-Schiebeelement zum Garten wurde mit neuen Lagern versehen, läuft mit einem Finger. Im Garten wurden 2 Mauern zu den Nachbarn li/re gebaut, aus Sicht- und besonders für Lärmschutz.

Geheizt wird mit der aktuellen Vaillant ÖL Brennwert Heizung icoVit. Wir brauchen im Jahr nur ca. 950 L Öl, das ist unglaublich wenig.

Die Energieeffizienz ist C mit 82,5 kw, das ist sehr gut. Auch weil Mittelhaus.

Mtl. für 80€ heizen. Heißes Wasser geht über den neuen Vaillant DLE, sparsamer geht nicht. Nach neuem Energieausweis:

Klasse C mit 82kw.

Alle Dosen und Schalter wurden erneuert (Gira) und vom Fachmann durch gemessen. Einige Leitungen wurden erneuert, Fi Schalter neu im Schrank. Die Doppel-Wärme verglasten Fenster im 1. OG wurden in 2009 eingebaut. Es sind überall Rolladen vorhanden, teils elektrisch.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Es ist mein Elternhaus, ich habe dort viele Jahre gerne gewohnt. Ich bin der Eigentümer, im Grundbuch eingetragen. Ich habe die letzten 20 Jahre die Instandhaltung begleitet und jetzt eine Sanierung durchgeführt. Dabei war mir wichtig, das alles getan ist, was viel Dreck macht und nicht zu viel in die Gestaltungsfreiheit des Käufers eingreift.

Neben den Böden sollte auch die Terrasse neu geplant werden. Zur Wahl stehen Holz, Fliesen, Naturstein oder Pflaster.

Der Garten hat durch die Renovierung gelitten, neuen Rollrasen anlegen (qm 3,50€), evtl Zaun (5,60m). Gerne gebe ich ihnen die Ideen weiter, die von Nachbarn clever umgesetzt wurden. Ernsthafte Interessenten erhalten meine TelefonNº

Ich biete hier privat an. Mehr Auskunft als ich kann niemand geben. Und man spart die Provision. Da keine Böden verlegt sind, habe ich zur schöneren Ansicht virtuelle Holzdielen eingefügt, z.T mit Möblierung. Das macht man heute so. ☺

Lage

Die große Lage; die Wohnanlage mit 22 Efh ist in guter verkehrsgünstiger Lage, zw. Eller Schloss und Unterbacher See. Nahe dem Autobahnkreuz Düsseldorf Süd, A46 nach Wuppertal, A59 Langenfeld/Leverkusen. Man ist mit dem Auto in 7min in Bilk, in 10min im Zentrum. Vor dem Haus hält der Bus 731, der fährt mit wenigen Stopps ins Zentrum von Eller, Vennhauser Allee. Die Gesamtschule Lore-Lorentz (Kickweg) ist in Laufweite.

Die kleine Lage: die Nachbarschaft.

Neben der Wohnanlage ist der Reitstall Wirtz am Hasseler Richtweg, mit seinen Koppeln, die direkt im Wald enden. Nur 100m weiter ist der wunderschöne Zamek See mit Schilf und Bäumen. Eine Fußgängerbrücke führt in den Hauptteil Eller Forst mit der Zufahrt zum Unterbacher See. Also ideal für Naturliebhaber, Hundebesitzer, Reiter. Es ist Naturschutzgebiet, wo nicht gebaut werden kann.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Dach mit virt Dielen Möbeln

Exposé - Galerie



Sz 1 mit Balkon, virt Boden Mö



Sz 2 virt Boden, Möbel

Exposé - Galerie



Front Eingan Küche Sz2



Rückseite Garten, Sz 1



Lage, Koppeln Wald um die Ecke

Exposé - Galerie



Lage See 120m



Neues Bad mit Wanne



Neues Bad mit Wanne

Exposé - Galerie



Neues Bad mit Wanne



Duschbad neu

Exposé - Galerie



Duschbad neu



Wohnzimmer mit virt. Dielen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit virt. Dielen



Neue Design Hzkörper

Exposé - Galerie



Dachgeschoss 55qm Fläche



Dachgeschoss 55qm Fläche

Exposé - Galerie



Teil Dachgeschoss mit virt Die



Neues Gäste Wc



Küche neu gefliest

Exposé - Galerie



Küche mit "Durchreiche"



Sz 1 mit Balkon/ oder 2 KiZ

Exposé - Galerie



Sz 2



Neues Trepph mit Tür zum Kell

Exposé - Galerie



Neue Mauer links



Neue Mauer rechts

Exposé - Galerie



Neuer Balkonbelag



Aktuelle Vaillant iCoViT Brenn



Lage See 120m

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 29.08.2034

Registriernummer ² NW-2024-005293417

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihenmittelhaus		
Adresse	Am Pflanzkamp 53, 40229 Düsseldorf		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2016		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	207,90 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³			
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 (Erfäuterungen – 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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
Harsche-Energieberatung
 Inh. Roland Harsche
 (Energieberater gem. §88 GEG)
 Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig
 Tel: 02633-4729016

30.08.2024
 Ausstellungsdatum


 Roland Harsche
 Energieberater gem. §88 GEG
 Unterschrift des Ausstellers

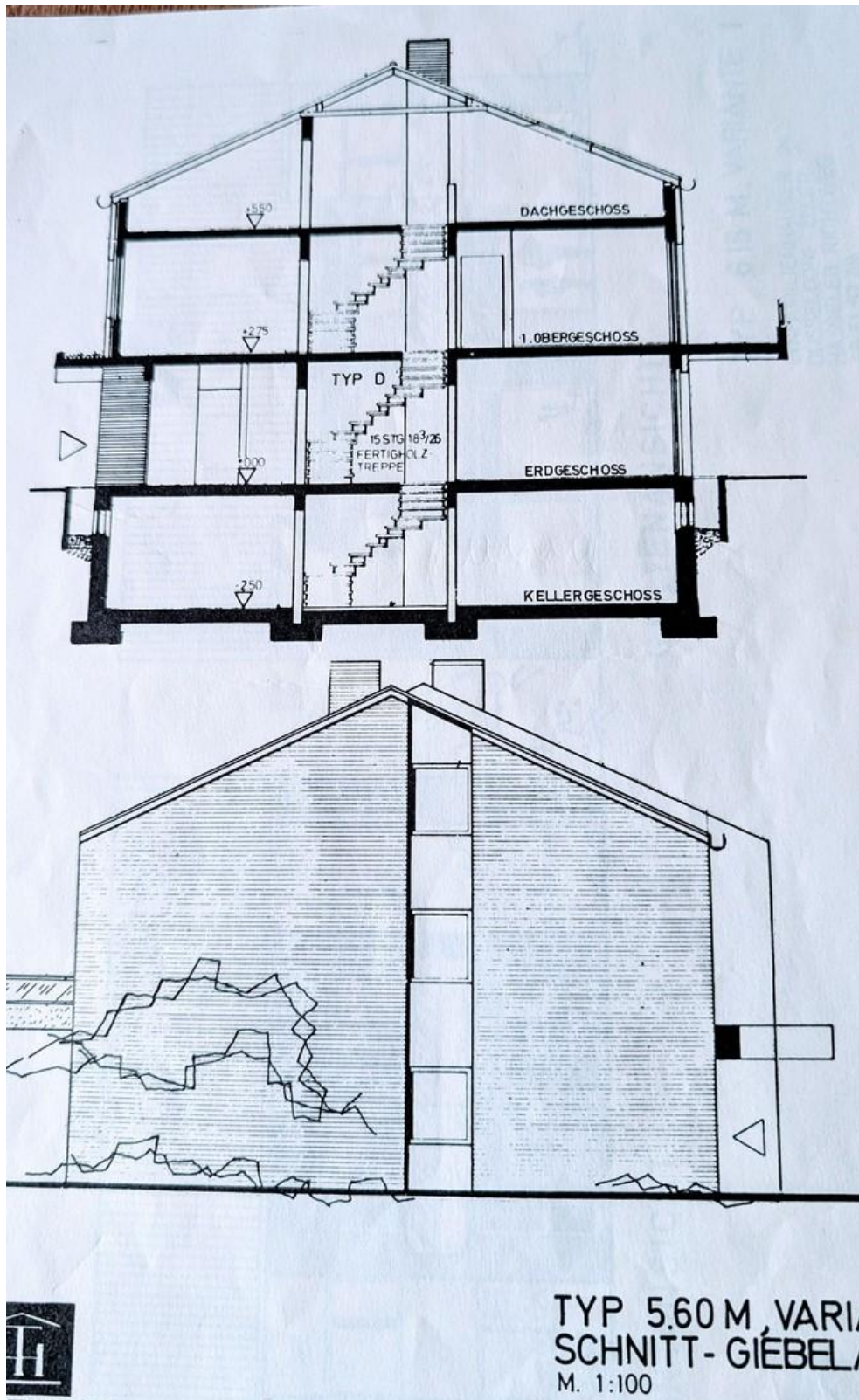
¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



TREUHOCH
BAUTRÄGER G.M.B.H. & CO. KG.

baut Einfamilienhäuser in



DÜSSELDORF

Am Eller Forst

Exposé - Grundrisse

