

Exposé

Mehrfamilienhaus in Solingen-Gräfrath

Freistehendes 10-Parteienhaus in Bestlage von Solingen-Gräfrath



Objekt-Nr. **OM-313914**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **838.500 €**

Ansprechpartner:
Peter Schmidt

42653 Solingen-Gräfrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	961,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	10
Zimmer	19,00	Badezimmer	10
Wohnfläche	532,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein attraktives 10-Familienhaus, erbaut im Jahr 1968 in solider Massivbauweise. Das Anwesen bietet eine interessante Mischung aus Wohnraum, bestehend aus einer kompakten, möblierten Souterrain-Wohnung und neun weiteren Wohneinheiten, die sich gleichmäßig (3 Wohneinheiten je Etage) auf das Haus verteilen. Ein gut zugänglicher Speicher bietet teilweise Nutzraum und ist über das Gemeinschaftstreppenhaus erreichbar.

9 von 10 Wohnungen haben den Vorzug eines eigenen Balkons, der den Bewohnern einen privaten Außenbereich zur Entspannung bietet. Das Grundstück umfasst zudem gepflegte Grünflächen sowohl vor als auch hinter dem Gebäude, die einen angenehmen visuellen Akzent setzen.

Zu jeder Wohnung gehört ein separater Kellerraum, was den Wohnkomfort erhöht. Ein gemeinschaftlicher Waschküchenbereich steht allen Bewohnern zur Verfügung. Für die Parkplatzsituation gibt es zwei hauseigene Stellplätze mit zusätzlichen öffentlichen Parkmöglichkeiten in der Nähe.

Die Immobilie generiert bei vollständiger Vermietung jährliche Mieteinnahmen in Höhe von € 48.768, was einer attraktiven Rendite von ca. 5,8% entspricht.

Mit seiner durchdachten Aufteilung und der hervorragenden und beliebten Lage in Solingen - Gräfrath ist dieses 10-Familienhaus ein attraktives Investment mit langfristigem Wachstumspotenzial.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

Lage

Gräfrath grenzt, im Norden der Stadt Solingen gelegen, an die Nachbarstädte Haan im Westen und Wuppertal im Norden und im Osten. Im Süden schließt sich der Solinger Stadtbezirk Mitte an, ebenfalls im Westen bildet Gräfrath eine innerstädtische Grenze zum Stadtbezirk Wald. Die Stadtgrenze zu Wuppertal bildet in weiten Teilen der Flusslauf der Wupper. Die Stadtgrenze zu Haan wird teilweise durch die Itter gebildet, die im Heiligen Born in Gräfrath entspringt und bei Düsseldorf-Benrath in den Rhein mündet. Zahlreiche weitere Bäche durchziehen Gräfrath, so etwa der Nümmener oder der Holzer Bach.

In Gräfrath, nahe dem ehemaligen Wasser- und heutigen Lichtturm, befindet sich auf einer Höhe von 276 Metern über NHN Solingens höchster Punkt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	165,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

Gültig bis: 05.09.2032

Registriernummer NW-2022-004222350

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend	
Adresse	Lützowstr. 155, 42653 Solingen	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	1968	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018	
Anzahl Wohnungen	10	
Gebäudenutzfläche (A _n)	609,6 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl EL	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Strom	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁷	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	



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 dem GEG, 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

engiwo.de⁸

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

Tel: 0421.2412403

BAFA-152417

06.09.2022

Datum


Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ²Nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ³Mehrfachangaben möglich
⁴bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation ⁵Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

Berechneter Energiebedarf

2

Energiebedarf des Gebäudes

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 - Verfahren nach DIN V 18599
 - Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
 - Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ² eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG:

Art: Anteil der Deckungs- Pflichterfüllungs- anteil [%] lung [%]

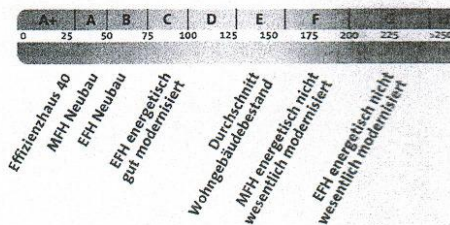
Summe:

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten.
Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³nur bei Neubau ⁴EHH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

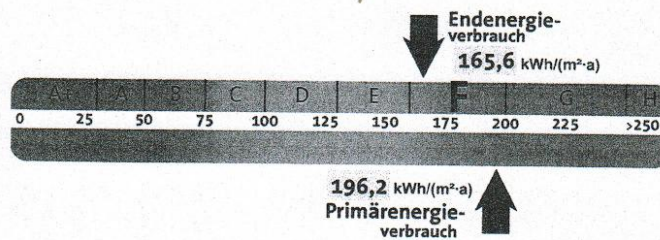
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

Erfasster Energieverbrauch

Registriernummer NW-2022-004222350



Energieverbrauch des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 56,3 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe bei Immobilienanzeigen]

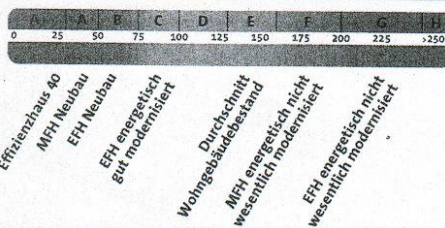
165,6 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Heizöl EL	1,1	80120,0		80120,0	1,13
01.01.2020	30.12.2020	Heizöl EL	1,1	85000,0		85000,0	1,20
01.01.2021	31.12.2021	Heizöl EL	1,1	70000,0		70000,0	1,05

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach dem GEG, 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.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 ¹

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

Amtsgericht Solingen
Grundbuch von Gräfrath
Blatt 1548

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 31.03.2003, Kraeh



letzte Änderung 10.06.2024 - Ausdruck vom 12.06.2024 - Seite 1 von 13

Exposé - Grundrisse

Amtsgericht Solingen Grundbuch von Gräfrath Blatt 1548 Bestandsverzeichnis

	Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
			Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsboch c/d	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
Einer	1	-	Gräfrath	21	20	1548	Hof- und Gebäudefläche, Lützowstraße 155		29	36
	2	1	"	21	43		Hof- und Gebäudefläche, Lützowstraße 155		27	17
	3	1	"	21	44		Erholungsfläche Gebäude- und Freifläche Lützowstraße		2	19
	4	2	Gräfrath	21	310		Gebäude- und Freifläche, Lützowstraße		19	68
	5	2	Gräfrath	21	311		Gebäude- und Freifläche, Lützowstraße 155		7	42
Zehner	3									3
	2									2
	1									1

letzte Änderung 10.06.2024 - Ausdruck vom 12.06.2024 - Seite 2 von 13

Exposé - Grundrisse

Amtsgericht Solingen

Grundbuch von Gräfrath

Blatt 1548

Bestandsverzeichnis

		Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
		Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
		5	6	7	8
Hundert	1		Bei Umschreibung in das Loseblatt-Grundbuch als Bestand eingetragen am 6. Oktober 1970. <i>Jessen</i>	3	Übertragen nach Blatt 0021 am 22. September 1976. <i>Wolff</i>
	1,2,3		lfd. Nr. 1 fortgeführt in lfd. Nr. 2 und 3 gemäß Veränderungsnachweis 1976 Nr. 23 am 4. August 1976. <i>Jessen</i>		
	2		Das Grundbuch ist an die automatisierte Führung des Liegenschaftskatasters angeglichen. Eingetragen am 17. MÄRZ 1983 <i>W. G.</i>	4	Übertragen nach Blatt 6665 am 07.01.2014. Kristen
Tausender	2		Katastergemäß berichtigt am 05.07.2006. Lange		
	2,4,5		Nr. 2 infolge Grundstücksteilung als Nr. 4,5 eingetragen aufgrund Fortführungsmitteilung Nr. 3412-13/03274 vom 24.09.2013 am 07.10.2013. Wieczorek		
	3				
	2				
	1				

GS 71



3412001548

letzte Änderung 10.06.2024 · Ausdruck vom 12.06.2024 · Seite 3 von 13


Exposé - Grundrisse



Lastschriftbenachrichtigung

Versicherungsnummer 090.010.0202649.1-73

Bitte stets angeben: Helvetia Versicherungen - 61377 Friedrichsdorf
Vers.-Nr.090.010.0202649.1-73 - ZI/DI - 150.5842

Premiendatensatz
P 37 2FFF C310 0D 6008 4F02
DV 12.23 0,85 Deutsche Post 
*535*3460*1**

Frau
Renate Eickenberg
Körnerstr. 37
42659 Solingen

Sie werden betreut von:

Firma
R. Appenzeller GmbH
Versicherungsmakler
Engbrueck 32a
41352 Korschenbroich

T +49 (0)2161 9998560
F +49 (0)2161 9998580
info@appenzeller-versicherungen.de

Helvetia Versicherungen
61377 Friedrichsdorf
www.helvetia.de

Ihr Kundenservice Ihr Schadenservice
T +49 (0)69 580055-100 T +49 (0)69 580055-705
F +49 (0)69 580055-199 F +49 (0)69 580055-799
privat@helvetia.de schaden@helvetia.de

15. Dezember 2023

Versicherungsort: Lützwstr. 155, 42653 Solingen

Sehr geehrte Frau Eickenberg,
für Ihren Vertrag ergibt sich folgende Prämienrechnung:

	Zeitraum	Prämie	Vers. Steuer	Gesamt
Wohngebäude-Versicherung zum gleitenden Neuwert Feuer, Leitungswasser, Sturm/Hagel, Elementar Anpassung der Versicherungssumme, neuer Baupreisfaktor 21,34 Neue Versicherungssumme in 2024: 1.281.000 € Anpassung der Prämie, neuer Anpassungsfaktor 25,87	01.01.24-01.01.25	1.913,86 €	312,72 € (16,34 %)	2.226,58 €
Haftpflicht-Versicherung Haus- und Grundbesitzer 91,22 € Die Versicherungsprämien dieses Vertrages unterliegen bedingungs- gemäß der Prämienangleichung oder - inhaltsgleich - Beitragsangleichung. Der Angleichungssatz beträgt für die ab dem 01.01.2024 fälligen Prämien höchstens 5,00 %.	01.01.24-01.01.25	91,22 €	17,33 € (19,00 %)	108,55 €
Gesamtbetrag				2.335,13 €

Die Forderung in Höhe von 2.335,13 € ziehen wir mit einer SEPA-Lastschrift zum Mandat Nr. 2667594 zu der Gläubiger-Identifikationsnummer DE28HV10000088608 von dem Konto IBAN: DExxxxxxxxxxxxxxxx3958 BIC: SOLSDE33XXX zum 01.01.2024 ein. Fällt der Fälligkeitstag auf ein Wochenende/Feiertag verschiebt sich der Einzugstag auf den 1. folgenden Werktag. Diese Lastschrift erfolgt zum 02.01.2024. Sofern Sie nicht der Kontoinhaber sind, bitten wir Sie diesen zu informieren. Bitte lesen Sie auch auf der Rückseite unter **Wichtige Hinweise** den 1. Abschnitt "Bei SEPA-Lastschriftverfahren".

Freundliche Grüße

Helvetia Versicherungen

Burkhard Gierse

Thomas Lanfermann

Helvetia Schweizerische Versicherungsgesellschaft AG · Direktion für Deutschland · Berliner Str. 56-58 · 60311 Frankfurt a.M.
Aktiengesellschaft nach Schweizer Recht · Hauptsitz: St. Gallen/Schweiz · Hauptbevollmächtigter: Dipl.-Kfm. Volker Steck
Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale · IBAN DE18 5005 0000 0025 1920 30 · BIC HELADEF3333
Registergericht Frankfurt a.M. HRB 39268 · USt-IdNr. DE 114106960 · VSt-Nr. 807/V90807001788 · FeuerschSt-Nr. 837/F91837000396

Exposé - Anhänge

1. Grundrisse 1.-3. Geschoss
2. Flurkarte/Lageplan
3. Wohnflächen/Kubatur
4. Mietaufstellung



**Stadt Solingen
Katasteramt**

Bonner Straße 100
42697 Solingen

Flurstück: 311
Flur: 21
Gemarkung: Gräfrath
Lützowstraße 155, Solingen

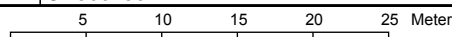
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 12.07.2024
Zeichen: 24-10781/pa



Maßstab 1 : 500



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Betr.: Errichtung eines Neunfamilienhauses Solingen, Lützwowstraße,
Gen. Gräfrath, Flur 21, Parz. 20 für die Herren Walter und
Richard Eickenberg.

Wohnflächenberechnung

Wohnungen rechts und links

Wohnraum	3,90 x 5,75	= 22,43 qm
Schlafrum	3,80 x 3,90	= 14,82 qm
Küche	3,61 x 2,47	= 8,92
Bad	1,50 x 2,30	= 3,45
Flur	4,07 x 1,40 + 1,35 x 1,50	= 7,72
Balkon	3,75 x 1,40 : 2	= 2,63

59,97 x 6 = 359,82 q

Wohnungen mitte

Wohnraum	4,30 x 3,75	= 16,13 qm
Küche	2,12 x 2,90	= 6,15
Bad	2,30 x 1,45	= 3,34
Schlafrum	3,25 x 4,30	= 13,98 qm
Flur	3,67 x 1,30 + 0,64 x 1,45	= 5,70
Balkon	3,75 x 1,40 : 2	= 2,63

47,93 x 3 = 143,79 qm

Wohnfläche insgesamt:

503,61 qm
=====

Berechnung nach den cbm umbauten Raum

$10,25 \times 19,75 \times 10,50 + 10,25 \times 19,75 \times 3,40 : (2 \times 3) = 2.239,70 \text{ cbm}$
=====

Solingen, den 15. 1 1967

Bauherr: *Richard Eickenberg* Architekt: *J. Rehwinkel*

J. REHWINKEL
ARCHITEKT
SOLINGEN-MEIGEN 92 TEL. 26008

MIETAUFSTELLUNG BAUFINANZIERUNG

Eigentümer Renate Eickenberg

Objektanschrift Lützowstraße 155, 42653 Solingen-Gräfrath

Objektart Mehrfamilienhaus

Anzahl der Wohnungen im Objekt 10

Bezeichnung der Wohnung	Größe in m ²	Name des Mieters	Nettokaltmiete pro Monat	Miete pro m ²	Nebenkosten pro Monat	Laufzeit Mietvertrag	Bemerkungen
Souterrain	31,00	Zsusana S.	€ 350,00	€ 11,30	€ 245,00	15/07/2022	vollmöbliert
EG links	60,00	Ernst C.	€ 370,00	€ 6,16	€ 180,00	01/01/2021	komplett renoviert
EG mitte	47,00	Lydia H.	€ 335,00	€ 7,13	€ 145,00	01/01/1980	
EG rechts	60,00	Sven E.	€ 440,00	€ 7,33	€ 160,00	01/12/2022	2018 neues Bad, Venyllaminat
1. OG links	60,00	Pablo C.	€ 430,00	€ 7,17	€ 150,00	01/06/2023	2020 Venyllaminat 2023 kompl. renoviert
1. OG mitte	47,00	Sven R.	€ 375,00	€ 7,98	€ 145,00	01/09/2023	2023 Renovierung, neue Fenster
1. OG rechst	60,00	Kenan G.	€ 420,00	€ 7,00	€ 150,00	01/06/2023	2023 neuer Anstrich, Venyllaminat
2. OG links	60,00	Sime G.	€ 370,00	€ 6,17	€ 130,00	01/03/2022	2018 Laminat
2. OG mitte	47,00	Angela P.	€ 365,00	€ 7,76	€ 145,00	15/07/2004	2023 neues Balkonfenster
2. OG rechts	60,00	Jessica P.	€ 375,00	€ 6,25	€ 225,00	01/05/2007	2020 neue Fenster, kompl. renoviert

DG Antenne

€ 234,69

ATC-Holding (vormals E-Plus)

Gesamt
Größe in m² 532,00

Gesamt
Nettokaltmiete/Monat € 3.830,00

Gesamt
Nebenkosten/Monat € 1.675,00

Jahresnettokaltmiete € 45.960,00

Durchschnittliche Miete pro m² € 7,20

Solingen, 10.07.2024

✗

Renate Eickenberg

Unterschrift

Ort, Datum

Alle Beträge in Euro