

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

3 Zimmer ETW Düsseldorf, Zooviertel Düsseldorf kein Makler



Objekt-Nr. **OM-325304**

Wohnung

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Fechner
Mobil: 0177 9684171

Eduard-Schloemann-Strasse 33
40237 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	89,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	413 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 3 Zimmerwohnung mit Balkon liegt in der 4.Etage eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Die gesamte Wohnanlage ist umringt von einem Grüngürtel mit Park ähnlichem Charakter.

Das Haus gehört zu einer in sich geschlossenen Wohnanlage im östlichen Teil des Zoo-Viertels PLZ 40237.

Die Wohnung wurde 2022 saniert.

Sie verfügt über

- großzügiges helles Wohnzimmer
- Sonnenbalkon
- 2 Schlafzimmer
- 1 Küche
- 1 Wirtschaftsraum
- 1 Badezimmer/Wannenbad
- 1 Gäste WC mit Dusche.

Zu dieser Wohnung gehört ein Kellerraum in Standardgröße und ein Tiefgaragenplatz.

Die Wohn und Schlafräume, sowie Diele sind mit Parkett ausgelegt. WC/Sanitärbereich besteht aus Fliesenspiegel. Die Küche besteht aus Vinyl Boden.

Die Anlage liegt im sogenannten Wohnpark Düsseldorf, an der Grenze zwischen Düsseldorf und Grafenberg und zählt zu den besten Lagen Düsseldorfs.

Ausstattung

Die Wohn und Schlafräume, sowie Diele sind mit Parkett ausgelegt. WC/Sanitärbereich besteht aus Fliesenspiegel. Die Küche besteht aus Vinyl Boden.

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Verfügbar sofort.

Bitte keine Makler.

Wohnung ist seit dem 04/ 2022 solide vermietet.

Kaltmiete 15000€ p.a.

Hausgeld mtl. 413€ davon sind 163€ sind nicht Umlagefähig.

Tiefgarage ist aktuell nicht vermietet.

Lage

Die öffentlichen Verkehrsmittel (U-Bahn, Straßenbahn und Busse) und alle Einkaufsmöglichkeiten, auch Ärzte und Apotheken sind gut zu Fuß erreichbar.

Kurze Wege zum Naherholungsgebiet Grafenberger Wald, Zoopark und Ostpark.

Auch Innenstadt, Flughafen und Autobahnen sind schnell zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	153,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Einfahrt Tiefgarage

Exposé - Galerie



Grünanlage vor Hauseingang



Hauseingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wohnungstür



Blick Eingangstür

Exposé - Galerie



Blick Flur



Blick Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

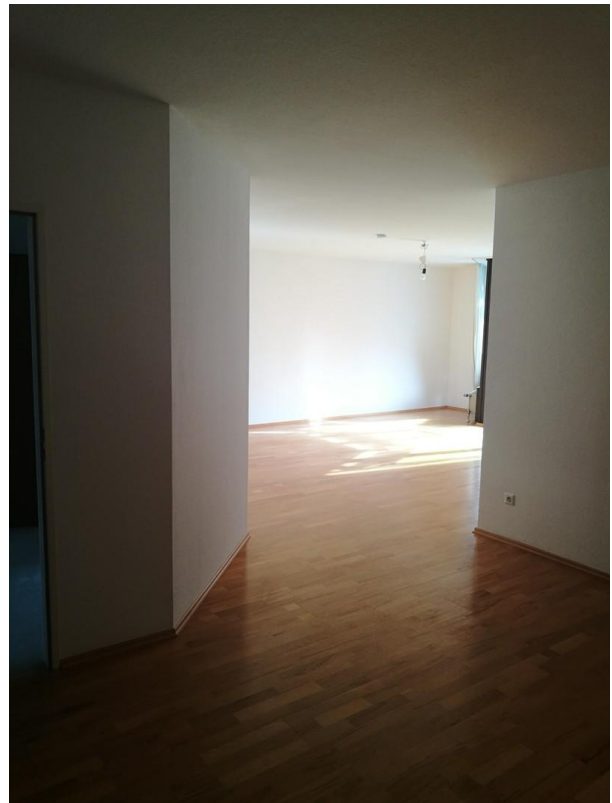


Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur Wohnzimmer

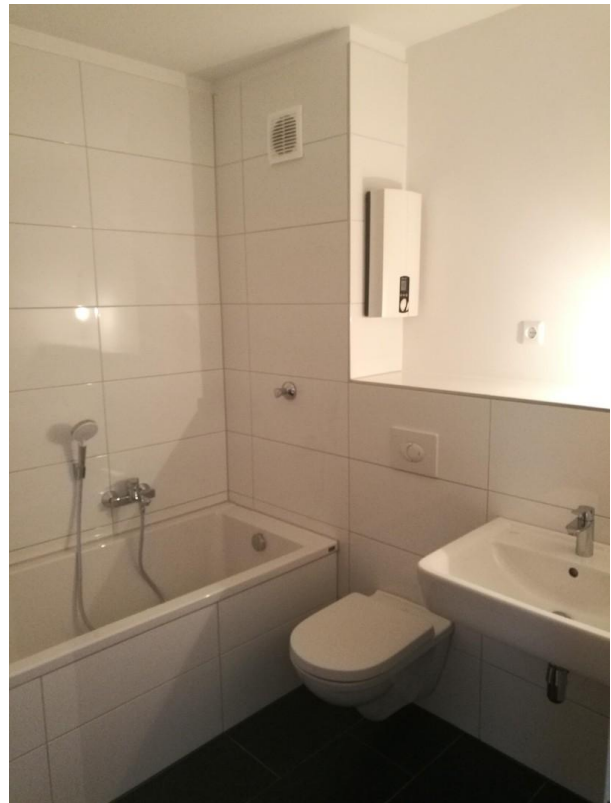


Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Master Bad



Wirtschaftsraum/Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Kleiderschrank/Wirtschaftsraum



Bodentiefe Fenster Arbeitszimm

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Blick Flur

Exposé - Galerie

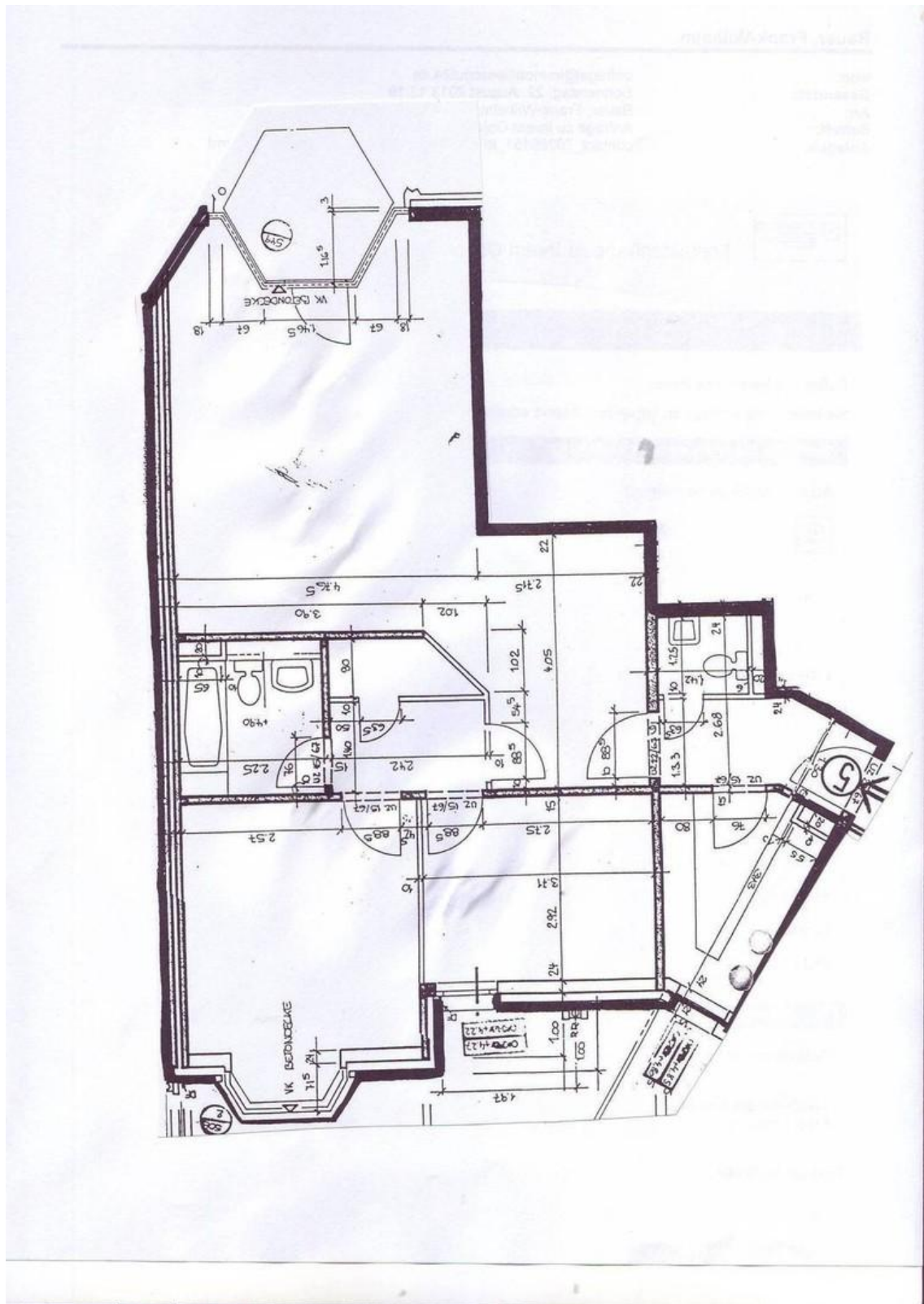


Küche Ausgang



Eingang Küche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 21.07.2018

Ausweis-Nr.: 38749

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Liegenschaftsnummer	3325172	
Adresse	Eduard-Schloemann-Str. 33-57 40237 Düsseldorf	
Kundennummer	2053288	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1984	
Baujahr Anlagentechnik	1984	
Anzahl Wohnungen	203	
Gebäudenutzfläche (A _N)	17472,21	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" 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 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 3**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

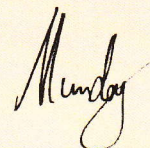
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft
Schultheiss GmbH + Co.
i.A. Bernhard Mundry
Dipl. Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Str. 2
50354 Hürth

Unterschrift des Ausstellers



22.07.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

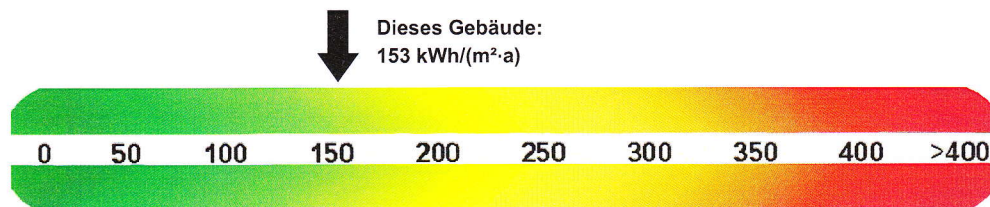
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (Lg.-Nr.: 3325172)

Ausweis-Nr.: 38749

2

Energieverbrauchskennwert



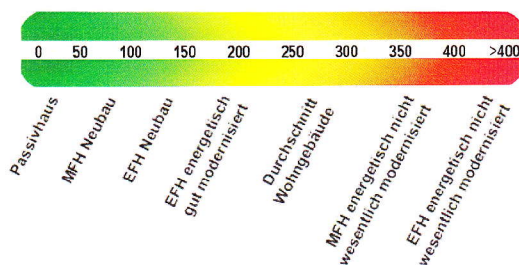
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Brennstoff- menge [kWh]	Anteil Warm- wasser [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warm- wasser	Kennwert
Erdgas in kWh	01.01.2007	31.12.2007	1864778	—	1,36	145	—	145
Erdgas in kWh	01.01.2006	31.12.2006	2170034	—	1,28	159	—	159
Erdgas in kWh	01.01.2005	31.12.2005	2170340	—	1,25	155	—	155
Durchschnitt								153

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

1)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach EnEV. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes kann insbesondere wegen sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert abweichen.

1) EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

3

Gebäudenutzfläche(A_N) - Seite 1

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in der Energieeinsparverordnung festgelegten Umrechnungsfaktor über die Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt - je nach Gebäude - 1,2 oder 1,35. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Klimafaktor - Seite 2

Der Klimafaktor ist ein vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dabei wird der Standort des Gebäudes einer hauptamtlichen Wetterstation zugewiesen und für die entsprechenden Zeiträume der Klimafaktor ermittelt und monatlich aktualisiert. Mit dem so ermittelten Klimafaktor werden die Heizenergieverbräuche multipliziert. Dieser kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark abweichen.

Zeitliche Bereinigung - Seite 2

Weicht der Abrechnungszeitraum, für den die Verbräuche vorliegen, von einem vollen Jahr ab, werden die Verbräuche zeitlich bereinigt. D.h. diese werden bei kürzeren oder längeren Abrechnungszeiträumen auf 365 Tage umgerechnet.

Energieverbrauchskennwert - Seite 2

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserverbräuchen nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist von der Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte und beziehen sich auf Quadratmeter Gebäudenutzfläche (s. oben). Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen. Über Klimafaktoren (s. oben) wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den zukünftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen.

Allgemeiner Hinweis

Bitte beachten Sie, dass sich abhängig vom Energieverbrauchsverhalten der Nutzer im Vergleich von bedarfs- und verbrauchsorientiertem Energieausweis Abweichungen ergeben können. Dies kann dazu führen, dass der Energieverbrauchskennwert im Vergleich zum Energiebedarfskennwert günstiger oder gegebenenfalls ungünstiger ausfallen kann.

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude (Lg-Nr.: 3325172)

Ausweis-Nr.: 38749

Adresse Eduard-Schloemann-Str. 33-57
40237 Düsseldorf

Hauptnutzung /
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich

sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Außenwand	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich.
2	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich.
3	Oberste Geschoßdecke / Dach	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich.
4	Unterer Gebäudeabschluß / Kellerdecke	Aufgrund Ihrer Angaben ist hier keine Empfehlung möglich.
5	Heizung	Einsparpotenziale liegen oft in: hydraulischer Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.
6	Energieverbrauchskennwert	Aufgrund des ermittelten erhöhten Energieverbrauchskennwerts empfiehlt es sich, eine tiefer gehende Analyse für dessen Ursachen vorzunehmen.
<input type="checkbox"/> weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt		

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

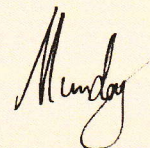
Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	 		
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]	 		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]	 		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		
CO ₂ -Emissionen [kWh/(m²a)]	 		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	 		

Aussteller

BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft
Schultheiss GmbH + Co.
i.A. Bernhard Mundry
Dipl. Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Str. 2
50354 Hürth

Unterschrift des Ausstellers



22.07.2008

Datum

Unterschrift des Ausstellers

