

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**Attraktive, helle Wohnung in sehr guter Lage**



Objekt-Nr. OM-314396

### Wohnung

Verkauf: **645.000 €**

Mobil: 0172 8994052

40629 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	103,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sehr helle 3 Zimmer-Wohnung mit hellem Eichenparkett befindet sich im 3. Obergeschoß eines Mehrfamilienhauses in sehr guter Lage. Über einen Aufzug oder das helle Treppenhaus erreichen Sie bequem die Wohnung. Die Wohnung mit hochwertigen bodentiefen Fenstern verfügt neben dem modernisierten Bad mit Walk-In-Dusche auch über ein modernisiertes Gäste WC. Das großzügige Wohnzimmer ist direkt mit der offenen Küche verbunden, die über eine neue Einbauküche mit Kücheninsel (Ablösung von 10.000 VHB) verfügt. Neben dem Wohnzimmer verfügt die Wohnung auch über ein großzügiges, lichtdurchflutetes Lese-, bzw. Arbeitszimmer (welches leicht in zwei Kinderzimmer zu trennen ist) und ein Schlafzimmer. Die schöne Terrasse mit Süd-Lage ermöglicht nicht nur einen Blick ins Grüne sondern lädt auch zum Abendessen oder Chillen ein. Hier scheint die Sonne den ganzen Tag. Eine Abstellkammer bietet ausreichend Stauraum. Hier können Sie Ihre Waschmaschine und einen Trockner aufstellen. Sie können diese aber auch im gepflegten Waschkeller des Hauses an Ihren Anschlüssen positionieren. Das Licht und die Rollläden können per Schalter oder über die App bedient werden. Ebenso sind die Markisen elektrisch gesteuert.

Das Haus verfügt über einen großräumigen Waschkeller und einen Fahrradkeller. Jede Wohneinheit hat ein Kellerabteil. Die Tiefgarage erreicht man direkt durch das Haus. Für das Garagentor kann ein Schlüssel oder eine Fernbedienung genutzt werden. Die zwei Duplexparker (Nebenkosten je 46 Euro/Monat) in der Tiefgarage werden separat mit je 15.000 Euro berechnet. Hinter dem Haus liegt ein großzügiger Grünbereich mit eigenem Spielplatz.

Die Wohnung wurde 2023 vollständig renoviert/modernisiert. Die Elektrik ist auf dem aktuellen Stand der Anforderungen. Die Lichtanlage ist dimmbar und lässt sich per App steuern. Neben dem Parkett wurden auch die Türen und Zargen der Wohnung vollständig ausgetauscht und eine neue Küche eingebaut. Ebenso wurde die Terrasse mit einem neuen Bambusboden versehen, der sich bei Sonnenschein kaum erhitzt.

## Ausstattung

- Großzügige Terrasse mit Markisen, neuem Bambusboden und Südausrichtung
- Modern eingerichtete, offene Küche mit Kücheninsel und fast neuen Elektrogeräten namhafter Marken
- hochwertiger heller Eichenparkett mit Fischgrät-Legung
- bodentiefe Fenster mit Rollläden mit elektronischer Steuerung und App
- praktischer Abstellraum
- modernisiertes Gäste WC mit Lüftung
- modernisiertes Tageslicht-Bad mit Walk-In-Dusche
- Klingelanlage mit digitaler Kamera
- Personenaufzug
- Kellerabteil
- gepflegte Gemeinschaftsräume (Fahrrad, Wasch- und Trockenraum)

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

- Es fällt keine Maklerprovision an

## Lage

Die Wohnung liegt im Dreieck der Stadtteile Ludenberg, Gerresheim und Grafenberg. Somit sind für Sie der Wald, die Innenstadt von Gerresheim und die Düsseldorfer Innenstadt sowie die Autobahn A3 schnell zu erreichen.

In zwei Minuten Entfernung liegt ein beliebter Bio-Supermarkt, in fünf Minuten erreichen Sie den Bauernmarkt Benninghoven, der nicht nur frisches Brot, Obst und Gemüse bietet.

Der Wald ermöglicht die unterschiedlichsten Freizeitaktivitäten an der frischen Luft. Der beliebte Stadtteil Gerresheim ist ebenso fußläufig zu erreichen. Hier finden sie alle Geschäfte für den täglichen Bedarf, Restaurants und Bars, Ärzte und Schulen sowie die unterschiedlichsten Freizeitangebote.

Die öffentlichen Verkehrsmittel liegen ebenso in einer Entfernung von zwei Minuten Fußweg. Sie erreichen den Bahnhof oder das Rheinufer mit der Straßenbahn in weniger als 20 Minuten. Die Autobahn A3 ist ebenso schnell in 10 Minuten erreicht. Fluglärm ist in diesem Teil von Düsseldorf nicht vorhanden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	79,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



helles Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Sonnenaufgangsbalkon



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



offene Küche mit Insel

# Exposé - Galerie



großes Arbeitszimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC

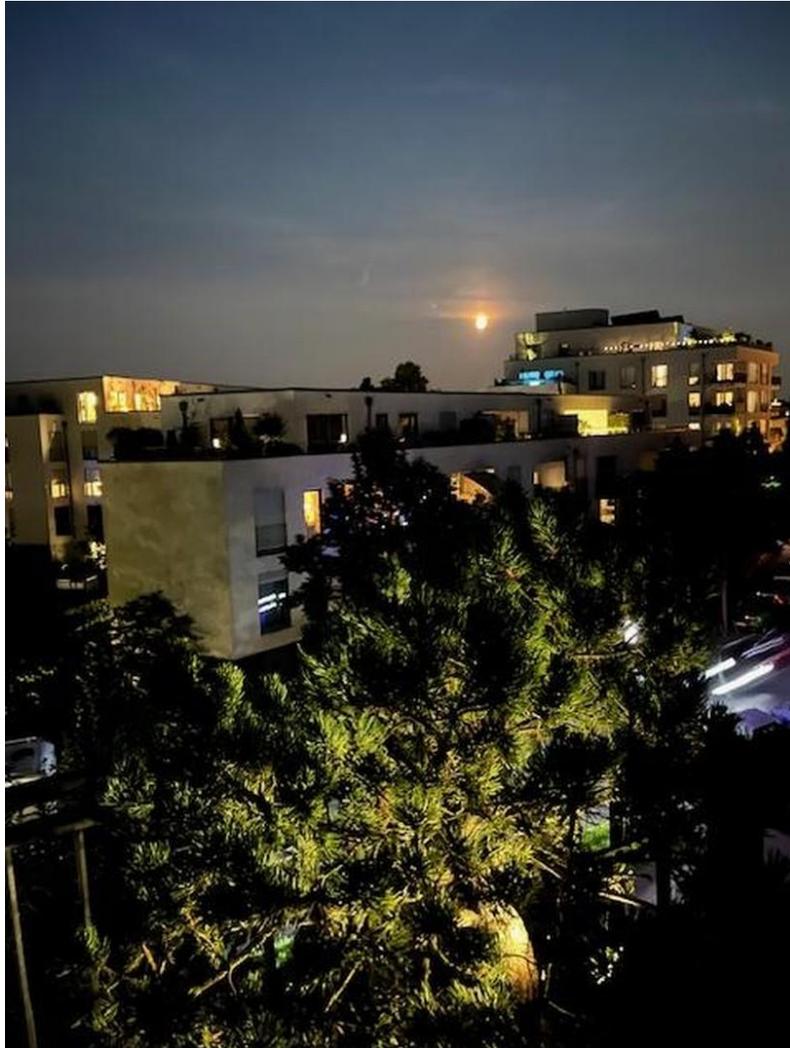


Flur



Küche mit Abendstimmung

# Exposé - Galerie



Am Wildpark by Night

# Exposé - Grundrisse

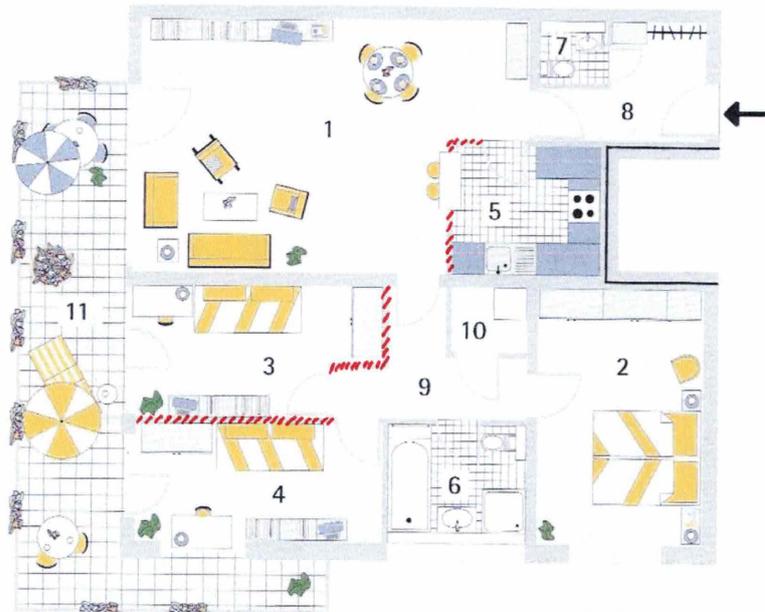
## Grundrißplanung der 4-Zimmer-Wohnung Typ B

1 Wohnzimmer	29,74 m <sup>2</sup>	7 Gäste-WC	1,52 m <sup>2</sup>
2 Schlafzimmer	14,81 m <sup>2</sup>	8 Flur 1	5,12 m <sup>2</sup>
3 Kinderzimmer I	10,22 m <sup>2</sup>	9 Flur 2	5,11 m <sup>2</sup>
4 Kinderzimmer II	10,07 m <sup>2</sup>	10 Abstellraum	1,76 m <sup>2</sup>
5 Küche	7,25 m <sup>2</sup>	11 Terrasse/Balkon*	11,70 m <sup>2</sup>
6 Bad / WC	5,44 m <sup>2</sup>		

Wohnfläche 102,74 m<sup>2</sup>



Bei Erdgeschoßwohnung zzgl. anteiliger Gartenfläche



Maßstab: ca. 1:100

**DIE ROT GESTRICHELTEN WÄNDE SIND NICHT MEHR VORHANDEN. EINE RAUMTRENNUNG IST JEDOCH WIEDER MÖGLICH.**

\*Balkone, Loggienflächen und gedeckte Freisitze werden nach der II. BVO bei der Wohnflächenberechnung nur zur Hälfte in Ansatz gebracht.

Bei Nr. 9, 27 und 36 weichen die Wohnflächen geringfügig ab - siehe Wohnflächenübersicht.

schreiter



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

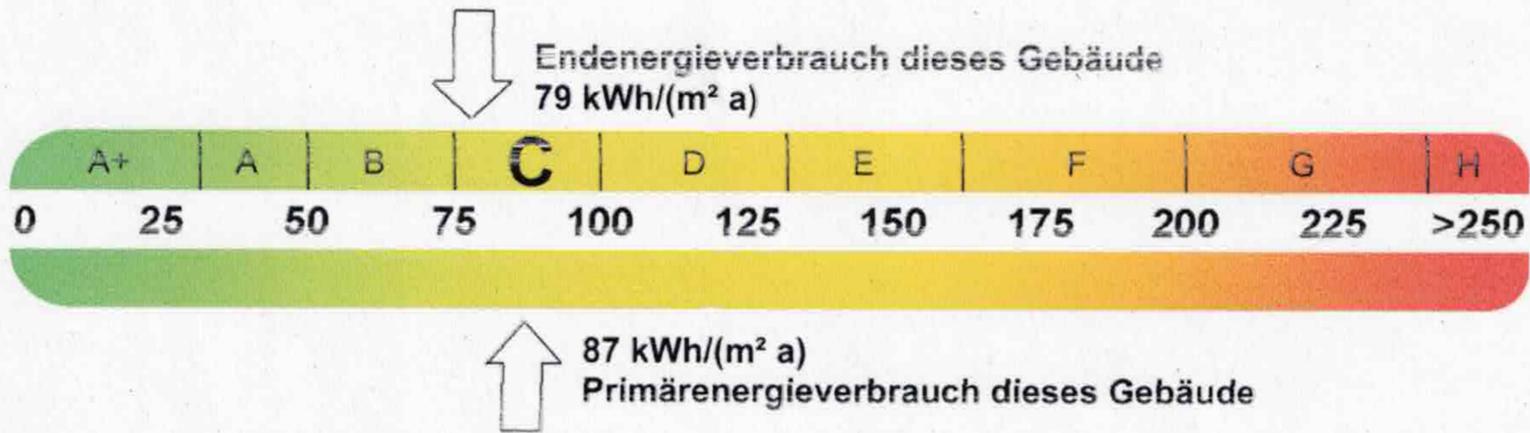
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001775748  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



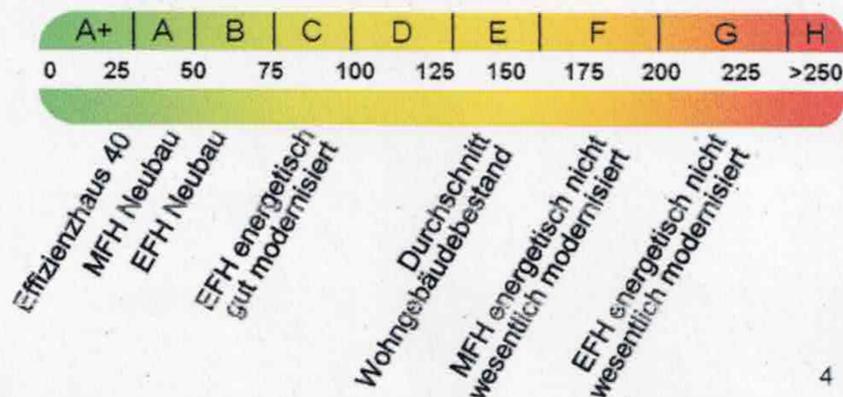
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

79 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						
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas L	1,1	315063,0	159762,0	155301,0	1,25
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas L	1,1	341577,0	163075,0	178502,0	1,12
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas L	1,1	362628,0	154350,1	208277,9	1,11

## 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 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.

<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