

Exposé

Doppelhaushälfte in Wülfrath

Doppelhaushälfte, Süd/West Garten, Blick ins Grüne



Objekt-Nr. OM-315560

Doppelhaushälfte

Verkauf: **445.000 €**

42489 Wülfrath
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	780,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	130,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese familienfreundliche Doppelhaus-Hälfte wurde 1965 massiv erbaut und ist vollunterkellert. Sie befindet sich in einer ruhigen Siedlung ohne Durchgangsverkehr an der Grenze zu Wuppertal, in einem Landschaftsschutzgebiet.

Auf 130qm findet sich ein freundliches Raumwunder, das Stilelemente und Ausbaureserven zur Nutzung bereithält.

Aus der ebenerdig zugänglichen Diele geht es links in den L-förmigen Wohnraum und geradeaus in das Esszimmer. Die Küche liegt rechts vom Esszimmer und ist mit einer nicht tragenden Wand und Schiebetür abgetrennt.

Aus Wohnraum, Esszimmer und Küche führen neue Außentüren auf eine Loggia. Der Blick geht im Winter über das Düsseler Feld und im Sommer in grüne Bäume, Büsche, Blumen.

Die Fußböden in Diele und Wohnraum sind durchgehend in Eichenparkett in großen Fischgrätmustern verlegt, im Esszimmer in kleinem Quadrat-Eichenparkett, ebenso die oberen Schlafzimmer.

Die Deckenhöhe liegt im Erdgeschoss bei 2,61m.

Der Eingangsbereich und das Gäste-Wc sind mit Solnhofener Steinplatten verlegt, die Loggia mit Bruchmarmor.

In der Diele im Erdgeschoß führt eine stilvoll geschwungene Holzterrasse in das erste Obergeschoss. Dort befinden sich zwei große und ein mittelgroßes Zimmer, alle gut geschnitten, von denen das größte als Bibliothek benutzt wurde und über einen Tresor in einem eingebauten Bücherschrank verfügt. Fenster und Balkontüren sind mit handgeschmiedeten Gusseisen geschützt.

Die beiden großen Zimmer ca. 23,5qm/20,3qm haben jeweils eine Gaube mit Einzelfenster und Zugang zum oberen Balkon mit freier Süd/Westaussicht in die Natur.

Das dritte Zimmer (16,5qm) hat eine Gaube mit Doppelfenster und ebenso wie das große Schlafzimmer ein Handwaschbecken.

Morgenlicht-Wannenbad mit großem Waschtisch, 2003 wurde der Fußboden neu gekachelt und die Badewanne zuletzt erneuert.

Der mit Holzdielen beplankte Dachboden hat Ausbaupotential mit Weitblick ins Grüne und kann z.Z. über eine Klappterrasse erreicht werden.

Der trockene und beheizbare Keller ist mit einer Raumhöhe von ca. 2,27m gut nutzbar. Insbesondere das Souterrain-Zimmer mit Fenster zum Garten mit Handwaschbecken wurde als weiteres Zimmer gewertet.

Der Keller hat einen großen Durchgangsraum, einen Vorratsraum mit Weinkeller, einen Waschkraum mit Anschlüssen für zwei Maschinen,

einen Raum für eine erst 2017 installierte Ölheizung, die wir mit jährlich zwischen 1500-2000l Heizöl betankt haben. Heißwasser wird über einen Durchlauferhitzer bereitet (spart ca. 500l Heizöl). Der 10000l-Tank ist im Garten.

Alle Räume des Hauses sind zur Renovierung leer und besenrein.

Die Einrichtungen wie die Ölheizung, Durchlauferhitzer und Öltank sind regelmäßig gewartet. Küche, elektrische Jalousien und Garagentor sind (bis auf die in der Küche funktionstüchtig).

Das Dach eignet durch die Ausrichtung für Solarplatten.

Der Garten ist ein Liebhabergarten mit von der Vorbesitzerin in Jahrzehnten gesammelten Blumen, Schwerpunkt Rosen, Christrosen, Pfingstrosen und auch Obstbäumen, der viele schöne Nischen und Ausblicke bietet.

Der untere Garten kann durch eine eigene kleine Schotterstraße erreicht werden (groß genug für einen Wohnwagen) und könnte auch als weitere Stellfläche, für ein Gartenhäuschen oder einen Gemüsegarten genutzt werden.

Die Energieeffizienz kann lt Energieberaterausweis durch Dämmung des Daches und der Wände und Erneuerung der Fenster und der Eingangstür auf D gebracht werden.

Ausstattung

- Alle Heizungen im Haus sind holzverkleidet
- Echtholzparkett Eiche im gesamten Haus, das abgeschliffen werden müsste.
- Ölheizung wurde 2017 erneuert, siehe Energieausweis
- einbruchsicherer Raum
- letzte Renovierung 2000-2003(Liste)
- neue Balkontüren in Küche und Esszimmer 2022
- Dachinstandsetzung 2023
- Beginn der Dämmung Giebelseite 2024

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das hier zum Verkauf stehende Haus hat einen unverbaubaren Blick über das Landschaftsschutzgebiet Düsseler Feld.und ist gleichzeitig durch die üppige Bepflanzung optisch vom S-Bahnhof Wülfrath-Aprath getrennt.

Auch ohne Auto erreichen Sie und ihre Familie die Innenstädte von Wuppertal

Neviges/ Velbert/ Essen/ Düsseldorf in wenigen Minuten bis ca. 35 Minuten Fahrtzeit.

Für jüngere Kinder können Kindergarten und

Grundschule fussläufig innerhalb der Siedlung in wenigen Minuten erreicht werden. Einkaufsmöglichkeiten in Wülfrath und Wuppertal sind in ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar, ob mit Auto oder ÖPNV.

Reiterhöfe und das kleine Dorf Düssel liegen ganz in der Nähe, der Neandersteig lädt zum Radfahren und Wandern ein.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	246,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Seitenbalkon

Exposé - Galerie



Durchsicht zum Esszimmer



Tür zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Südwesten



Wohnzimmer Weitblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Holzverkleidungen Heizungen



Küche mit Außentür

Exposé - Galerie



Küche Westsonne



Loggia/Balkon Südwesten

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Diele/Sonne von Osten

Exposé - Galerie



oberer Flur



oberer Flur

Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer



Bibliothek

Exposé - Galerie



Bibliothek mit Einbauschränk



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Morgensonne am Waschtisch



Bad mit Badewanne/Toilette

Exposé - Galerie



Dachboden



Kellertreppe

Exposé - Galerie



Treppe in großen Raum



Waschraum /Heizkeller

Exposé - Galerie



Souterrain-Zimmer



Gartenblick im Souterrain-Zi.

Exposé - Galerie



Heizung



Garten vor der Garage

Exposé - Galerie



oberer Garten



Abendsonne in Loggia

Exposé - Galerie



Treppe zur Loggia



Giebelwand

Exposé - Galerie



Winterblick aus dem Esszimmer



Blick aus Schlafzimmer

Exposé - Galerie

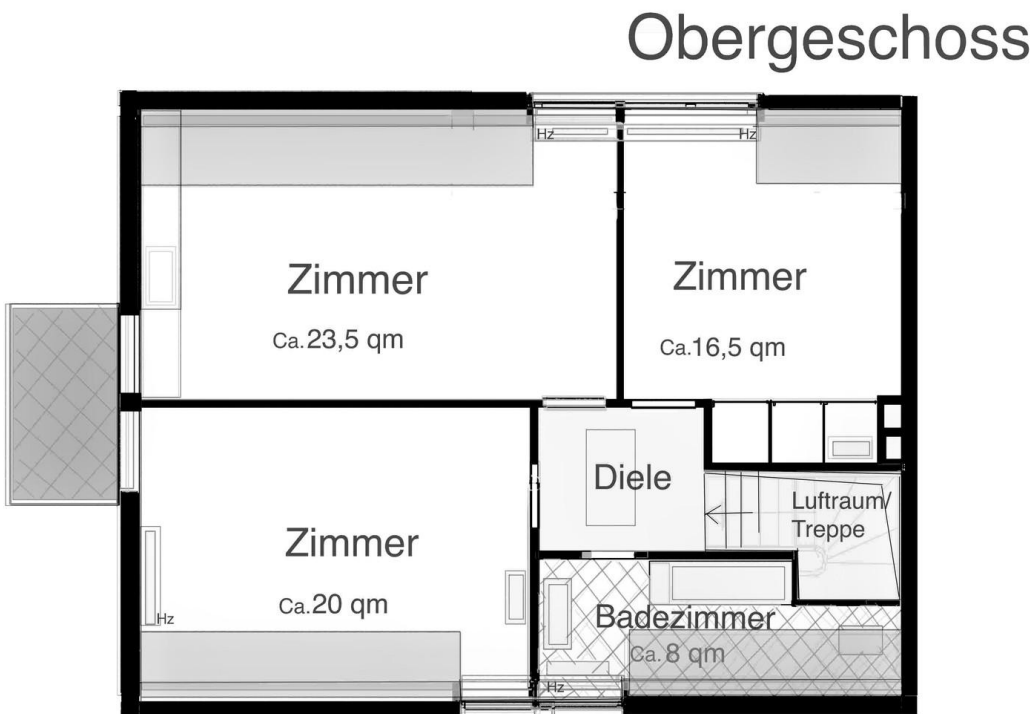
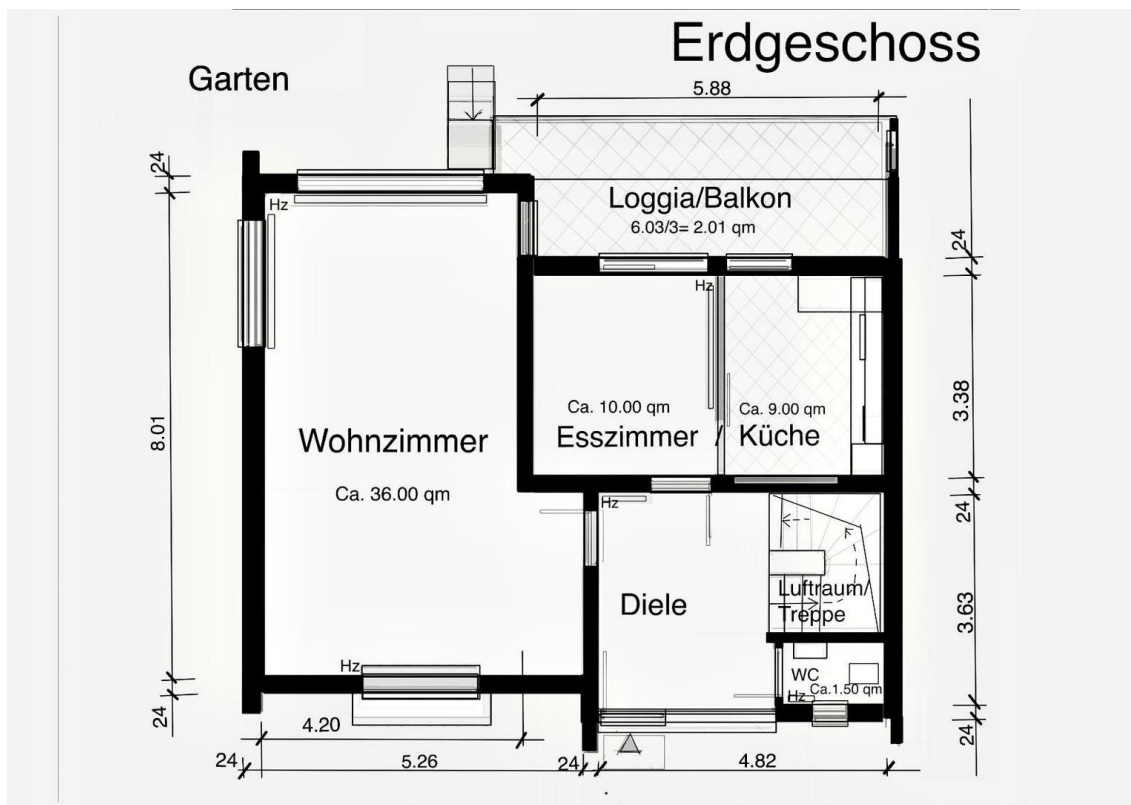


Loggiablick

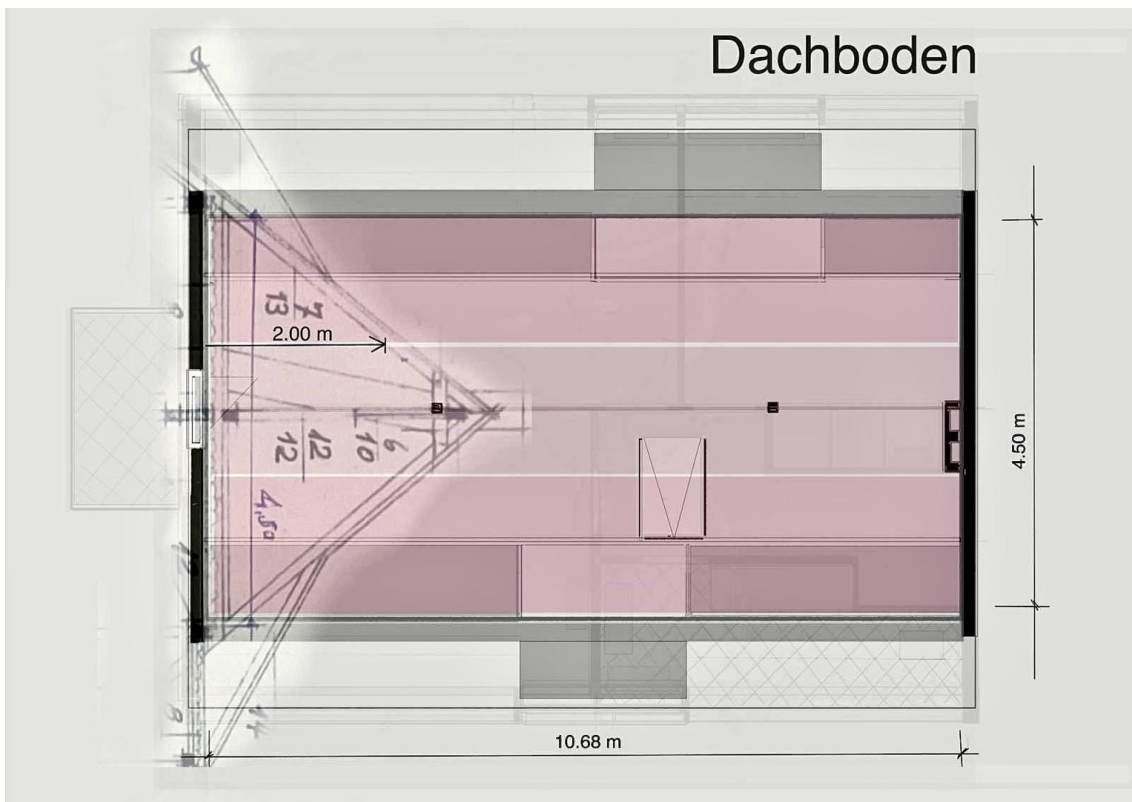
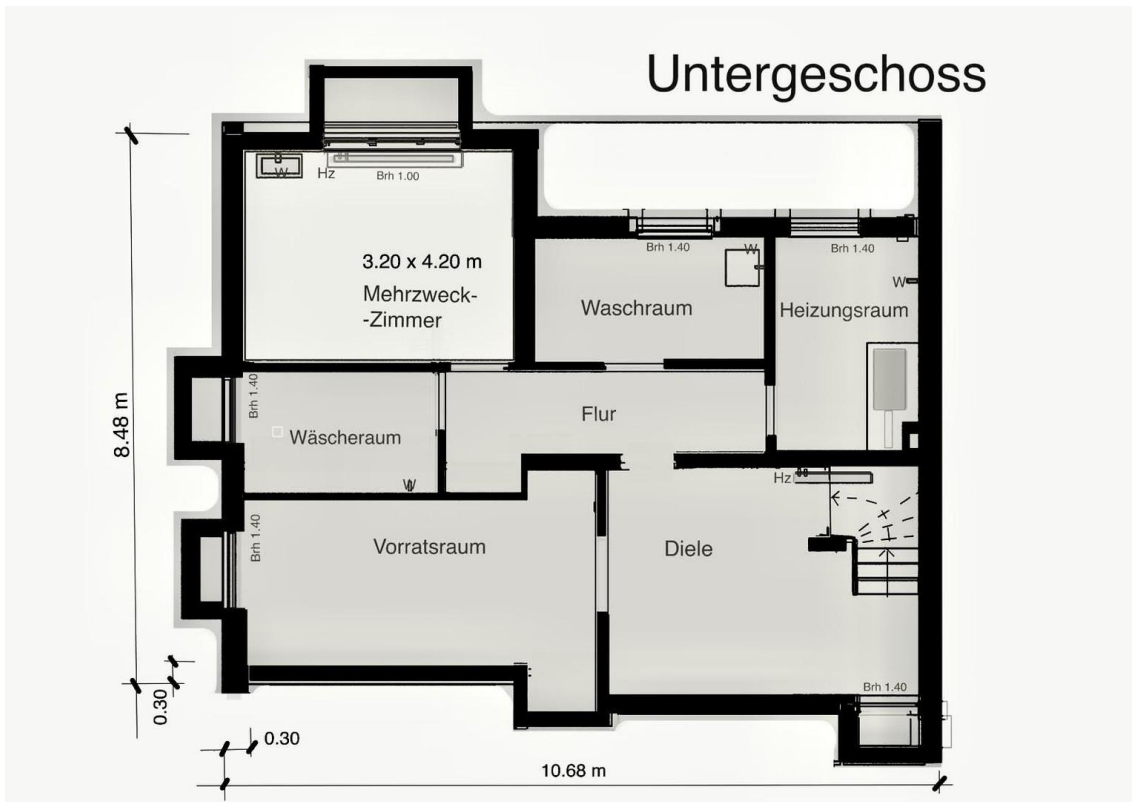


Blick vom oberen Balkon

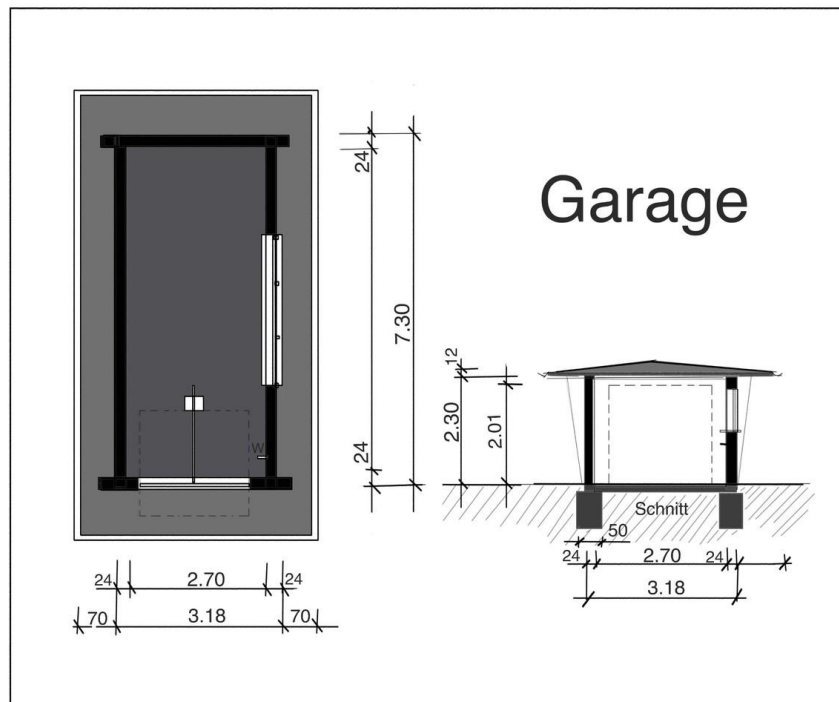
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

Marco Wolf
Schornsteinfegermeister

Ludgerstraße 11a
48734 Reken

Tel.: 02864-3109508 Mobil: 0151-27401236
info@wolfschornsteinfeger.de

Marco Wolf Ludgerstr. 11a 48734 Reken

Frau
Evelyn Schorlemer Filipe
Auf der Koppel 10
28865 Lilienthal

Datum der Arbeitsausführung: 11.09.2024

- Überprüfung nach § 1 KÜO*
 Wiederholungsmessung nach § 1 Absatz 2 KÜO
 Erstmessung nach § 14 Absatz 2 1. BImSchV
 Wiederkehrende Messung nach § 15 Absatz 3 1. BImSchV
 Wiederholungsmessung nach § 14 Absatz 5 1. BImSchV
 Wiederholungsmessung nach § 15 Absatz 5 1. BImSchV

Ausfertigung für Eigentümer

Betreiber/Aufstellungsort der Anlage

1915.000 / F-01

Schickenberg 35
42489 Wülfrath

Gebäudeteil: Aufstellraum

Bescheinigung

über das Ergebnis der Überprüfung und Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe gemäß der Verordnung über die Kehrung und Überprüfung von Anlagen (Kehr- und Überprüfungsordnung - KÜO) vom 16. Juni 2009 (BGBl. I. S. 1292), nach Rechtsverordnungen nach § 1 Absatz 1 Satz 3 SchfHwG oder der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV vom 26. Januar 2010, BGBl. I. S. 38)

Wärmetauscher: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung Interdomo, Basic OK 15-25, 2017	Leistungsbereich /Leistung bei der Messung 15,2 - 26,7 kW	Nennleistung 26,7 kW
Brenner: Hersteller, Typ, Herstell-Nr., Errichtung Intercalo, SLV 10B, 2017	Brennerart mit Gebläse	Brennstoff Heizöl EL
Feuerstättenart Heizkessel	Art der Anlage Heizung	
Herstellerbescheinigung nach § 6 1. BImSchV <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		

Überprüfungsergebnis gemäß KÜO (✓ = in Ordnung, X = mangelhaft, - = nicht zutreffend)

Verbrennungsluft/ Lüftung	✓	Brenner/Heizgasweg	✓	Verbindungsstück	✓
Feuerstätte:		Abgasabzug:		Abgasleitung	✓
- Befestigung/Abstände	✓	- in Brennerhöhe	✓	O ₂ - Gehalt im Abgas	5,8 %
- äußerer Zustand	✓	- an anderer Stelle	✓	unverdünnter CO-Gehalt	61 ppm

<input type="checkbox"/> Folgende Mängel wurden festgestellt:	O ₂ - Differenz im Ringspalt	- %
	Lufttemperatur im Ringspalt	- °C
	Druckdifferenz im Ringspalt	- Pa
	<input checked="" type="checkbox"/> Es wurden keine Mängel festgestellt	

- Die Mängel stellen z. Zt. noch keine unmittelbare Gefahr dar, eine Überprüfung durch einen Fachbetrieb wird empfohlen.
 Die Mängel sind aus Sicherheitsgründen bis zum _____ zu beseitigen.
 Aufgrund der festgestellten Mängel ist eine zusätzliche Überprüfung der Feuerungsanlage erforderlich.

Messergebnis gemäß 1. BImSchV:	Grenzwerte:	Rußzahl	CO-Gehalt	mg/kWh	
		Ölderivate	Abgasverlust	%	
Rußzahl-Einzelwerte		Rußzahl-Mittelwert	CO-Gehalt	mg/kWh	
Wärmeträgertemperatur	°C	Verbrennungslufttemperatur	°C	Abgastemperatur	°C
Sauerstoffgehalt im Abgas	%	Druckdifferenz	Pa	Abgasverlust	%
			Messunsicherheit	%	


- Das Messergebnis entspricht der Verordnung.
 Das Messergebnis entspricht nicht der Verordnung, weil Abgasverluste über % CO-Gehalt über mg/kWh
 Rußzahl über Ölderivate im Abgas

Der Betreiber ist verpflichtet, die notwendigen Verbesserungsmaßnahmen an der Anlage zu treffen.

Die Messung ist bis zum _____ zu wiederholen.

Bemerkungen:

Messgeräte-Identifikationsnummer(n) MRAV00350116NW40624

11.09.2024 
Datum Unterschrift des Schornsteinfegers

Falls Mängel festgestellt worden sind, die innerhalb einer Frist zu beseitigen sind, oder das Messergebnis nicht der Verordnung entspricht, geben Sie mir bitte Nachricht, sobald die Mängel beseitigt sind bzw. die Wiederholungsmessung erfolgen kann.

*Sämtliche Rechtsvorschriften dieser Bescheinigung beziehen sich auf die jeweils geltende Fassung

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

NW-2024-005313201

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
1	Dach	Dachdämmung um 16 cm, Dämmung der obersten Geschossdecke um 24 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Außendämmung um 14 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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:

Schornsteinfegermeister, Marco Wolf
Ludgerstr. 11a, 48734 Reken

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

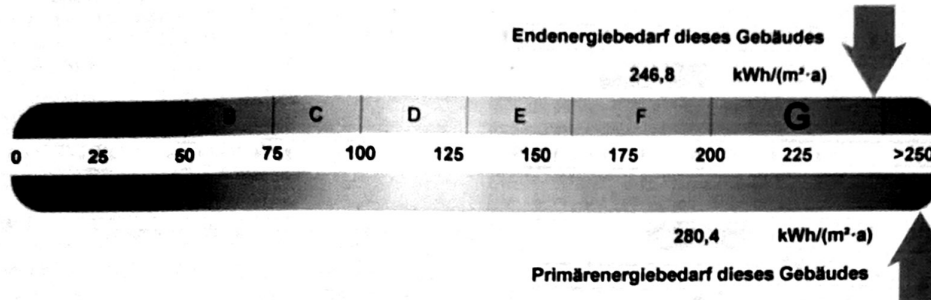
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005313201

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 79,7 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 280,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 106,8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t³

Ist-Wert 1,19 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

246,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f.g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

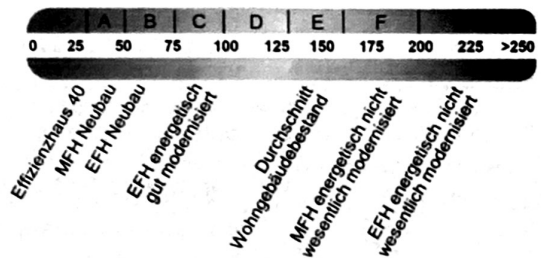
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰
Summe ⁸	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf