

Exposé

Einfamilienhaus in Mettmann

Freist. EFH in ME-Obschwarzbach nahe Golfplatz und Reitanl.



Objekt-Nr. OM-318967

Einfamilienhaus

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Erbgem. Rother

40822 Mettmann
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	931,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	142,58 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	213,70 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird hier ein freistehendes, voll unterkellertes Einfamilienhaus mit ca.

142,58 m² Wfl. auf einem 931 m² großen Grundstück. Das Haus aus dem Baujahr 1976 verfügt über eine Ölheizung (Buderus Blaubrenner aus 2001 mit Warmwasserspeicher 2023). Im EG gehen sämtl. Räum, bestehend aus WC, Küche, W-Bad, großzügigem Wohnzimmer mit Essbereich, AR, gr. Schlafzimmer, Kinderzimmer, von Flur und Diele aus.

Im Keller/Souterrain befinden sich noch zwei größere Räume mit großen Fenstern zum Garten, ein großer Wirtschaftsraum sowie der Heizungsraum und ein weiteres Bad (D).

Im Garten befindet sich ein Nebenglass (ehem. Kaninchenzuchtanl.) sowie zwei Schuppen und ein Gewächshaus.

Die angebotene Immobilie wird von privat an privat unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung - im Bieterverfahren - verkauft.

Der angegebene Preis ist der Startpreis im Bieterverfahren und orientiert sich an dem aktuellen Grundstückswert für das gesamte Grundstück ohne Gebäude.

Es besteht Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Objekt liegt in Mettmann-Obschwarzbach/NRW in einem komplett verkehrsberuhigten Wohngebiet mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung, unweit von Golfplatz und exkl. Reitanlagen; gute Anbindung an BAB; Busverbindungen nach Homberg, Wülfrath, Mettmann und Kinderspielplatz sind vorhanden. Obschwarzbach verfügt über einen engagierten Bürgerverein mit eigenen Freizeitanlagen.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	213,11 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

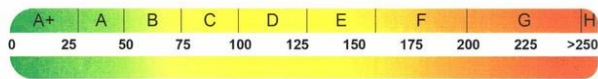
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2024-005350999
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

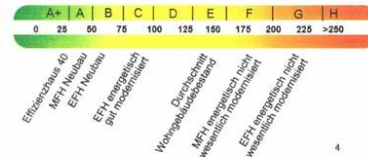
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

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						

Vergleichswerte Endenergie ³



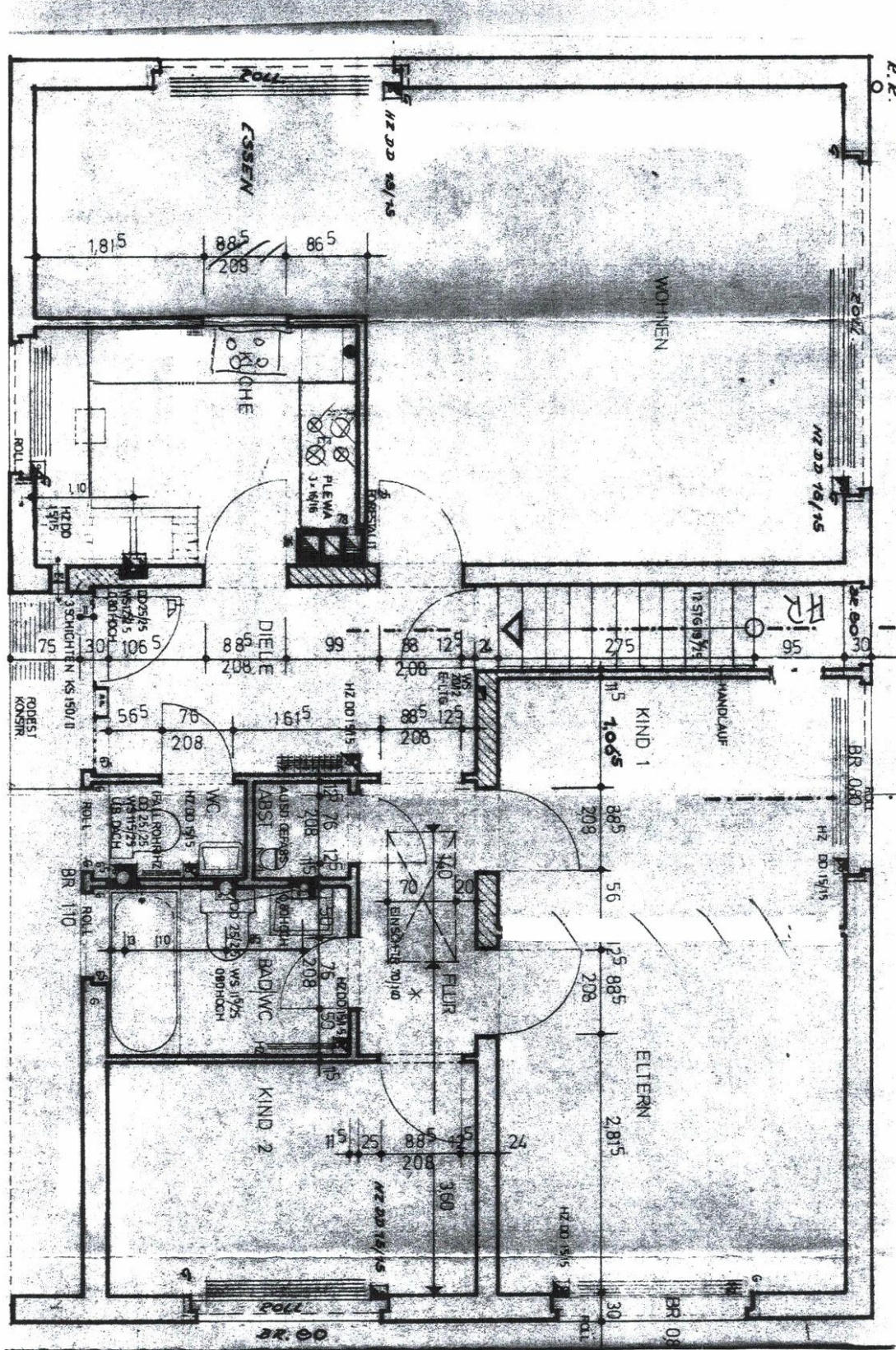
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

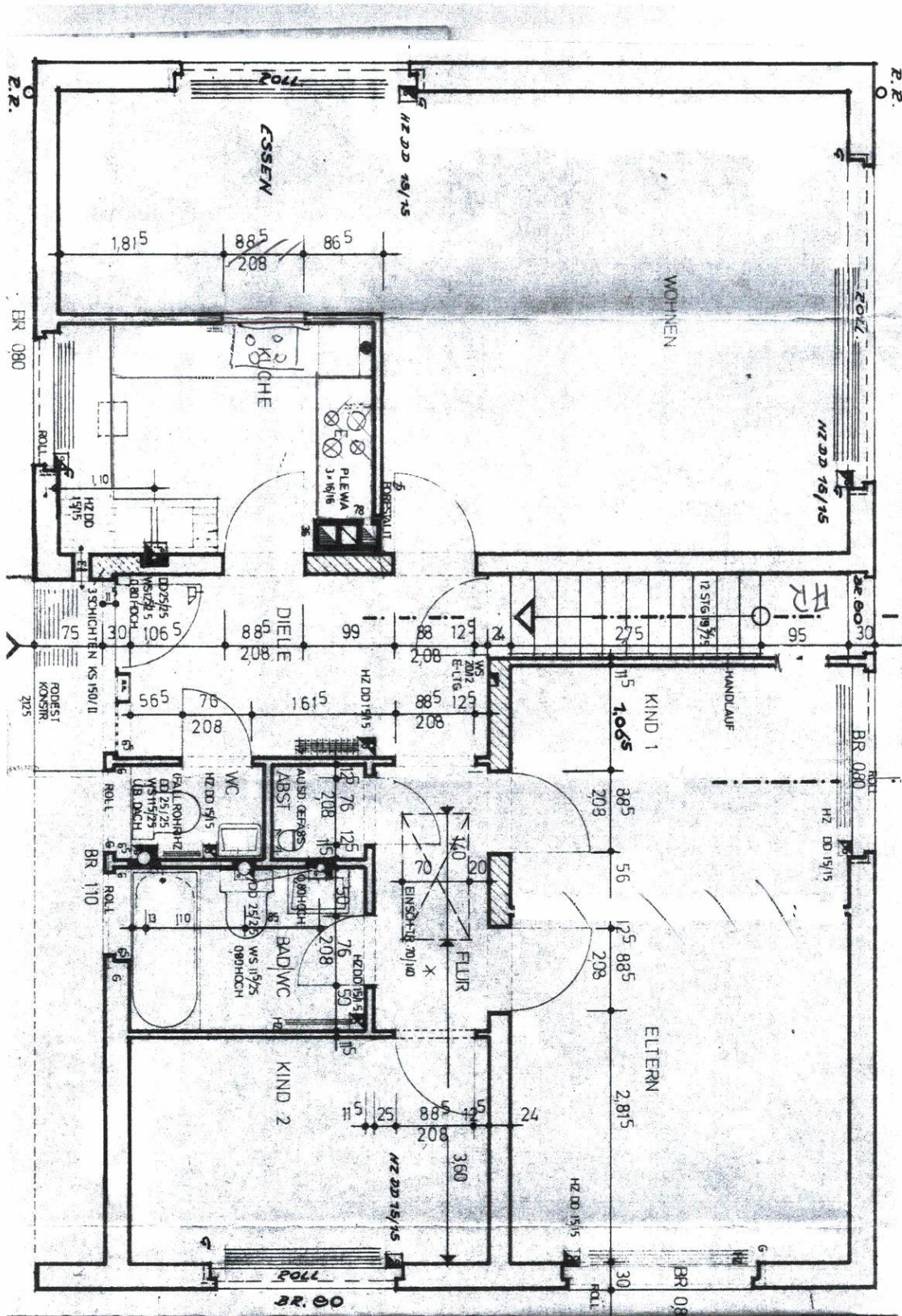
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

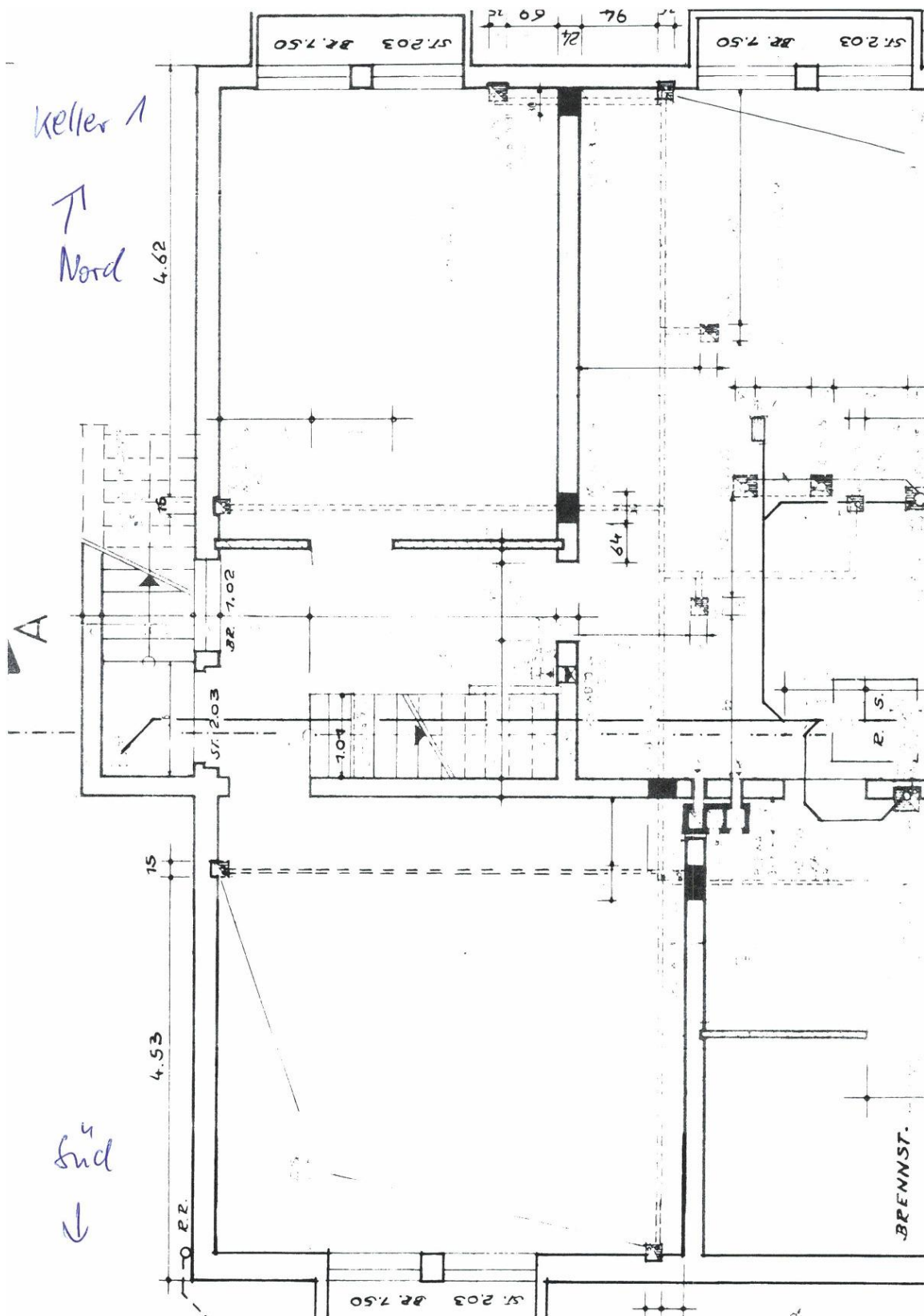
Exposé - Grundrisse



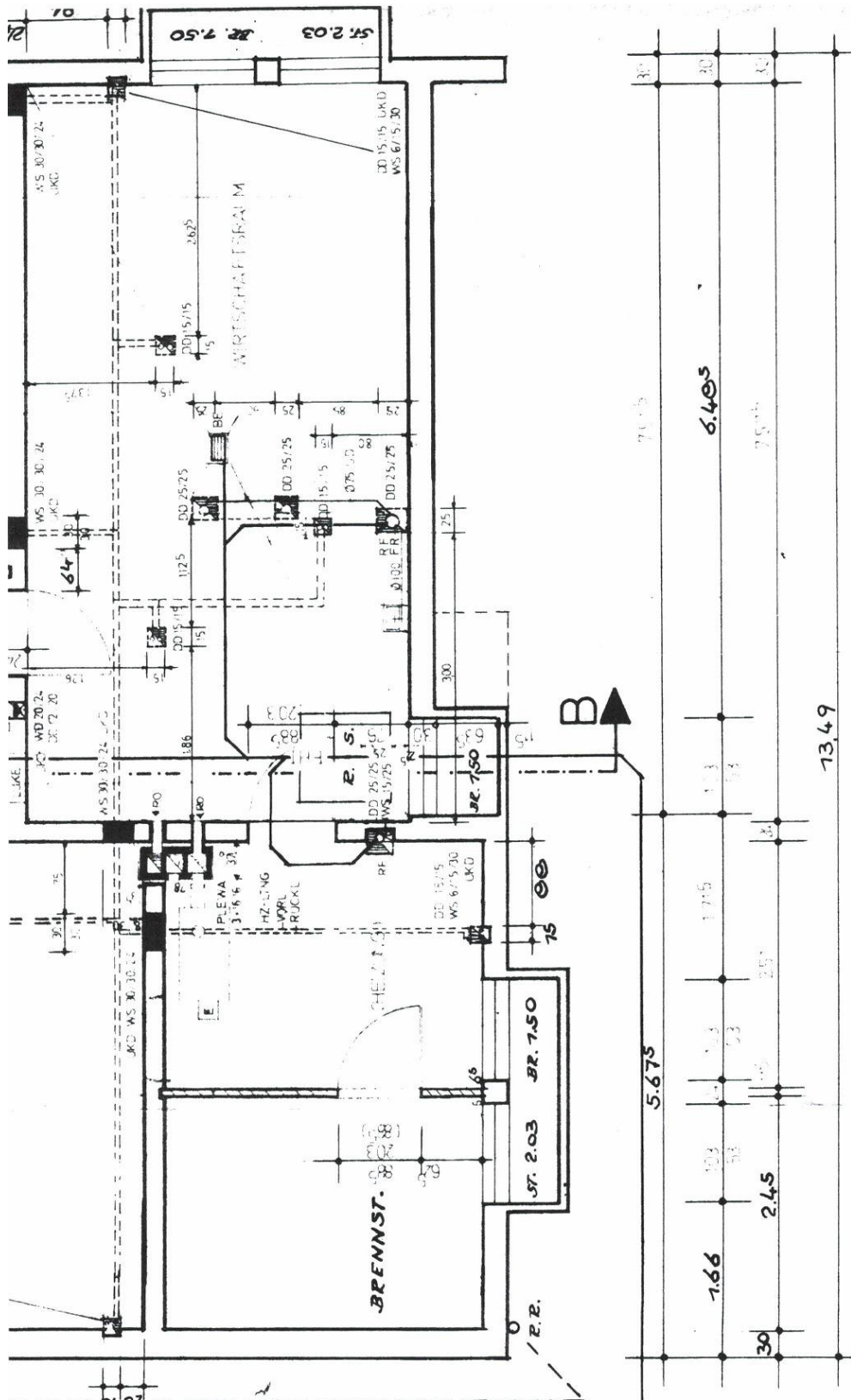
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



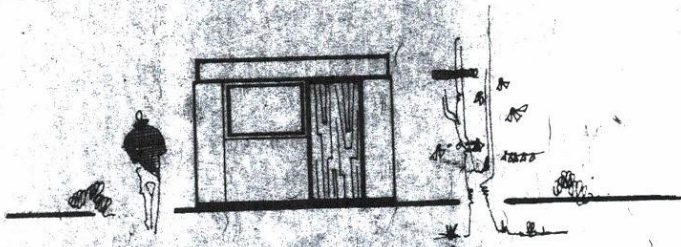
Keller 2
Nord
↑

↓
Keller 2
Süd

Exposé - Grundrisse

SV. OBSCHWARZBACH

ERRICHTUNG VON
160 LANDWIRTSCHAFTLICHEN NEBENERWERBSSTELLEN
IN OBSCHWARZBACH, KREIS D'DORF-METTMAN



RÜCKANSICHT

GARAGE II. BA. FÜR EINE LANDWIRTSCHAFTL.
NEBENERWERBSSTELLE M. 1:100

BAUTYP G-F-b

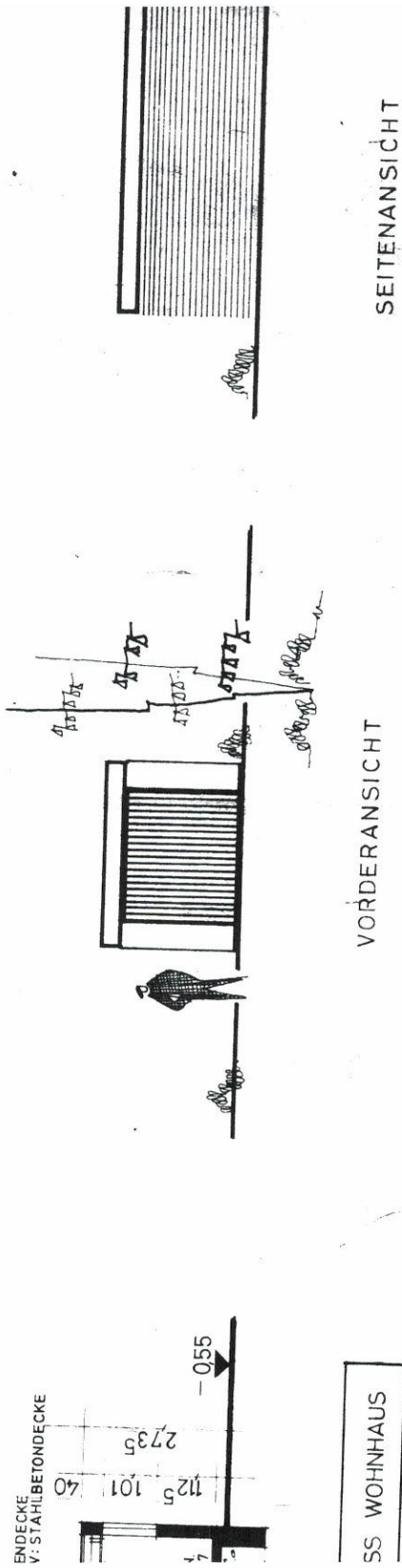
BONN, IM FEBRUAR 1972

BAUHERR :

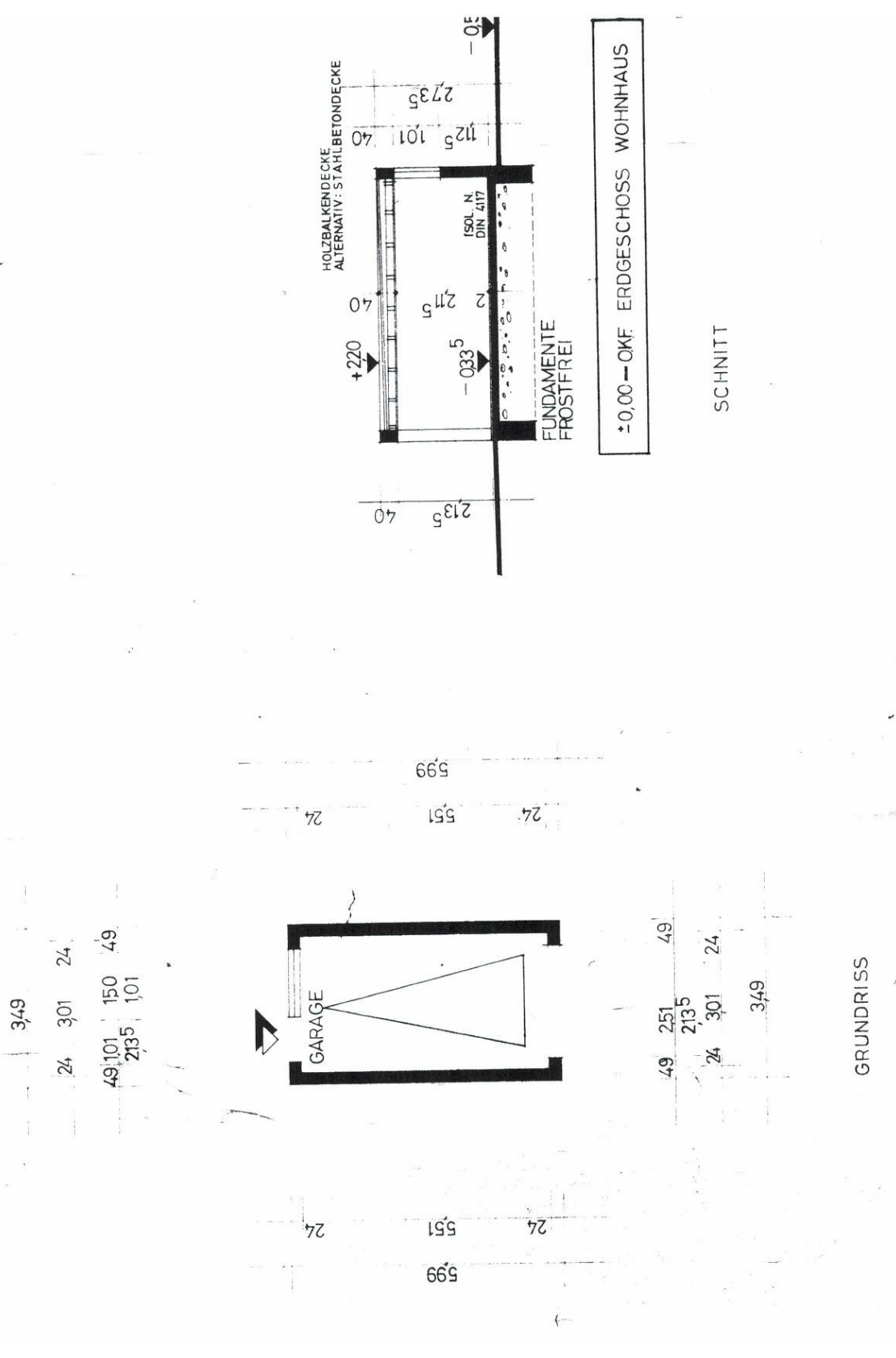
PLANUNG :

A. Müller i.d. *W. Müller*

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.

SV. OBSCHWARZBACH**ERRICHTUNG VON 160 LANDWIRTSCHAFTL. NEBENERWERBSSTELLEN**

BAUHERRIN U. PLANUNG: Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen
für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung G.m.b.H.
- Bezirksstelle Bonn -

BAUSTELLE : OBSCHWARZBACH, KREIS D'DORF - METTMANN

BAUTYP : W
OBSCHWARZBACH

SIEDLERSTELLEN :

(73) (74) (75) (76) (77) (78)

Berechnung des umbauten Raumes nach D I N 277

A) Bebaute Fläche:

$$13,49 \times 9,24 = 124,65 \text{ qm}$$

B) Umbauter Raum:

Kellergeschoß:

$$13,74 \times 9,24 \times 2,25 = 285,655 \text{ cbm}$$

Erdgeschoß:

$$13,74 \times 9,24 \times 2,75 = 349,133 \text{ cbm}$$

Dachraum (nicht ausgebaut)

$$(13,74 \times 9,24 \times 0,20 \times 1/3$$

$$+ 13,74 \times 9,24 \times \frac{2,15}{2} \times 1/3 = 53,957 \text{ cbm}$$

$$\text{umbauter Raum gesamt} = 688,745 \text{ cbm}$$

C) Anteil Wirtschaftsraum:

4,49 x 8,115 x 2,25

= 81,982 cbm

=====

D) Wohnhaus ohne Wirtschaftsraum:

Gesamt umbauter Raum

= 688,745 cbm

- Anteil Wirtschaftsraum

= 81,982 cbm

606,763 cbm

=====

Aufgestellt: Maluck

Bauherrin und Planung:

Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen
für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung G.m.b.H.
- Bezirksstelle Bonn -

iv. Auftr. i.d. Willen

Bonn, im Januar 1972

SV. OBSCHWARZBACH

ERRICHTUNG VON 160 LANDWIRTSCHAFTL. NEBENERWERBSSTELLEN

Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen
für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung G.m.b.H.
- Bezirksstelle Bonn -

BAUHERRIN U. PLANUNG : OBSCHWARZBACH, KREIS D' DORF - METTMANN

BAUTYP :

W
OBSCHWARZBACH

SIEDLERSTELLEN :

73 74 75 76 78

Änderungen vorbehalten

Berechnung der Wohnfläche nach D I N 283

1.)	Wohnen	5,075 x 5,075	=	25,76 qm
2.)	Essen	3,565 x 2,45	=	8,73 qm
3.)	Eltern	3,825 x 3,70	=	14,15 qm
4.)	Kind	2,635 x 3,70	=	9,75 qm
5.)	Kind	3,95 x 2,45	=	9,68 qm
6.)	Küche	2,51 x 3,45	=	
		- 0,36 x 0,78	=	8,38 qm
7.)	Bad	1,76 x 2,575	=	4,53 qm
8.)	WC	1,01 x 1,45	=	1,46 qm
9.)	Abstellraum	1,01 x 1,01	=	1,02 qm
10.)	Flur	2,885 x 1,26	=	3,64 qm
11.)	Diele	2,01 x 4,15	=	8,34 qm
				<u>95,44 qm</u>
		- 3% für Putz	=	<u>2,86 qm</u>
		Wohnfläche gesamt	=	<u>92,58 qm</u>
				=====

Aufgestellt: Maluck

Bauherrin und
Planung :

Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen
für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung G.m.b.H.
- Bezirksstelle Bonn -

iv Puber in. Ullrich

Bonn, im Januar 1972

