

Exposé

Dachgeschosswohnung in Düsseldorf

Erstbezug nach Sanierung, nahe Lorettostraße



Objekt-Nr. **OM-312818**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.190 € + NK**

Ansprechpartner:
Vincent K.

Neusser Str. 50
40219 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	50,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.570 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 15 Wohnungen.

Direkt im Flur rechts gelangen Sie in das frisch sanierte Badezimmer, welches durch Tageslicht und große Duschfliesen besticht.

Durch den Flur gelangen Sie in die drei Räume. Zunächst treffen Sie auf den Küchenraum mit einer neuen Einbauküche sowie neu verlegtem Vinylboden. Danach finden Sie das Schlafzimmer mit seiner neuen innovativen und platzsparenden Glasschiebetür. Der letzte große Raum ist das helle Wohnzimmer.

Alle Fenster zur Vorderseite wurden erst kürzlich durch moderne Fenster getauscht und bieten einen wundervollen Ausblick über Düsseldorf. Von den Aussenfenstern haben Sie dementsprechend einen einmaligen Blick auf den Rheinturm und das Stadttor. Durch den hellen neuen Vinylboden sowie die zahlreichen großen Fenster zu beiden Seiten weist die Wohnung stets ein helles und freundliches Gesamtbild auf.

Das Haus zeichnet sich besonders durch die hohen Decken aus und bietet den Bewohnern ein ganz besonderes Wohnraumgefühl.

Im Innenhof ist Platz für Fahrräder und Grillabende und der großzügige Keller bietet viel extra Stauraum.

Ausstattung

Erstbezug nach Sanierung

- komplett neues Badezimmer (inkl. Fenster)
- neuer Fußboden (Vinyl) in der gesamten Wohnung
- neue Einbauküche
- komplett renoviert
- neue Dachflächenfenster
- großer Kellerraum
- Hofnutzung mit Abstellmöglichkeit für Fahrräder oder nette Grillabende

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

- Waschmaschinenanschluss im Bad; maximale Breite der Waschmaschine 55cm

Lage

Im Herzen von Unterbilk, kaum zwei Minuten von der gefragten und lebendigen Lorettostraße entfernt befindet sich Ihr neues Zuhause. Auch der angesagte Düsseldorfer Medienhafen ist nicht weit und fußläufig zu erreichen.

Direkt vor Ihrer Tür befindet sich die Bahnhaltestelle für eine perfekte Verkehrsanbindung zur Innenstadt und der Altstadt. In den umliegenden schönen Altbauten befindet sich ein reichhaltiges kulinarisches Angebot sowie zahlreiche Einzelhändler, Bäckereien, Schulen und Supermärkte. In nächster Umgebung erreichen Sie somit fußläufig ein weitreichendes Angebot von Geschäften und Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Blick von der Hauseingangstür

Exposé - Galerie



Blick aufs Haus

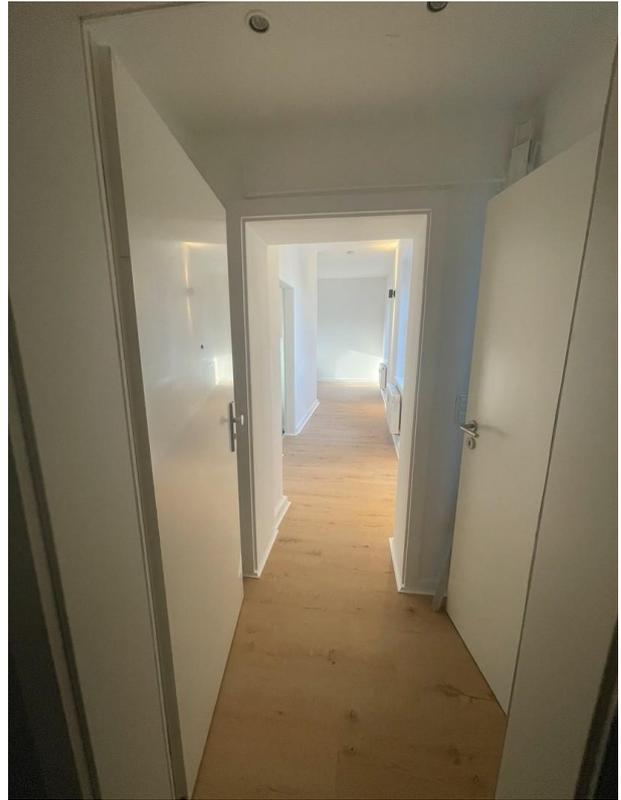


Hauseingang

Exposé - Galerie



Hausflur



Blick vom Wohnungseingang



Badezimmer

Exposé - Galerie

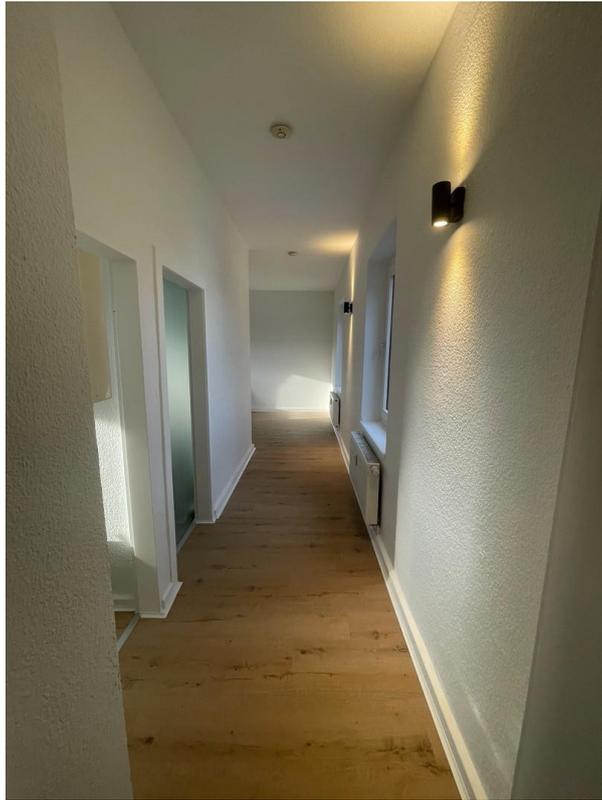


Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur beleuchtet



Küche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Flur

Exposé - Galerie



Schiebeglastür zum Schlafzimmer



Wohnzimmer vom Flur

Exposé - Galerie



Flur & Wohnzimmer



Flur vom Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick in den Innenhof

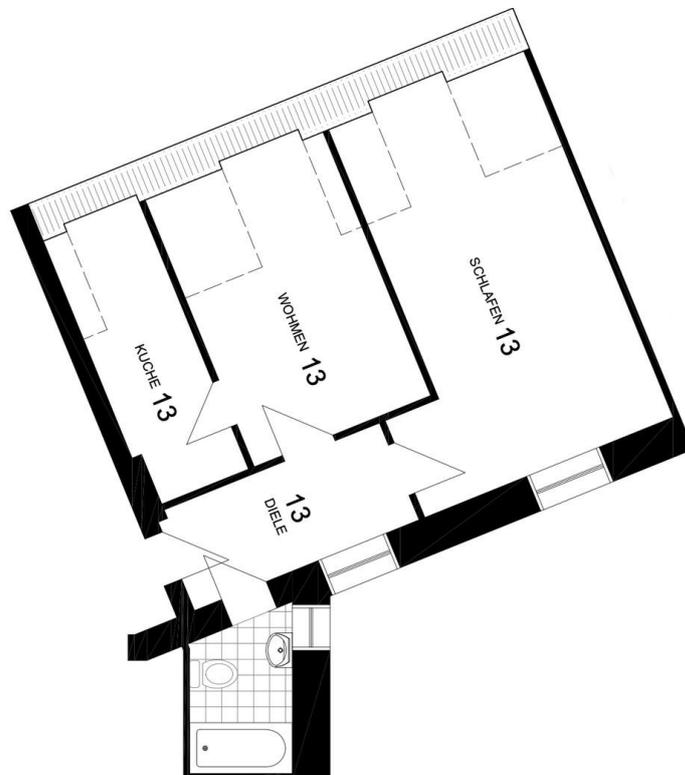


Innenhof

Exposé - Galerie

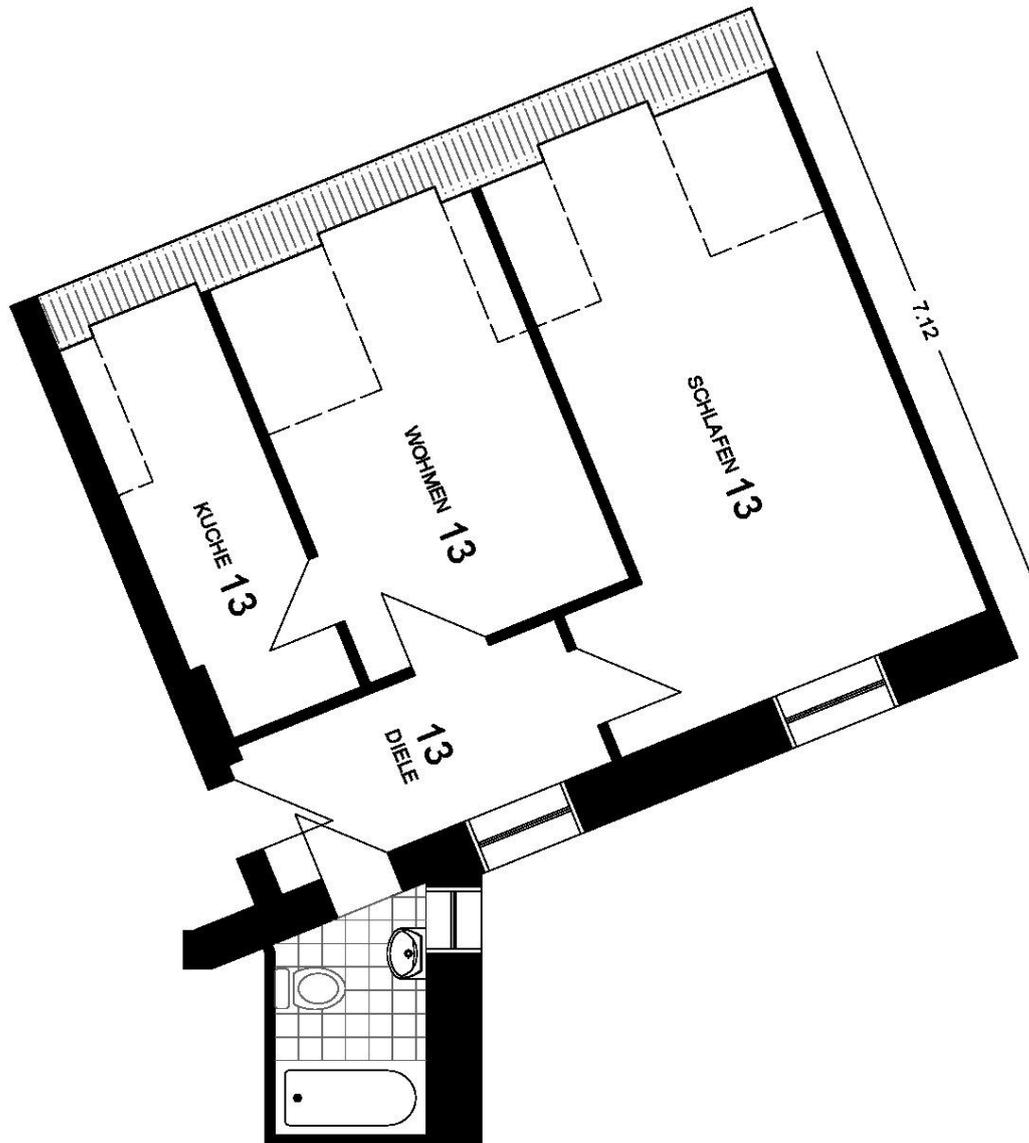


Keller



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 13.11.2028

Registriernummer: NW-2018-002345537

1

Gebäude

Kennung	3657848_5064225_mud		Auftrags-Nr.: EAP-4754-40
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Neusser Str. 50, 40219 Düsseldorf (Unterbilk)		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude	1906		
Baujahr Wärmeerzeuger	2007		
Anzahl Wohnungen	13		
Gebäudenutzfläche (An)	917,8	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:		
	Verwendung:		
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung		
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		
	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

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).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis).

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den Eigentümer Aussteller

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:



BRUNATA-METRONA GmbH
I.A. Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Straße 2, 50354 Hürth

14. November 2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

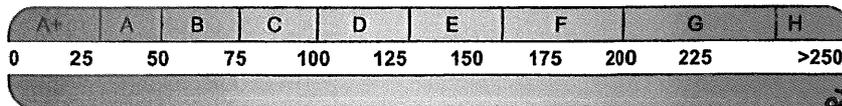
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-002345537

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN EN 14108-6 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

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

Art: Deckungsanteil: %
%

Ersatzmaßnahmen

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

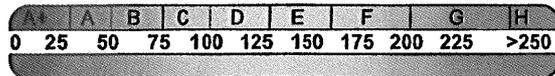
Die nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²K)

Gleichwerte Endenergie



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

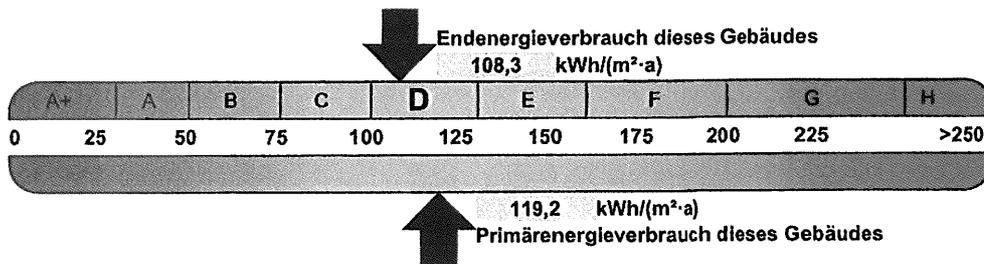
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2018-002345537

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

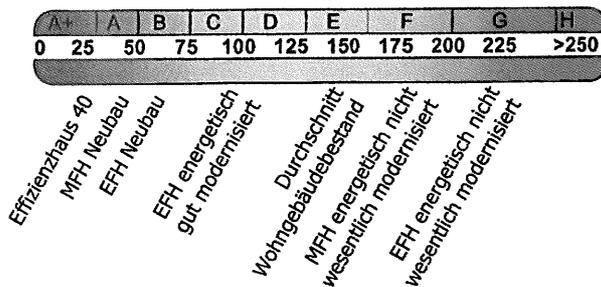
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

108,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Erdgas	1,10	257.203	55.068	202.135	1,20

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.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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 Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NW-2018-002345537

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)