

Exposé

Wohnung in Grevenbroich

3-Zimmer Wohnung in Grevenbroich - 2. OG



Objekt-Nr. OM-324109

Wohnung

Vermietung: **960 € + NK**

Ansprechpartner:
Luciano Privitera

Hauptstr. 95
41517 Grevenbroich
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	72,00 m ²	Zustand	saniert
Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und geräumige 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Grevenbroich bietet Ihnen auf 72 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause. Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, einem lichtdurchfluteten Wohnbereich, zwei weiteren Zimmern, einer Küche, einer Diele und einem Badezimmer.

Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Angebot ab. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder Familien mit bis zu vier Personen. Bitte beachten Sie: Bei Jobcenter-Mietern ist die Wohnung für fünf Personen vorgesehen

Ausstattung

Lichtdurchflutete Räume durch großzügige Fenster

Küche mit praktischem Fliesenspiegel

Modernes Badezimmer mit Badewanne

Zentralheizung

Separater Kellerraum

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Duschbad

Sonstiges

Ein neuer Energieausweis wird nach Abschluss der vollständigen Sanierungsarbeiten nachgereicht.

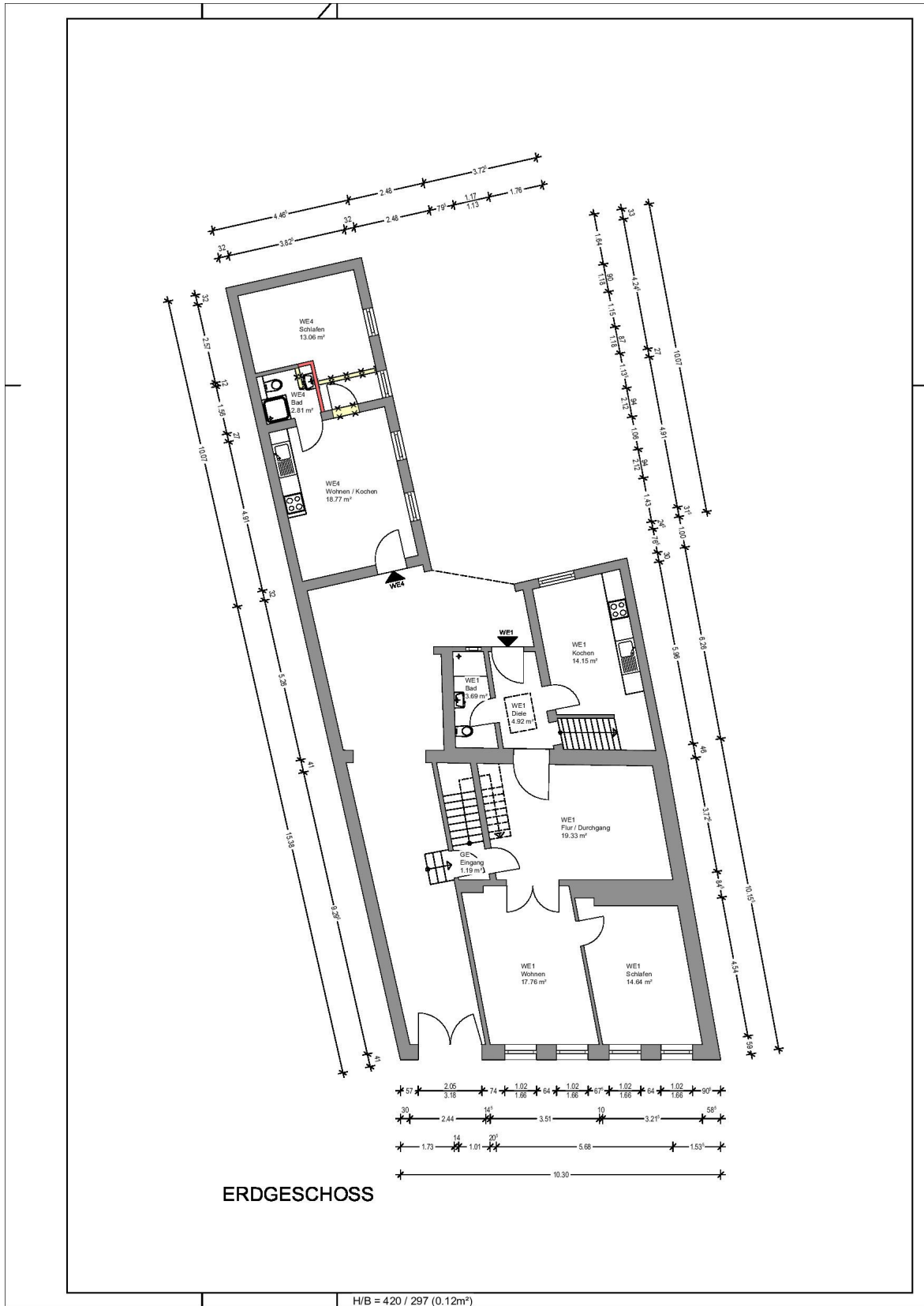
Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Grevenbroich auf der Hauptstraße 95. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto sorgt für Flexibilität im Alltag. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Parks und Naherholungsgebiete.

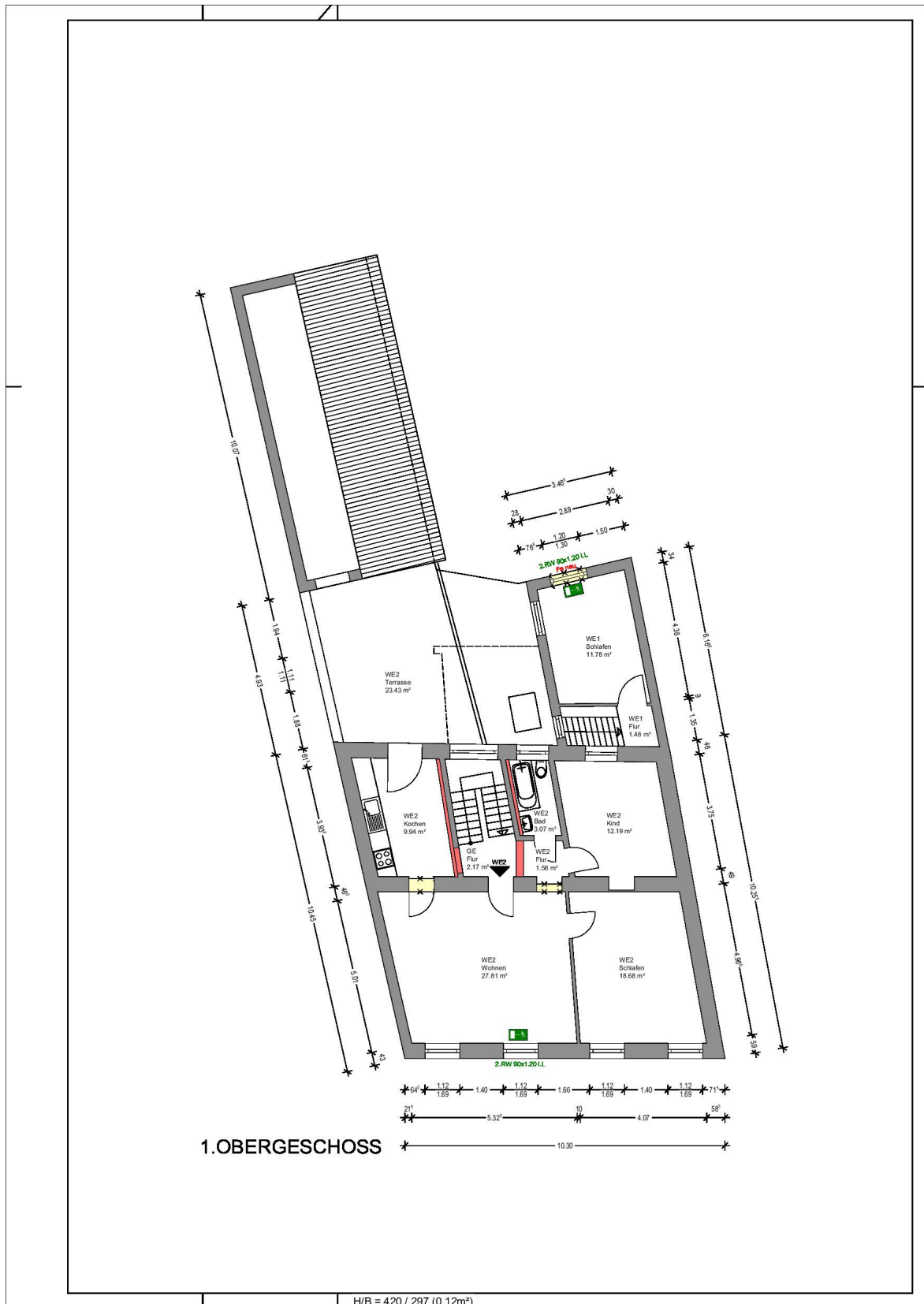
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Gültig bis: 15.08.2033

Registriernummer NW-2023-004677560

1

Gebäude

Gebaudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Hauptstr. 95 41517 Nordrhein-Westfalen - Grevenbroich		
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	1930		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3 4}	2022		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (AN)	273,78 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

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).

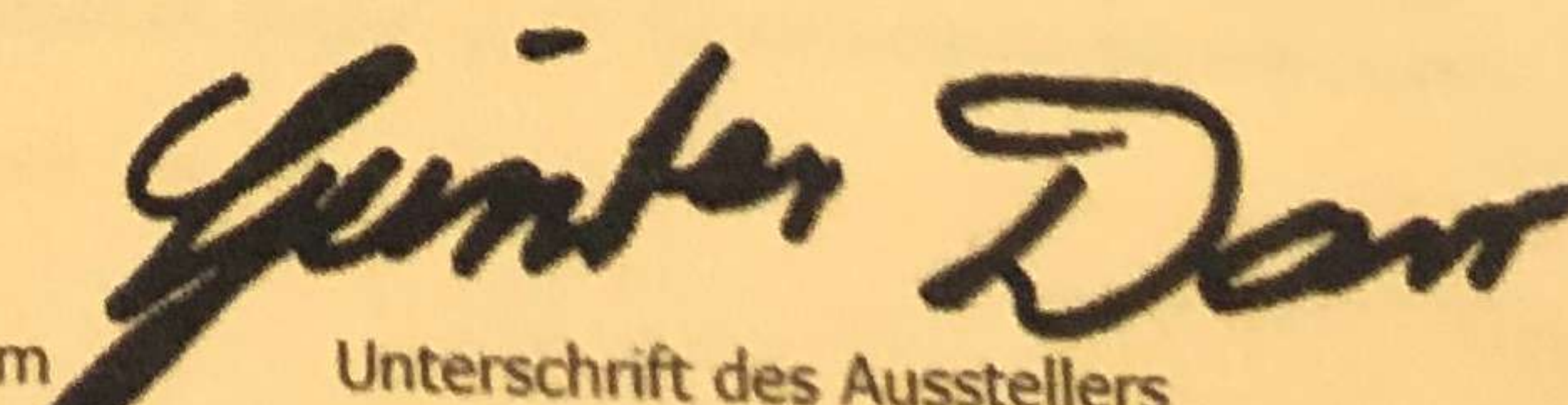
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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: <https://www.blitz-ausweis.de>

SSS-Software Special Service GmbH
Günter Darr
Amselweg 40
56593 Horhausen

15.08.2023
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom¹ 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

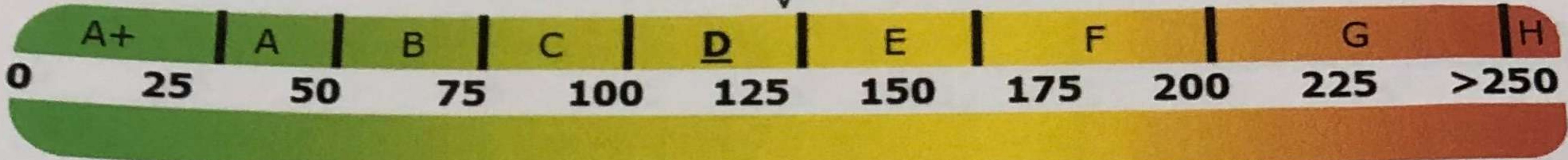
Registriernummer NW-2023-004677560

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 30.48 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
127.0 kWh/(m²·a)



144.3 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 144.3 kWh/(m²·a)

Anforderungswert 71.0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert 0.82 W/(m²·K)

Anforderungswert 0.34 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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

127.0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

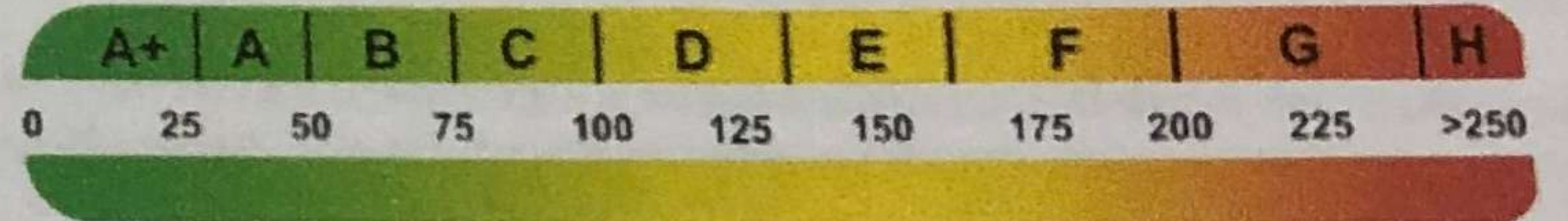
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfü- lung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs 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 Endenergie⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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 (AN), 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 des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus