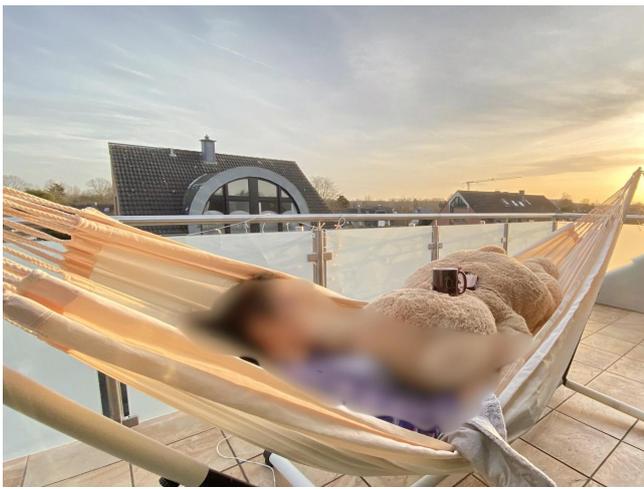


# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Meerbusch

**Vollsanierter Traumwohnung, Wohn- /Nutzfläche ca. 138m<sup>2</sup>, Maisonette-Stil, Dachterrasse, Fernblick**



Objekt-Nr. OM-311922

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **399.999 €**

Ansprechpartner:  
Michael Kambeck

40668 Meerbusch  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Strom	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	299 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne und helle Dachgeschoss-Wohnung im Maisonette-Stil wurde so liebevoll renoviert, wie man das wohl nur für sich selber tut (achten Sie beim Lesen der Beschreibung unten auf die aufwändigen Details, kein Investor würde so investieren). Nun wartet dieses auch energetisch attraktive (Gebäudeendenergieverbrauch laut Energieausweis 55 kWh/m<sup>2</sup>, Klasse B) Schmuckstück auf neue Nutzer, die den Blick, die großzügige helle Raumgestaltung und die ideale Lage genießen wollen. Direkt vom Eigentümer: Sie und ich sparen gemeinsam über 28.000€ gegenüber einem gleichwertigen Objekt mit Maklervermittlung.

### Der Blick

Der Blick ist traumhaft, egal ob vom geräumigen Wohn-Esszimmer, von der großen Dachterrasse im Loggia-Stil, vom rückseitig und ruhig gelegen Schlafzimmerfenster oder von den riesigen Velux Klapp-Schwing Dachfenstern mit Außenrollladen. Auf der Südseite lassen sich besonders im Winter stimmungsvolle Sonnenaufgänge über den Rhein-nah gelegenen Feldern beobachten. Natur und Wald sind nah, ab und zu landet auch mal ein Habicht auf dem Balkongeländer. Die Dachterrasse hat den ganzen Tag Sonne, die sich mit variablem Sichtschutz und elektrischer Markise regulieren lässt. Auf der Hausrückseite strahlt im Sommer die untergehende Sonne ins Schlafzimmer. Von den Fenstern des Spitzbodens aus lassen sich spektakuläre Sonnenuntergänge beobachten.

## Ausstattung

Im 3. OG des MFH liegt diese Maisonett-ähnliche Wohnung. Letztes OG = am Flureingang läuft niemand vorbei. Im offenen lichtdurchfluteten Flur gibt es eine praktische Abstellkammer und einen aus drei Flügeln bestehenden Einbauschränk mit Übertiefe.

Das Bad von 2014 bietet eine Raumspar-Wanne und hochwertige Steinware. Wertvolle Details: Ein Durchlauferhitzer mit erhöhter Durchflussrate wurde 2018 direkt an die Badewanne gesetzt, für eine schnelle und energiesparende Befüllung. Das Designer-Waschbecken und die hohe Armatur ermöglichen eine Nutzung ohne rückenfeindliches Bücken. Es gibt zudem eine Dusche und eine zweite Toilette.

Die Küche nutzt den Raum perfekt in U-Form und mit Galerieauszug sowie Karussell-Eckschränken. Das riesige Dachfenster sorgt für viel Licht, im Winter auch Wärme, und lässt sich im Sommer mit elektrischen Außenrollläden beliebig verdunkeln. Die Armatur ist zusätzlich angeschlossen an eine aufwändige Frischwasserfilteranlage. Die Dunstabzugshaube evakuiert Gerüche über einen Dachausgang. Die kleine Dachschräge wurde nachträglich isoliert. Über eine praktische Durchreiche können Sie Speisen und Getränke ohne Umweg direkt zum Wohn-Essbereich geben.

Dieser bildet das Herzstück der Traumwohnung. Die bewusst diagonal angeordneten Fußbodenlatten aus Echtholz (Esche) laden selbst im Winter zum barfuß Laufen ein. Die ursprünglich verbauten innenliegenden Rollladenkästen wurden aus energetischen Gründen vollständig entfernt, die verbliebene Struktur abgedichtet und elektrische Außenrollläden verbaut. Die riesige bodentiefe und deckenhohe Fensterfront gibt jederzeit einen wunderschönen Blick frei und lockt Sie immer wieder, auf der großen Dachterrasse im Loggiastil zu verweilen.

Die Loggia erlaubt Ihnen Freiheit über den Dächern von Lank-Latum. Über Ihnen befindet sich nur noch der blaue bzw. Sternenhimmel. Richtung Osten erblicken Sie über den Dächern den Wasserturm von Lank. Richtung Süden liegen die Felder der Rheingemeinden. Die moderne Edelstahlbrüstung mit satiniertem Glas bietet Ihnen Privatsphäre, ein seitlicher Sichtschutz kann zudem links ausgefahren werden. Außenbeleuchtung, Außensteckdose und Wasseranschluss runden die vielfältige Nutzung ab.

Das Elternschlafzimmer lässt viel Raum für Kleiderschränke und lädt dazu ein, das Bett unter der gemütlichen Schräge zu positionieren – genau dort fallen beim Sonnenuntergang die letzten roten Strahlen hin. Wer mag kann dabei das Vogelkonzert von den Hintergärten hereinlassen, indem man die beiden dreifach verglasten Fenster-Flügeltüren öffnet (ohne Steg in der Mitte). Die Rollladenkästen wurden bereits isoliert und elektrifiziert und der Bereich hinter dem Heizkörper isoliert.

Durch eine Türe geschickt abgetrennt gelangen Sie zur runderneuten Treppe des Spitzbodens und zum zweiten Zimmer (Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer). Fenster,

Rolladenkasten und Isolierung wurden wie im Elternschlafzimmer aufwändig erneuert. Das Zimmer bietet ausreichend Platz für Schrank, Schreibtisch und Bett. Es hat zudem über eine weitere Türe Zugang zu einem praktischen Stauraum unter der Treppe.

Der Spitzboden bietet einen vollständig separaten Stau- und Rückzugsraum mit herrlichem Panoramablick aus den Dachfenstern (große energetische Velux Klapp-Schwingfenster mit elektrischen Außenrolläden von 2016). Der dortige Wohnraum-ähnlich ausgebaute Nutzraum bietet enorm viel Stauraum und wurde aufwändig von innen isoliert. Die Voreigentümerin hatte hier ein Schlafzimmer (Verkauf und Vermietung ausschließlich als Nutzraum zulässig), für mich war es Hobbyraum und Lager. Die Böden sind, wie im Wohnzimmer, mit Echtholzpaneelen aus Esche gebaut. Durch zahlreiche Einbauschränke werden die Schrägen optimal genutzt und bieten Ihnen gut organisierten Stauraum.

#### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Energie, Heizung, Elektrizität

Der Energieausweis (gültig bis Mai 2028) Klasse B wurde VOR den hier beschriebenen Sanierungsmaßnahmen erstellt. Die Wohnung wird durch Nachtspeicher elektrisch beheizt, was bei etwas geschickter Nutzweise und dank der guten Isolierung für effiziente wohlige Wärme sorgt. Mit den neuen gesetzlichen Möglichkeiten für Balkon/Stecker-Solargeräte können Sie nun noch einen Schritt weiter gehen. Zudem wurde die Wohnung aufwändig auf LED Beleuchtung umgerüstet. Die Elektrik wurde modernisiert, einschließlich passender FI-Absicherung. Alle Steckdosen und Lichtschalter wurden durch aktuelle und stilvolle Gira Modelle ersetzt.

Sonstiges

In der Wohnung wird derzeit noch ein WG Zimmer bis spätestens 31.12.2024 genutzt. Sie ist ansonsten unvermietet und spätestens ab 1.1.2025 frei verfügbar.

Zur Wohnung gehört auch ein Keller-Stauraum mit Fenster, im Wäschekeller zudem ein Stellplatz für eine Waschmaschine und einen Trockner (auch im Spitzboden vorhanden, man muss dafür nicht in den Keller laufen) und ein Fahrradstellplatz. In der Umgebung gibt es reichlich KFZ-Stellplätze am Straßenrand und Mietgaragen, von denen derzeit eine im gegenüberliegenden Garagenhof angemietet ist (bei Bedarf gerne Übernahme).

Im Hausgeld ist Wasser, Abwasser, Müll, Hausreinigung, Winterdienst, Gartenpflege, Versicherung usw. schon enthalten.

Fair Play:

Aufgrund der sehr zahlreichen Anfragen möchte ich ein faires Bieterverfahren durchführen. Die Wohnung geht an die Person die

1. persönlich nett, pragmatisch und vertrauenswürdig erscheint
2. die Finanzierung glaubhaft darlegen kann
3. das höchste Gebot abgibt

Bedenken Sie bei der Preisfindung, wie sehr die Wohnung von Lage, Blick/Helligkeit, Raumangebot und Ihren individuellen Anforderungen geeignet ist. Ohne Renovierungen bezugsfähig.

Irrtümer vorbehalten, die hiesige Anzeige dient nur zur allgemeinen Beschreibung des Objektes, alle gesicherten Eigenschaften sind vertraglich festzuhalten. Die Wohnfläche wurde vom Eigentümer nicht verifiziert.

## **Lage**

Perfekte Speckgürtellage in Meerbusch Lank-Latum und alles Wichtige vor Ort zu Fuß: Edeka, Netto, dm, Ärzte, Apotheken, Physio... alles in 5 Minuten, mehrere Kindergärten, Grundschulen und zahlreiche Spielplätze, Fitnessstudio, Autowerkstatt, Felder zum Joggen,

Latumer See... alles zu Fuß in 5 - 15 Minuten erreichbar.

Mit Auto erreichbar: Krefeld(10 Minuten), Düsseldorf(20), Neuss(20), Duisburg (25), Mönchengladbach(25), Essen(30), Köln(45), Aachen(55), Bonn(60),

ÖPNV Haltestellen zu Fuß in 3-5 Minuten erreichbar: Schnellbus nach Düsseldorf/Meerbusch Büberich, Bus nach Osterath (von dort Bahn nach Köln in 35M, Düsseldorf in 20M) und Bus nach Krefeld (von dort nach Duisburg in 20).

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	55,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



großer Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



offener Flur lichtdurchflutet



großer heller Wohnbereich

# Exposé - Galerie



südliche Dachterrasse m. Blick



Südblick v. Dachterrasse

# Exposé - Galerie

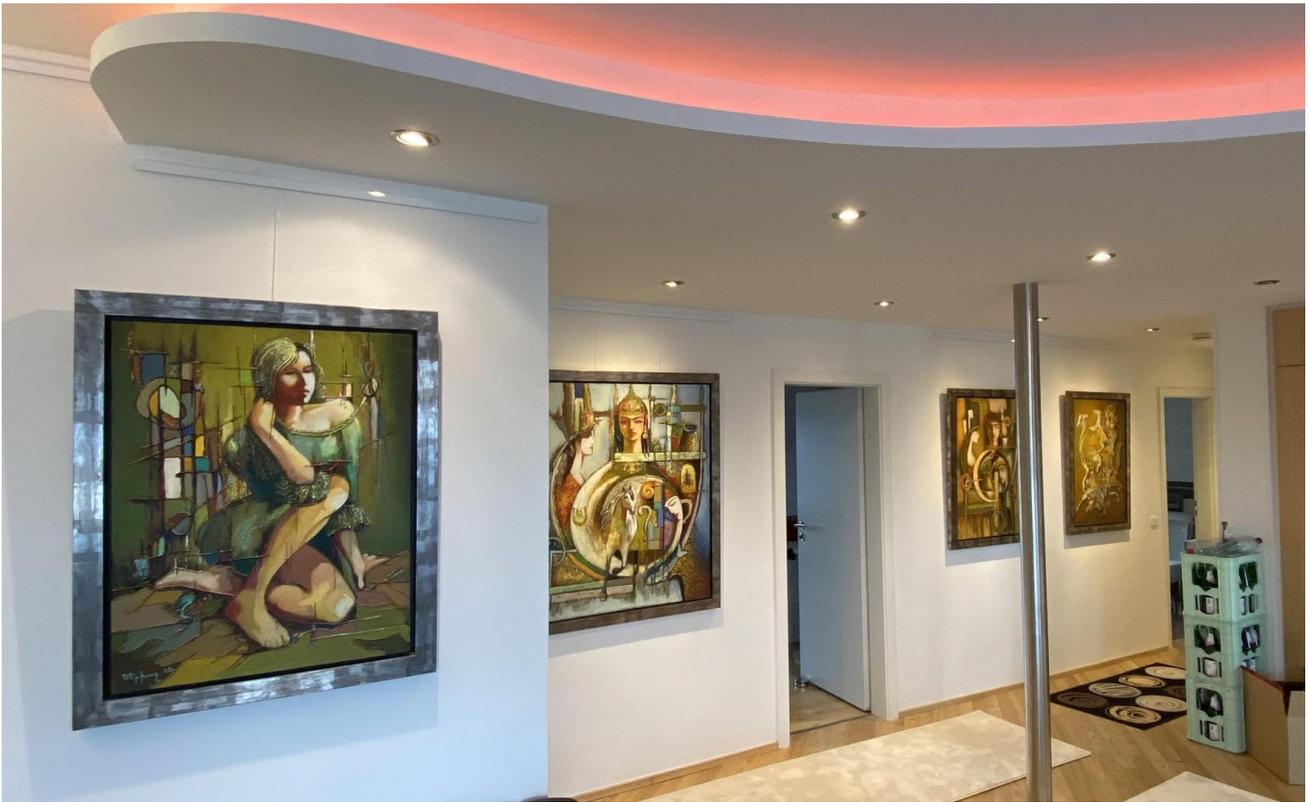


Loggia zu Weihnachten



Natur ist nah

# Exposé - Galerie



Flur mit Galleriesystem + LEDs

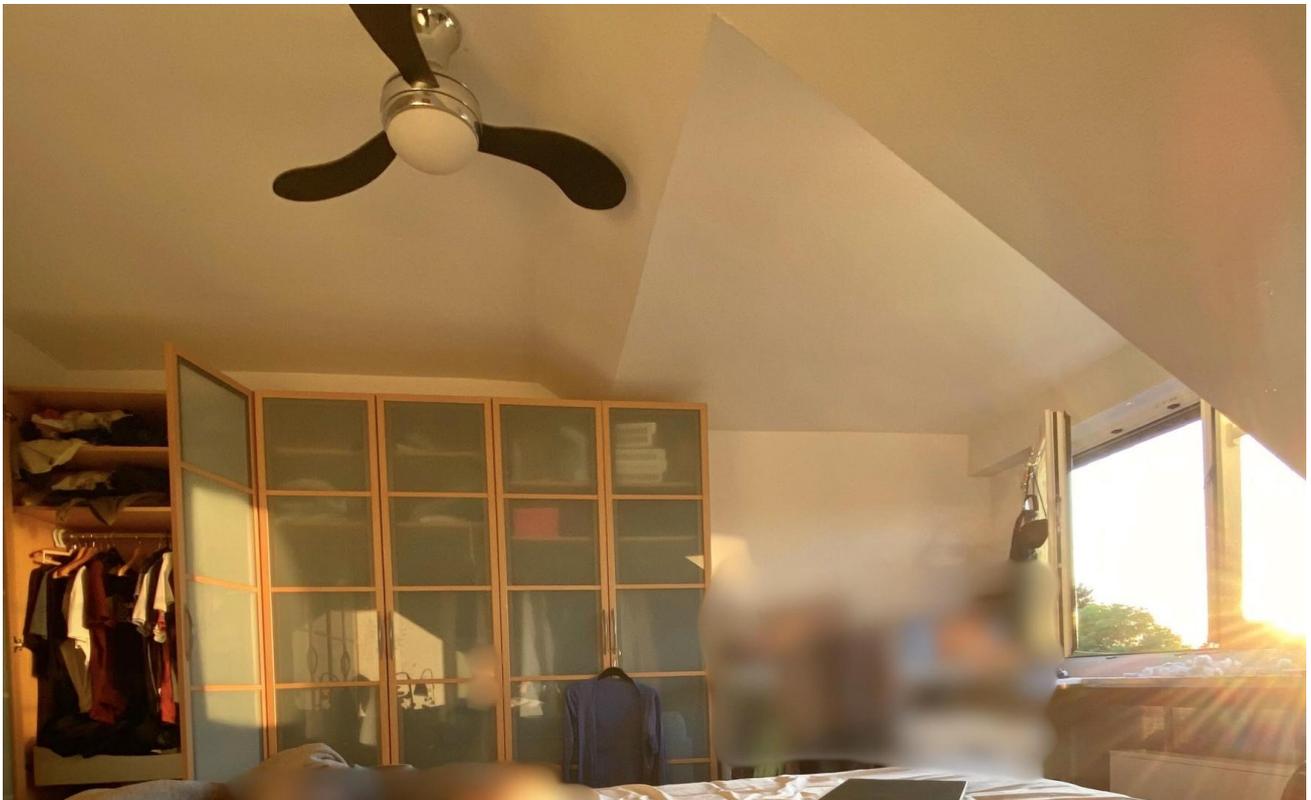


prakt. helle Küche

# Exposé - Galerie



modernes Wannenbad + Fenster



Sunset Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Schlafzimmer

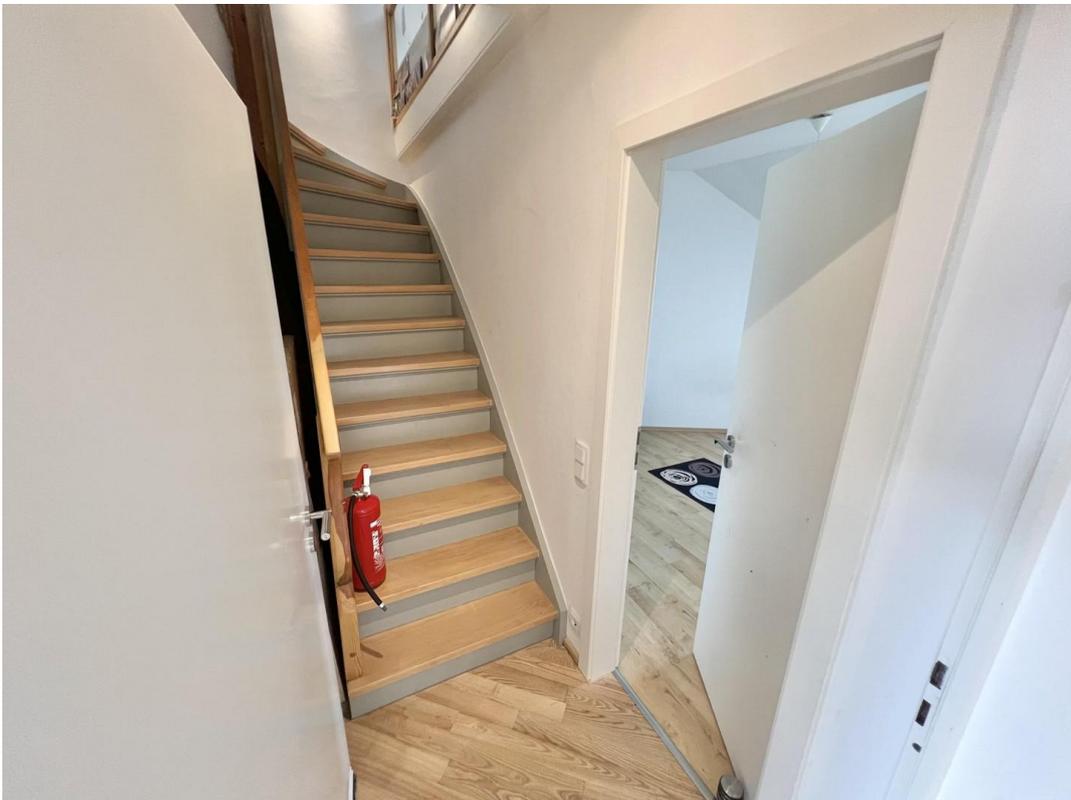


gemütliche Schräge + Ventilato

# Exposé - Galerie



Platz für große Schränke



getr. Flur zu Spitzboden +Kind

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer + Abstellkammer



Sunset Blick vom Dachfenster

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 21.05.2028

Registriernummer<sup>2</sup> NW-2018-001894887

1

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	40668 Meerbusch		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1973		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	538,8 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Nein	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:



Frank Gärtner  
Schornsteinfegermeister  
gepr. Gebäude-Energieberater (DHWK)  
Magdeburger Str. 3  
47800 Krefeld  
Tel.: 02151-53370-0  
Fax: 02151-53370-29

22.05.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

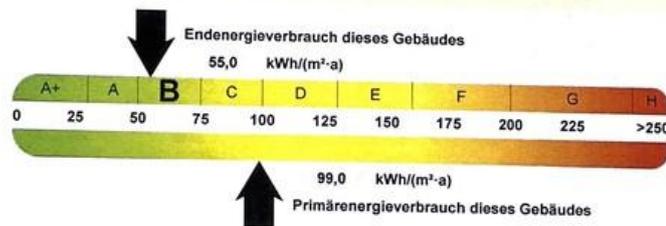
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2018-001894887

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

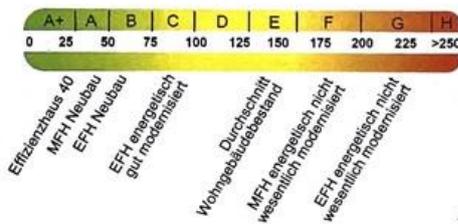
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

55,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Strom	1,80	47787	—	47787	1,18
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,80	32328	32328	—	

### 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 ( $A_{n,0}$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

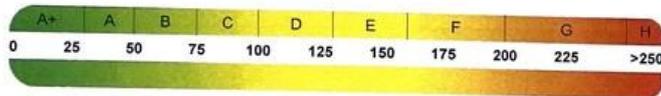
Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2018-001894887

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·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 EEWärmeG<sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

### Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

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

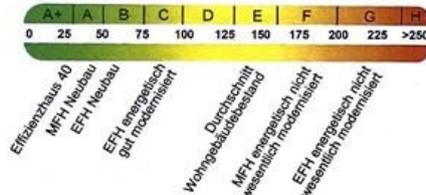
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>5</sup> W/(m<sup>2</sup>·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<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>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup> NW-2018-001894887

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

FEGERMEISTER, Inh. Frank Gärtner  
Magdeburger Straße 3, 47800 Krefeld

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises