

Exposé

Wohnung in Ratingen

Traumhafte Maisonette-Wohnung in Ratingen-Hösel



Objekt-Nr. OM-319127

Wohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Telefon: 0208 38574377

Bahnhofstraße 106
40883 Ratingen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	110,00 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	125 €	Badezimmer	2
Heizkosten	150 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	275 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	3.750 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene, geschmackvolle 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines 7-Familien-Hauses aus dem Jahre 1985 in grüner Lage von Ratingen-Hösel.

Die Wohnung verfügt über ein großes Bad mit Badewanne, ein Bad mit Dusche, sowie zwei helle Schlafzimmer. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche und dem Zugang zu einem großen Balkon macht diese Wohnung zu etwas Besonderem. Ein eigener Mietkeller, ein gemeinschaftlicher Waschraum, eine Garage sowie ein Stellplatz runden dieses Wohnungsangebot ab.

Ausstattung

Nach Betreten der Diele erreichen Sie links das Bad mit Badewanne . Wenige Schritte gerade aus befinden sich das Schlafzimmer sowie das Duschbad mit Fenster. Zur rechten Seite befindet sich das Wohnzimmer mit bodentiefen Fensterelementen und Zugang zu dem großen Balkon.

Über eine Wendeltreppe erreichen Sie die Garlie mit einem weiteren Zimmer, das sich optimal als Kinderzimmer oder als Büro eignet.

Alle Zimmer warten nur darauf, nach Ihrem Geschmack farbig gestaltet zu werden.

Des Weiteren verfügt die Wohnung über einen Breitband-Kabelanschluss, sodass ggf. Digitales Fernsehen, Telefon und schnelles Internet über Kabel bezogen werden kann.

Die Wohnung wird mit einer Gaszentralheizung beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Zur Wohnung gehört eine Garage 60 Euro/monatlich sowie ein Stellplatz 20 Euro = 80,00 Euro.

Die Gesamtmiete setzt sich wie folgt zusammen:

Kaltemiete: 1250,00 Euro

Garage+ Stellplatz: 80,00 Euro

Betriebskosten + Heizkosten VZ: 275,00 Euro

Gesamt: 1.605,00 Euro

Die Wohnung ist ab dem 01. Februar 2025 verfügbar.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung.

Lage

Diese wunderschöne familiäre Wohnung befindet sich in einer zentralen und gleichzeitig grünen,

familienfreundlichen Umgebung von Ratingen-Hösel. Zwei Kindergärten, eine Grundschule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Banken sowie die berühmte Höseler Eisdielen befinden sich nur wenige Schritte entfernt. In fußläufiger Entfernung gelegen ist die Bahnhaltestelle Ratingen-Hösel der Linie S6, mit der Sie bequem in 10 bis 20 Minuten die Städte Düsseldorf

oder Essen erreichen können. Für uneingeschränkte Mobilität fahren Sie mit Ihrem Wagen nur wenige Minuten bis zum Autobahnanschluss Ratingen- Breitscheid der A52 mit direkter Anbindung nach Düsseldorf. Durch die ruhige und landschaftlich reizvolle, gleichzeitig aber auch zentrale Lage ist Ratingen-Hösel allgemein als komfortabler Wohnort bekannt.

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	104,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche

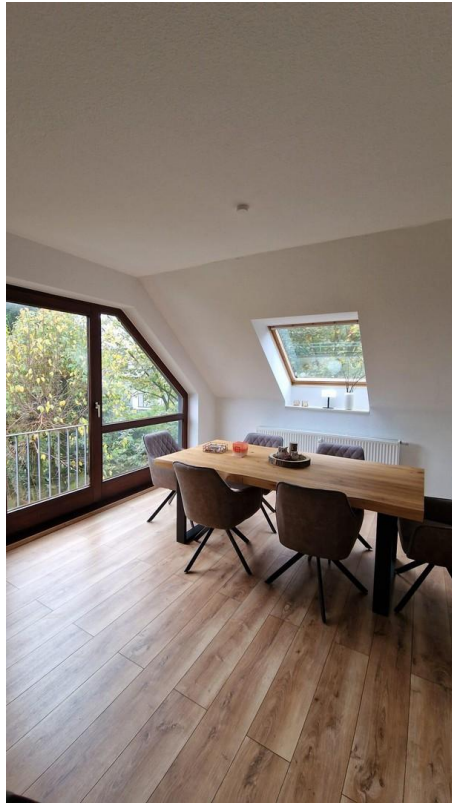


Küche



offene Küche

Exposé - Galerie



Essbereich

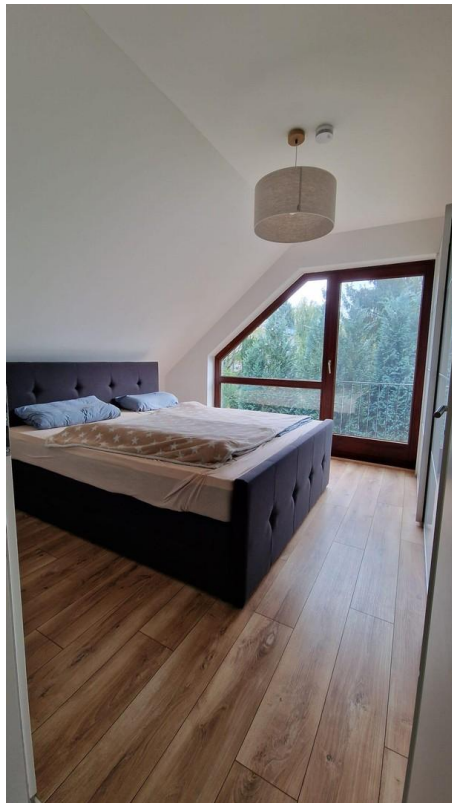


Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Büro oder Kinderzimmer



Büro oder Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



Bad mit Badewanne 2

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche



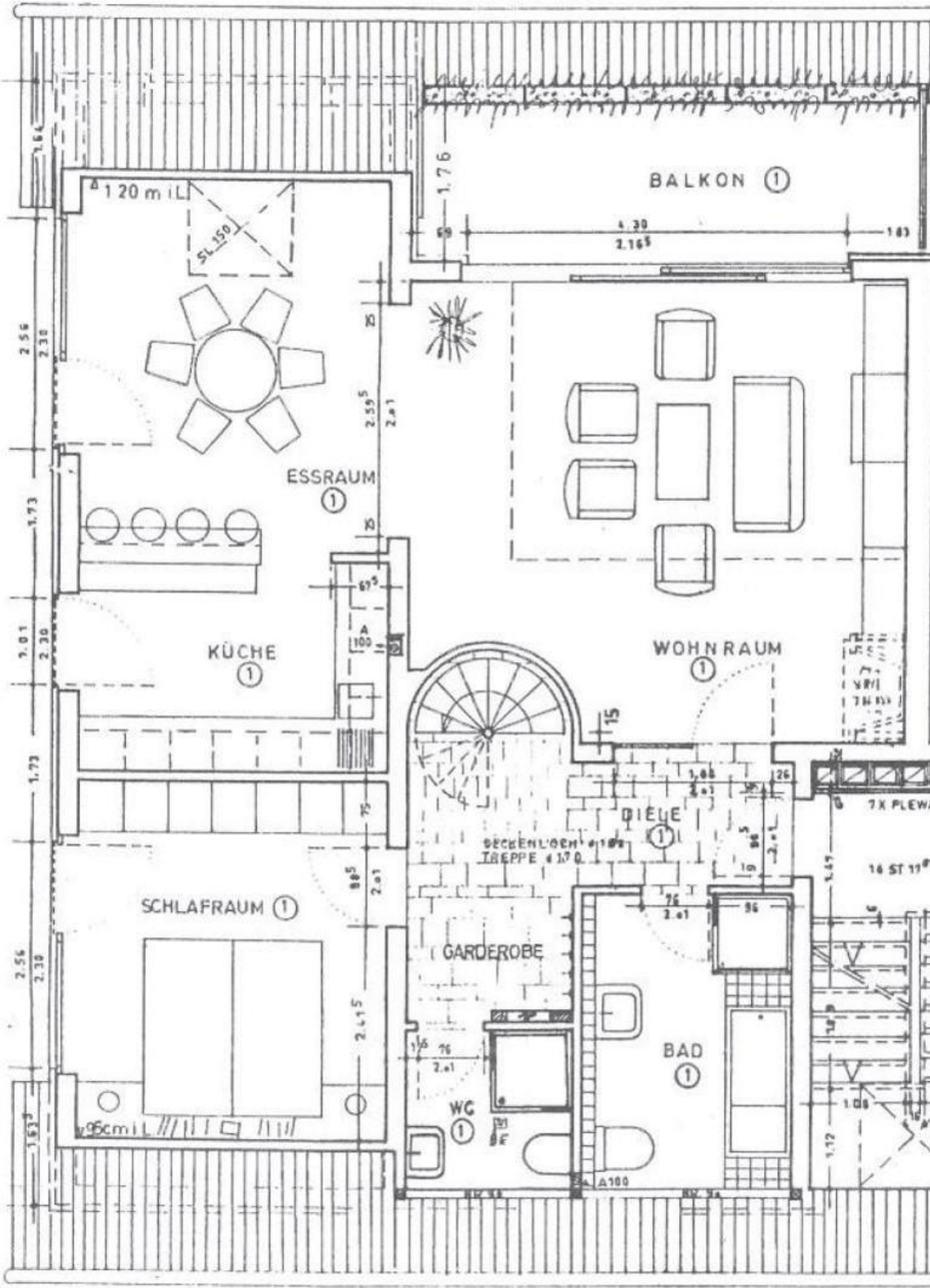
Balkon

Exposé - Galerie



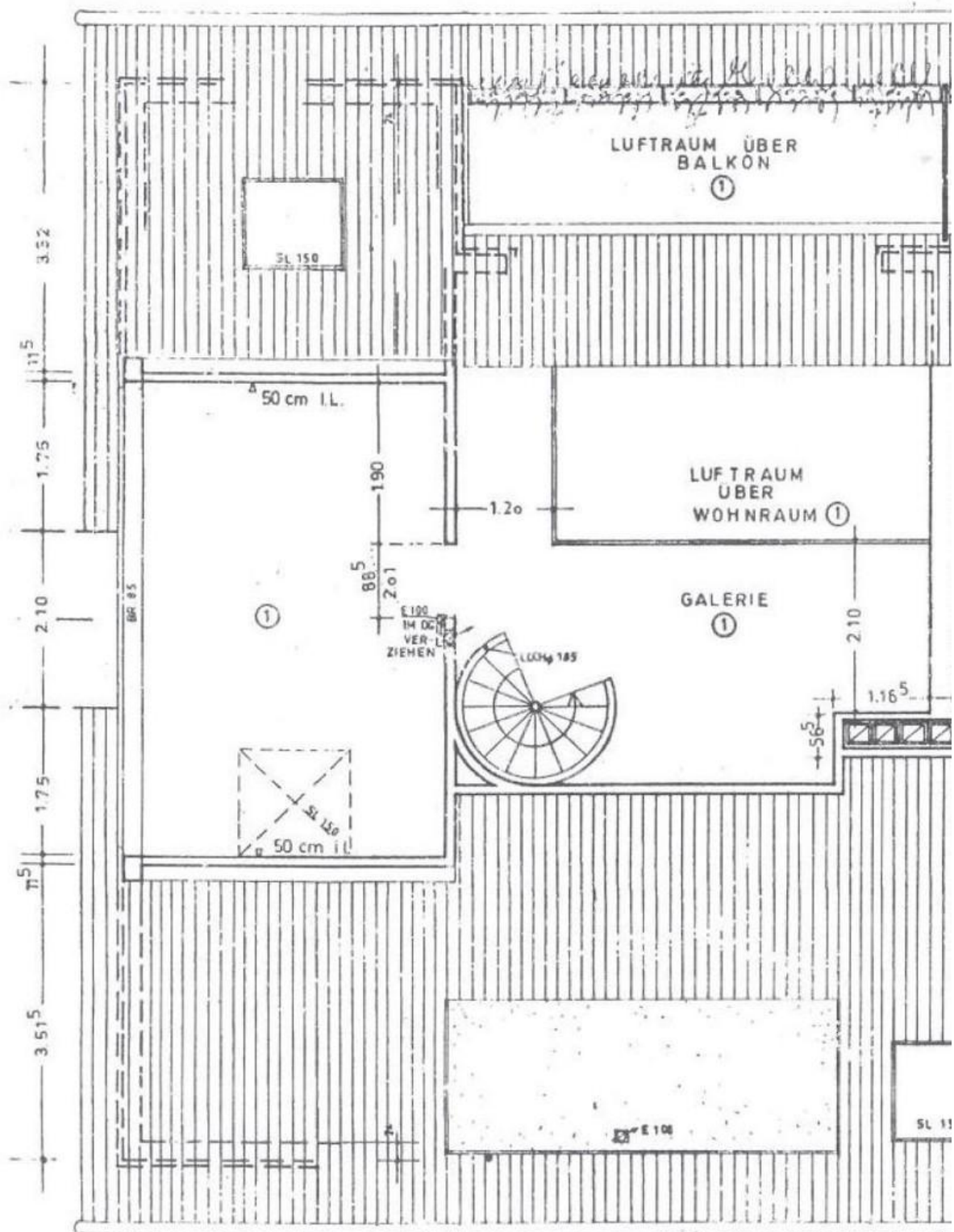
Ansicht Haus

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **23.05.2024**

Registriernummer² **NW-2014-000030782**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bahnhofstraße 106b, 40883 Ratingen		
Gebäudeteil	Haupthaus		
Baujahr Gebäude ³	1984		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1984		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	818,4 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix, Stückholz		
Erneuerbare Energien	Art: Kaminöfen	Verwendung: Wohnungen DG.	
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 checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input 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). 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 beigefügt (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:

Tim Klein
Sanitär- und Heizungsbaumeister/ Energieberater
Hochstraße 44
40878 Ratingen

tim klein

24.05.2014
Ausstellungsdatum

Hochstraße 44 Unterschrift des Ausstellers

D-40878 Ratingen

Sanitär- und Heizungsbaumeister
Telefon 02102-133 76 89

Fax 02102-133 76 89

Sanitär
Heizung
Klima
Energieberatung

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV. Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen, die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

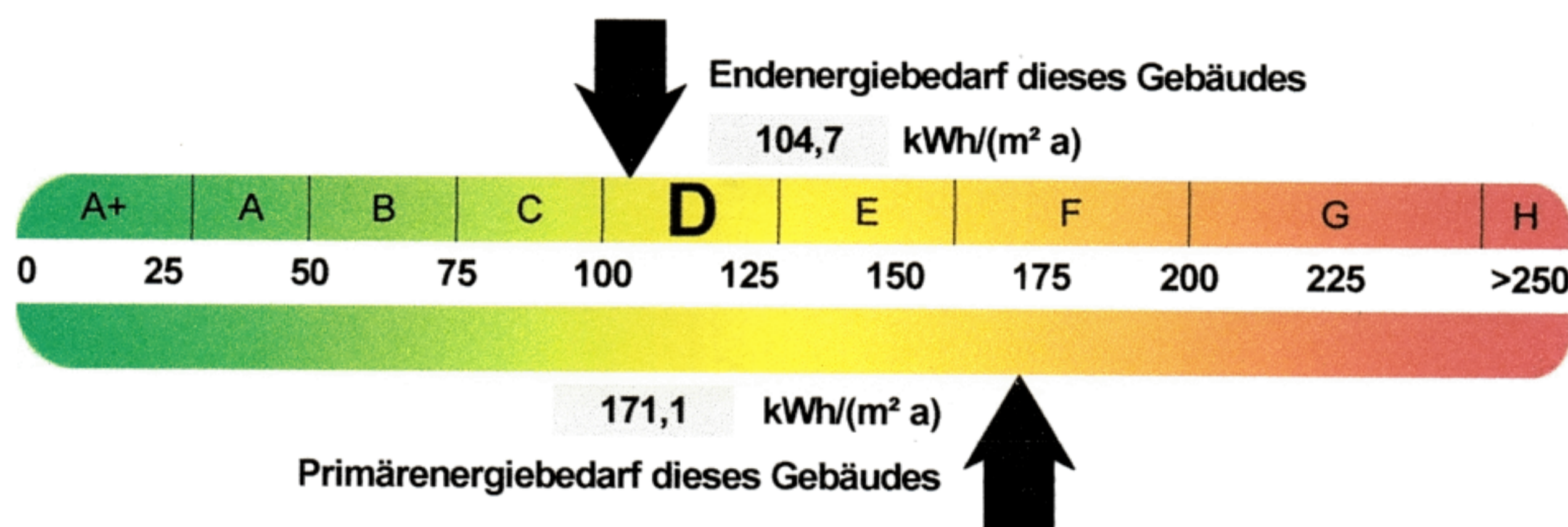
Registriernummer²

NW-2014-000030782

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 43,4 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 171,1 kWh/(m² a) Anforderungswert 74,6 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 0,82 W/(m² K) Anforderungswert 0,70 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 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]

104,7 kWh/(m² a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
Feste Biomasse	26,3	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

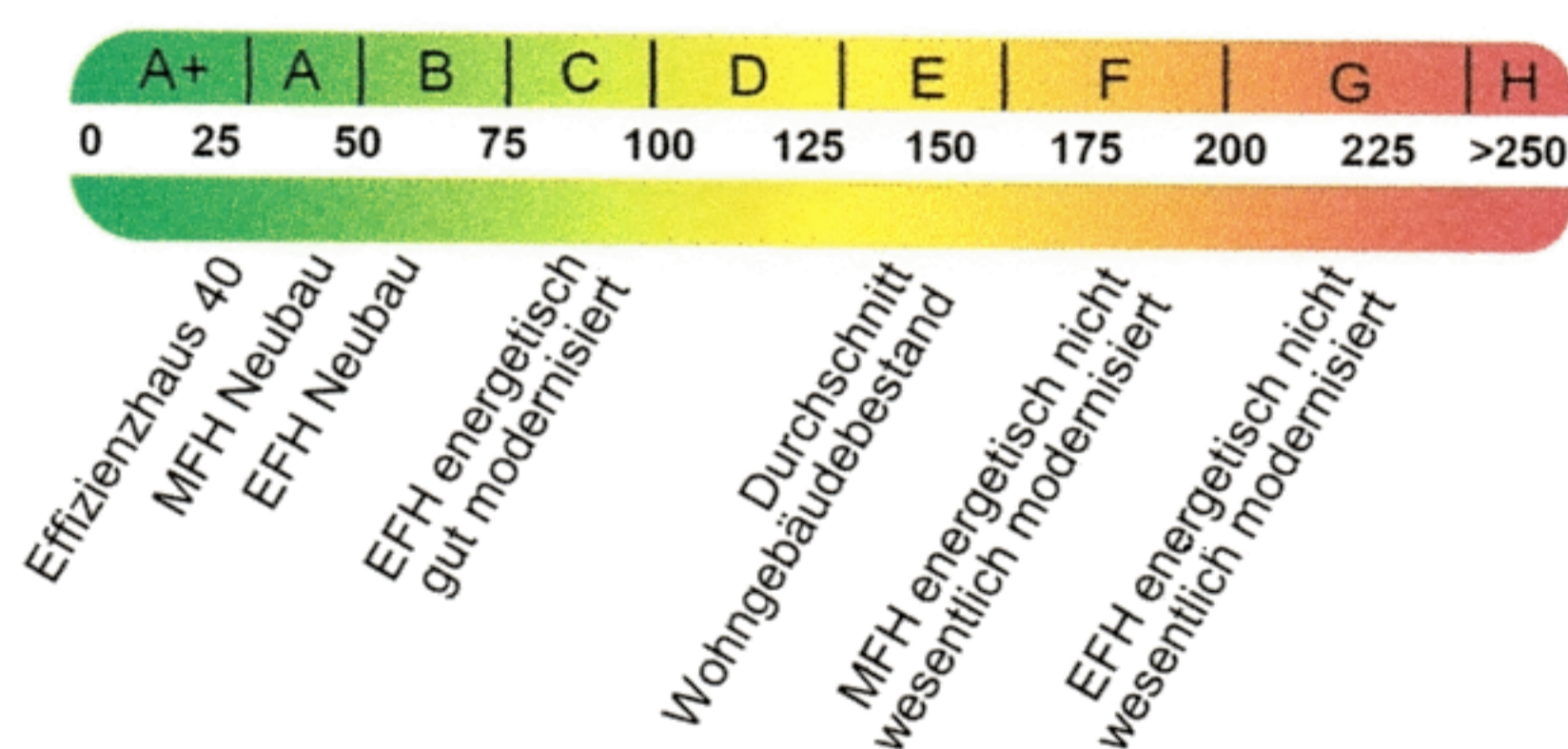
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 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/(m² a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe