

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

**Modernisieren für mehr Rendite oder Wohnwünsche
statt sofort >3,6% zu realisieren bzw. einzuziehen?**



Sie entscheiden:
Ca. 3.000€ notwendige Renovierung (z.B. Streichen und Lackieren, vorher Ausbesserungen) für
schnellen Einzug ...
oder gleich Wohnwert steigernde und bei Vermietung umlegbare, Rendite steigernde
Modernisierungen wie neue Fliesen und Keramik im Gäste-WC, Umbau Wannbad in modern
Dusch-Bad mit WC, glattgespachtelte Wände, Holzboden auf Loggia, Elektrifizierung Rollläden, S
Home-Steuerung für Rollläden und Heizung, dunkler Design-Boden, neue Bodenfliesen in der Küc

Objekt-Nr. OM-328640

Wohnung

Verkauf: **339.500 €**

Telefon: 0177 6633493

Heinz-Schmöle-Str.
40227 Düsseldorf
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	365 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Küche und 2 Schlafzimmer zur Fußgängerzone hinter Hauptbahnhof, Sonnenloggia vor Wohnen/Essen zum abgeschlossenen Innenhof, Gäste-WC, Wannenbad, 10 Wohneinheiten mit abgeschlossenem Treppenhaus mit Fahrstuhl und Videosprechanlagen zum äußeren und inneren Eingang, überwiegend Selbstnutzer in WEG mit seit Fertigstellung 2000 aktivem Vorsitz.

Note: I am happy to communicate in English.

Sie suchen als Kapitalanlage ein zukunftssicheres Investment für eine einfache Vermietung, bei der Sie sich den idealen Mieter aus einer großen Zahl passender solventer Mieter aussuchen und durch Modernisierungen die bei Mietpreisbremse legale Mietrendite weiter steigern können bis auf mindestens 3,9%?

Oder Sie wollen zur Selbstnutzung oder für nahe Angehörige Ihre Vorstellungen von komfortablem, barrierefreiem und energieeffizientem Wohnen in einer sehr gepflegten und perspektivisch mit einer neuen Fassade versehenen, zeitlos gestalteten Wohnanlage sofort oder Schritt für Schritt realisieren?

Dann ist diese ruhig gelegene, super geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit separatem WC, Küche mit abgetrennter Fläche mit Waschmaschinenanschluss und Sonnenloggia in einer sehr gepflegten Wohnanlage mit 150 Wohneinheiten aus 2000 in einer vorteilhaften Lage, die es in Düsseldorf nur einmal gibt, ideal.

Diese Wohnung liegt mit den Schlafzimmern und der Küche zu einer wenig frequentierten Fußgängerzone Heinz-Schmöle-Straße direkt hinter dem Bertha-von-Suttner-Platz am Hauptbahnhof Düsseldorf und mit Wohnen und Essen mit Sonnenloggia zum abgeschlossenen Innenhof an einem Treppenhaus mit zwei per Videosprechanlage ausgestatteten Eingängen und einem in Edelstahl ausgeführtem Fahrstuhl, der auch in die beiden Untergeschosse mit trockenen Gemeinschaftsräumen, einem Kellerabteil und Tiefgarage führt.

In der kurzen Fußgängerzone gibt es wenige Gewerbeeinheiten, darunter ein Kiosk, ein Fitnesscenter und eine Eisdiele.

Eine Wohnung mit ähnlichen in Immobilienportalen filterbaren Eigenschaften zu mieten ist fast unmöglich, moderne Wohnungen ab Baujahr 1995 sind noch seltener, vor allem mit Fernwärme.

Zudem wurden Wohnungen in dieser Wohnanlage nur alle Jahre mal zum Kauf oder zur Miete angeboten: Seit 2015 wurden laut einer führenden Datenbank für öffentliche Immobilienangebote 6 andere Wohnungen in dieser Wohnanlage zur Miete und 3 zum Kauf angeboten. Die 4 Mietangebote in der Heinz-Schmöle-Str. waren durchschnittlich 7 Tage aktiv.

Flächen in m²:

Wohnen/Essen: 23,73

Eltern = Schlafen groß (für Bett bis 2,4m breit plus Nachtkästen): 12,50

Kind = Schlafen klein (für Bett max. 1,40m breit) = Arbeiten: 10,68

Küche: 8,00

Wannenbad: 3,68

Separates WC: 1,49

Abstellfläche in Küche: 0,43

Sonnenloggia (50% von 6,44): 3,22

Gesamt: 67,76

Es gibt nur wenige vermietete Wohneinheiten in der Heinz-Schmöle-Straße, da die Wohnanlage und die Lage so viele Vorteile haben und von Selbstnutzern geschätzt werden.

Der Erhaltungszustand der Wohnanlage ist entsprechend außerordentlich gut.

Auf der letzten Eigentümerversammlung wurde ein Konzept zur Beseitigung von diversen Mängeln im Rahmen einer Erneuerung der Außenhülle vorgestellt aber nicht beschlossen: In 3 bis 5 Jahren sollte die Fassade komplett erneuert und das Baujahr der Wohnanlage nur noch durch den Zustand von Bauteilen aus Kunststoff und Lackoberflächen erkennbar sein.

Diese Wohnung ist seit November 2000 im Besitz der Eigentümerfamilie und wurde seitdem vermietet. Bisher haben zwei junge Paare, ein Expat (Manager einer Privatschule) mit Frau und Kind und ab 2013 ein Pensionär (Ex-Banker) in der Wohnung gelebt. Es waren in Summe keine 10 Besichtigungstermine für alle Vermietungen erforderlich.

Der Energieausweis für die gesamte Wohnanlage zeigt einen Energieverbrauch von 85kWh/(m²·a).

Ausstattung

Reminder: I am happy to communicate in English.

Seitdem im Rahmen der Covid19-Pandemie Autovermietungen keine Stellplätze mehr in großer Zahl nutzen werden viele der 159 Tiefgaragenstellplätze in den beiden Untergeschossen unter der Wohnanlage nicht benutzt, so dass eine Anmietung einfach sein sollte.

Highlights

- Badewanne
- Sonnenloggia
- Ruhig gelegen in Fußgängerzone
- 2min zu Fuß zum Hauptbahnhof
- Super Schnitt: Die Wohnung wird regelmäßig als größer als 68m² eingeschätzt
- Unauffällige Bodenbeläge (Laminat oder Fliesen)
- Unauffällige Wandfliesen Wolkenmarmor weiß deckenhoch in Wannenbad und Gäste-WC
- Wände Raufaser und Decken Rauputz jeweils weiß
- Videosprechanlage von Siedle
- Türspion

Details

- Wohnungsschlüssel auch für Zugang zu gemeinschaftlichem und mit Fahrstuhl erreichbarem Fahrradraum
- Wohnungsschlüssel auch für Zugang zu gemeinschaftlichem und mit Fahrstuhl erreichbarem Trockenraum
- Wohnungsschlüssel auch für Zugang zu gemeinschaftlichem und mit Fahrstuhl erreichbarem Kinderwagenraum
- Wenig frequentiertes Gewerbe im Erdgeschoss sorgt für Wärme von unten
- Gemeinschaftlicher Spielplatz im nur mit Wohnungsschlüssel erreichbaren Innenhof der gepflegten Wohnanlage
- Laminat in Buchenoptik in der Diele, dem großen Schlafzimmer und dem kleinen Schlaf- oder Arbeitszimmer
- Dunkelgraue Bodenfliesen anthrazit in Gäste-WC und Wannenbad
- Helle Bodenfliesen weiß in der Küche

- Anschluss für Waschmaschine in der Küche, falls Waschmaschinenraum nicht genutzt werden soll

Es besteht die Option, für einen schnelleren Einzug Möbel und Einrichtungsgegenstände, die ich für möblierte Vermietung gekauft hatte, von mir zu erwerben.

Aktuell sind einige gebrauchte Möbel aufgebaut in der Wohnung, die mit einer entsprechenden Vereinbarung übernommen werden können und bei der Besichtigung die Großzügigkeit des Grundrisses vermitteln sollen aber keine vollständigen Wohnwelten darstellen.

Zusätzlich können weitere noch originalverpackte Möbel und Einrichtungsgegenstände nach Vereinbarung übernommen werden.

Eine Tour in 49 kurzen nach relevanten Aspekten strukturierten Videos schalte ich auf Anfrage frei.

Zugang zu mehr Bildern bei besserem Wetter und Visualisierungen mit modernen Möbeln nach Modernisierung, einer Onlinebesichtigung in 43 Video und allen relevanten Dokumenten gibt es auf Anfrage.

Als Selbstnutzer würde ich die Wände und Decken streichen, ggf. Heizkörper lackieren und Thermostate austauschen sowie evtl. Elektrorolläden verbauen. Bodenbeläge tauschen würde ich nicht, da der verklebte Laminatboden sehr robust ist. Allerdings lässt sich mit wenig Aufwand auch ein Vinylboden auf ihn aufkleben, wenn eine andere Optik gewünscht wird.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Reminder: I am happy to communicate in English.

Mit entsprechenden Regelungen im Kaufvertrag könnten Sie die Wohnung schon früher nutzen!

Ich verkaufe diese hervorragend geschnittene und helle 3-Zimmerwohnung mit Fernwärmeversorgung in einer sehr gepflegten Wohnanlage in einer besonders ruhigen und gleichzeitig der am besten mit Fernbahnverkehr und ÖPNV angebundenen Lage in Düsseldorf, weil der langjährige Mieter verstorben ist und die Wohnung nicht mehr strategisch in mein Immobilienportfolio passt.

Selbstnutzer wie Kapitalanleger können die Wohnung selektiv oder komplett modernisieren nach eigenen Wohn- bzw. Renditevorstellungen.

Beide kaufen eine besonders vorteilhafte Lage, die es so nur in den beiden größeren Wohnanlagen entlang der Heinz-Schmöle-Straße gibt. Zusätzlich kaufen Sie eine Wohnung mit hoher passiver Sicherheit auch durch die Lage in einer abgeschlossenen Wohnanlage.

In dieser Wohnanlage wurden seit 2015 nur 3 Wohnungen öffentlich zum Kauf und 7 zur Vermietung angeboten laut einem führenden Archiv für Angebote auf Immobilienportalen wie Immoscout24.

Eine Wohnung wie diese zu mieten wird fast unmöglich sein.

Immoscout zeigt seit 4.1.25 bei einem Kaufpreis von 339.500 und Einsatz von 67.900€ Eigenkapital bei 10 Jahren Sollzinsbindung und anfangs 1,00% Tilgung einen Darlehenszinssatz von 2,93% effektiv und eine monatliche Rate von 973€ inkl. anfangs 250€ Tilgung an auf Basis von durchschnittlichen Marktdaten. Bei älteren, weniger energieeffizienten wird ein Darlehenszinssatz von 3,7% effektiv angezeigt, z.B. einer von den Parametern bis auf Energieeffizienz und Gäste-WC-gleiche, 700m entfernte Wohnung aus 1958 in D-Stadtmitte oder ältere, auf ähnliche Energieeffizienz sanierte Wohnungen in der angrenzenden Eisenstraße.

Und bitte bedenken: Es sinkt die Zinszahlung mit jeder Tilgung, während Mieten aufgrund des hohen Bedarf für Wohnraum und Mieterhöhungen bis zur Kappungsgrenze bei Neuvermietung und besonders hohe Mieten bei Neubauten vermutlich auch weiterhin stark steigen werden

auch wenn die Mietpreisbremse nicht wie nach aktueller Rechtslage in NRW am 30.6.25 und bundesweit am 31.12.25 auslaufen wird.

Hinzu kommt in Düsseldorf Zuzugs in die attraktive Stadt und Landeshauptstadt, in der seit Jahren weniger als benötigter Wohnraum geschaffen wurde und wegen der gestiegenen Zinsen und Herstellungskosten eine große Zahl an projektierten und genehmigten Bauvorhaben auf unbestimmte Zeit auf Eis gelegt wurden.

Für Selbstnutzer ist ein modernes Bestandsobjekt mit gutem Energiestandard die smarte Alternative zum erheblich teureren Neubau in deutlich weniger vorteilhaften Lagen.

Diese Wohnung ist zudem in einem für das Baujahr sehr gutem Zustand aber deutlich günstiger zu kaufen. Damit sind auch die Kaufnebenkosten, die Sie i.d.R. mit Eigenkapital bezahlen müssen, sind entsprechend günstiger.

Die Wasser-, Abrechnungs- und Energiekosten sind nach dem aktuellen noch auf 24 Stunden am Tag Anwesenheit basierenden Wirtschaftsplan unter 70€ monatlich wegen der guten Energieeffizienz (unterstes Drittel der Klasse C) und der relativ günstigen und zukunftssicheren Fernwärme.

Sie bekommen eine besonders hohe Sicherheit des Investments wegen:

1. des aktuellen und zukünftigen Gebäudezustands,
2. der einmalig vorteilhaften Lage,
3. des Konzepts der Wohnanlage,
4. der langlebigen Materialien,
5. der einfachen Vermarktbarkeit als Mietwohnung,
6. der am Erhalt eines guten Zustands interessierten Eigentümergemeinschaft,
7. des langjährig tätigen Verwalters

Lage

Reminder: I am happy to communicate in English.

Die Wohnung ist ruhig gelegen mit den Schlafzimmern und der Küche zu einer wenig frequentierten Fußgängerzone auf Rückseite des Hauptbahnhof und Wohnen und Essen mit Sonnenloggia in den Innenhof.

Ergebnis für Bewohner: Kein Straßenverkehr von Wohnung aus wahrnehmbar und beste ÖPNV-Anbindungen im und außerhalb des Hauptbahnhofs in max. 7min/550m.

Ein Fitnesscenter ist direkt gegenüber.

Durch Nähe zur Ellerstraße, Kölner Straße und Oberbilker Markt mit dem Medizinzentrum in der Werdener Str. 6 und 8 ist eine große Zahl Arztpraxen, Filialisten sowie anderer Geschäfte und Dienstleister zu Fuß einfach erreichbar.

2 Kitas, eine Grundschule und ein Berufskolleg mit Gymnasium sind in max. 6min/400m zu Fuß erreichbar.

Außerdem sind 2 Parks in max. 8min/450m zu Fuß erreichbar.

Entfernungen zu Fuß laut Google (ohne Postleitzahl in 40227 Düsseldorf):

ÖPNV:

- 6min/500m: D-Stahlstraße für Bus 721, Bus 722, Bus E
- 6min/450m: D-Handelszentrum/Moskauer Str. für Bus 732, Bus 805, Bus 817, Bus NE6
- 7min/550m: D-Oberbilker Markt/Warschauer Straße: Stadtbahnlinie U74, U77 und U79, Straßenbahn 706, Bus 732, Bus 736

Bildung:

- 2min/150m: VHS Düsseldorf, Bertha-von-Suttner-Platz 1
 - 4min/260m: Städt. Kindergarten Stahlwerkstraße 2
 - 5min/350m: KGS Höhenstraße, Höhenstraße 5
 - 5min/400m: Lessing-Gymnasium und -Berufskolleg, Ellerstraße 84-94
 - 6min/400m: Katholische Kindertagesstätte St. Apollinaris, Höhenstraße 20
- Weitere Schulen und somit alle Schulformen in max. 3,1km Entfernung, z.B.
- 16min/1,1km: Jan-Wellem-Schule, Heerstraße 18a
 - 19min/1,3km: Gemeinschaftsgrundschule Stoffeler Straße, Stoffeler Str. 11
 - 25min/1,8km: Dumont-Lindemann-Schule (Weberstraße), Weberstraße 3, 40215 Düsseldorf
 - 3,1km: Joseph-Beuys-Gesamtschule, Siegburger Str. 149, 40591 Düsseldorf

Einkaufen: Filialisten

- Ab 2min/260m: EDEKA, dm-drogerie markt, im Hbf
- 6min/500m: Netto Marken-Discount, Ellerstraße 123
- 7min/550m: Oberbilker Markt mit Wochenmarkt, Bäcker
- 9min/650m: Woolworth Kölner Str. 241-245
- 10min/700m: Kölner Str. 257
- 11min/750m: ROSSMANN Drogeriemarkt, Kölner Str. 228
- 12min/800m: Zeeman, Kölner Str. 277
- 12min/900m: Edeka, Kölner Str. 250-252
- 14min/1km: PENNY, Kölner Str. 270
- 19min/1,4km: LIDL, Fichtenstraße, 40233 Düsseldorf

Einkaufen und Dienstleistungen: Viele

- Entlang Ellerstraße
- Entlang Kölner Str. ab und inkl. Oberbilker Markt
- im Hauptbahnhof
- Vorderseite Hauptbahnhof

Ärzte:

- 10min/750m: Gesundheitszentrum Werdener Str. 8: Internationale hausärztlich-internistische Praxis, Infektiologie, Reise-/Tauchsportmedizin, TCM (Akupunktur), Sportmedizin, Betreuung im Rahmen von Disease-Management-Programmen (DMP: KHK, Diabetes mellitus, COPD etc.), Kardiologe, ...
- Auf Kölner Str. bis FAIR DOCTORS Kölner Str. 295
- 10min/750m: 360°zahn etc. Werdener Str. 6

Spielen:

- Innenhof
- 3min/210m: WGZ Bank-Park, Velberter Str. 24
- 8min/450m: IHZ-Park, Warschauer Str.

Gastronomie:

- Restaurants und Imbisse im Hauptbahnhof ab 2min/260m
- Restaurants und Imbisse in Ellerstraße
- Restaurants und Imbisse am Oberbilker Markt und in Kölner Straße

Parken

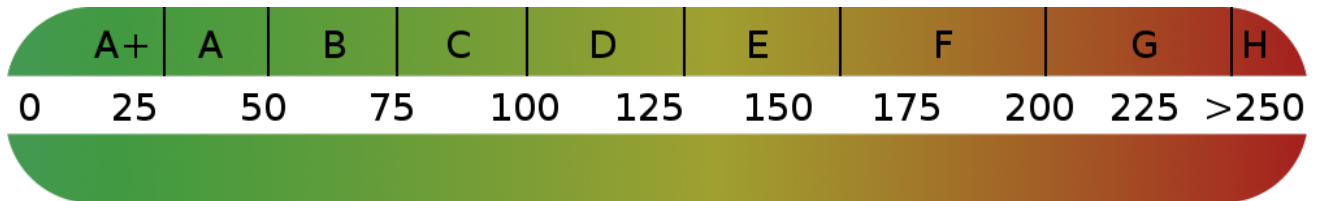
- Straßenparken in den an die Heinz-Schmöle-Str. angrenzenden Straßen Eisenstraße und Velberter Str.
- Ggf. Möglichkeiten, in der Tiefgarage unter der Wohnanlage einen der vielen seit der Covid-Pandemie nicht mehr genutzten Stellplätze oder im DB BahnPark Parkhaus einen Stellplatz zu mieten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

Extrem seltene Gelegenheit für
(potenzielle) Selbstnutzer:
Moderne 3-Zimmer-Wohnung in
einmaliger Kombination von
Ruhe und Sicherheit in direkter
Nähe zum Hauptbahnhof

Seit 2015 gab es nur 3 Angebote, eine günstig mit zukunftsicherer Fernwärme beheizte und super geschnittene Wohnung im DeltaHouse zu erwerben.

Das DeltaHouse ist eine sehr gepflegte, zu öffentlich zugänglichen Bereichen abgeschlossene Wohnanlage mit 150 Wohneinheiten.

In Wohnungen mit Treppenhaus zur Fußgängerzone Heinz-Schmöle-Straße leben überwiegend Selbstnutzer.

Diese Wohnung hat ein separates WC, ein Wannenbad und eine Sonnenloggia.

Extrem seltene Gelegenheit

Exposé - Galerie

Hinweis zu den folgenden Kapiteln mit Fotoauswahl: Was nicht auf Fotos sichtbar aber wichtig ist ...

- **Fassadenerneuerung und weitere Maßnahmen geplant in 3 bis 5 Jahren ab frühestens 2025**
- **In den Wohnungen mit Eingang in der Heinz-Schmöle-Str. wohnen überwiegend Selbstnutzer**
- **824,91€ jährliche Heizkosten mit zukunftssicherer Fernwärme (Energieeffizienz C mit 85kWh/(m²·a) Endenergiebedarf)**
- **Diese Wohnung wäre auch leicht zu vermieten:** Sie wurde seit 2000 viermal vermietet mit in Summe weniger als 10 Besichtigungen und Anfang 2024 gab es 231 Anfragen auf ein Mietangebot mit effektiver Kaltmiete über Maximalwert laut Mietpreisbremse für Neuvermietung gemäß Mietspiegel 2024
- **Auf Anfrage per Download-Link Zugang zu hochauflösenden Fotos, Besichtigung in 40+ Videos und allen relevanten Dokumenten**
- Nach Kauf bestimmen Sie, wie die Wohnung aussehen soll; die folgenden Visualisierungen zeigen einen modernen Stil

Hinweis zu folgenden Kapiteln



Visualisierung Wohnen und Esse

Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafen 1



Visualisierung Schlafen 2

Exposé - Galerie



Visualisierung Küche

1 Super geschnittene, sinnvoll ausgestattete und vorteilhaft gelegene Räume

- Wohnzimmer und Loggia für Sonne ab mittags zum Innenhof, beide Schlafzimmer und Küche ohne direkte Sonneneinstrahlung zu Fußgängerzone
- Wände von Eltern oder Schlafen 2 Personen lang genug für großen Kleiderschrank und großes Bett mit Nachtkästen
- Küche mit Anschluss für Waschmaschine und Platz für Trockner darauf und Schrank daneben in abgetrenntem Bereich
- TV-Anschluss in 3 Zimmern (in Wohnen und Essen, in Eltern oder Schlafen 2 Personen und in Kind oder Schlafen 1 Person oder Arbeiten)
- WC separat
- Bad mit Wanne und riesigem Spiegel
- Viele Steckdosen an sinnvollen Orten

Übersicht zu Räumen

Exposé - Galerie



Diele von Eingang zu Wohnen



Schlafen 1 zu Fußgängerzone

Exposé - Galerie



Schlafen 1 zur Diele



Schlafen 2 zu Fußgängerzone

Exposé - Galerie



Schlafen 2 zu Diele



Wohnen und Essen zu Loggia 1

Exposé - Galerie



Wohnen und Essen zu Loggia 2



Wohnen und Essen von Fenstern

Exposé - Galerie



Essen zu Küche und Diele



Küche mit Waschmaschinenplatz

Exposé - Galerie



Fliesenspiegel für Küchenzeile



Diele von Wohnen zu Eingang

Exposé - Galerie



Separates WC



Wannenbad mit Duschstange

Exposé - Galerie



Spiegel und Ablage im Wannenba



Eingehaustes Kellerabteil

Exposé - Galerie

2 Komfortables Wohnen wegen Gestaltung, Ausstattung und direkter Umgebung

- Heller neuwertig wirkender Fahrstuhl
- Waschmaschinenanschluss in Wohnung
- Kellerabteil und Gemeinschaftsräume via Fahrstuhl erreichbar
 - Fahrradabstellraum
 - Kinderwagenabstellraum
 - Trockenraum mit Waschbecken
- Überdachte Mülltonnen- und Fahrradabstellplätze im Innenhof
- Videosprechanlage an Hauseingang von Straße und vom Innenhof
- Treppenhausreinigung, Winterdienst, Gartenpflege und Tonnentransport sind extern vergeben
- Papier- und Glascontainer befinden sich wie auch 2 Ladepunkte für E-Autos am Tor zum Innenhof an der Eisenstraße

Details zu komfortablem Wohnen



Neuwertiger heller Aufzug

Exposé - Galerie



Dritter Fahrradschuppen



Mülltonnenraum an Hofzufahrt

Exposé - Galerie

3 Sicheres Wohnen wegen der Ausstattungen und des Sicherheitskonzepts der Wohnanlage

- Türen der Flure zum Kellerabteil und Gemeinschaftsräumen sind nur mit Schlüssel einer Wohnung des jeweiligen Hauseingangs zu öffnen
- In Untergeschossen holt man den Fahrstuhl nur mit einem Wohnungsschlüssel, der Treppenausgang erlaubt das Verlassen des Gebäudes nur auf die Straßenseite
- Die Briefkastenanlage ist nur mit einem Wohnungsschlüssel oder aus den Untergeschossen zugänglich
- Die Wohnungseingangstür hat einen höheren Einbruchschutz und Türspion
- Der Innenhof ist nur mit einem Wohnungsschlüssel zugänglich
- Videosprechanlage an Hauseingang von Straße und vom Innenhof

Details zu sicherem Wohnen



Videosprechanlage in Diele

Exposé - Galerie



Hauseingang mit Schließkonzept



Gesicherter Zugang zum Hof

Exposé - Galerie

4 Ruhiges Wohnen sowohl in der als auch um die Wohnung herum

- Guter baulicher Schallschutz
- Die Heinz-Schmöle-Straße, zu der Küche, Eltern oder Schlafen 2 Personen und Kind oder Schlafen 1 Person oder Arbeiten die Fenster haben, ist eine wenig frequentierte Fußgängerzone
- Die Eisenstraße hat nur Anliegerverkehr und ist am Ende der Fußgängerzone geteilt
- Wohnen und Essen hat eine Terrassentür zum Innenhof, so dass normalerweise nur Vögel, Kirchenglocken und selten mal ein Nachbar oder ein sehr lautes Fahrzeug, das den von Stahlstraße und Willi-Becker-Allee zugänglichen Teil der Eisenstraße befährt, zu hören sind
- Rücksichtsvolle Nachbarn

Details zu ruhigem Wohnen



Blick in Fußgängerzone links

Exposé - Galerie



Spielplatz im Innenhof

5 Schöne Aussichten mit, aus und in der Umgebung der Wohnung sowie Verbesserung mit neuer Fassade

- Mit der Wohnung haben Sie Aussichten auf helle und toll geschnittene Räume und Details wie viele Steckdosen, helle, gepflegte und sichere Gemeinschaftsflächen und viele das Leben erleichternde Einrichtungen schon in unmittelbarer Nähe
- Aus Fenstern und von der Loggia sieht man gepflegte Gebäude und Pflanzen
- Die Fassadenoberflächen inkl. Fensterbänken und Brüstungen der Loggien der gesamten Wohnanlage sollen in den nächsten 3 bis 5 Jahren komplett erneuert werden (neue Schicht Putz und neuer Anstrich)
 - Geplanter Beginn mit Innenhof und Loggien ab Heinz-Schmöle-Str. 10, also wird die Loggia dieser Wohnung als eine der ersten Loggien erneuert im ersten Bauabschnitt
 - Nach aktueller Planung werden die Fassaden im Innenhof in den ersten 2 von 5 Bauabschnitten erneuert
- Der Kiosk gegenüber bietet auch frische Brötchen
- Das Fitness-Center schräg gegenüber bietet Geräte und Kurse

Details zu schönen Aussichten

Exposé - Galerie



Blick in Fußgängerzone rechts



Innenhof ab Fahrradschuppen

Exposé - Galerie

6 Charmante Umgebung direkt um die Wohnanlage und alle wichtigen Einrichtungen fußläufig erreichbar

- Die Heinz-Schmöle-Straße ist eine wenig frequentierte und gepflegte Fußgängerzone mit viel Grün und zwei aus der Wohnung nicht wirklich zu hörenden Lokalen mit begrenzten Öffnungszeiten, Beratungsstellen, einem Kiosk und einem Fitnesscenter
- Die Eisenstraße ist in der direkten Nähe geprägt von prachtvollen Bestandsbauten, großen Bäumen und bietet schon zur Ellerstraße und bis zum Oberbilker Markt mehrere gastronomische Angebote
- Oberbilk bietet fußläufig ein großes Angebot an Schulen, Arztpraxen, diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants und Imbisse
- Die Anbindungen an lokale, regionale, landesweite und internationale Ziele durch den seit Jahren immer hochwertiger werdenden Hauptbahnhof in 2min Entfernung ist einzigartig

Details zu charmanter Umgebung



Eisenstr. = Ende Fußgängerzone

Exposé - Galerie



Eisenstr. zu Oberbilker Markt

7 Hervorragender Zustand der durch Schließkonzept und Beleuchtung sicheren Gemeinschafts- und Durchgangsflächen

- Die folgenden Bilder von Gemeinschafts- und Durchgangsflächen innerhalb des mit Wohnungsschlüssel für den Hauseingang Heinz-Schmöle-Str. 8 zugänglichen Bereichs sprechen für sich und dafür, dass Sie sich wohlfühlen werden
 - Ungewöhnlich hohe Sauberkeit
 - Weiße Wände und Decken
 - Gute gewartete Beleuchtung

Details zu Zustand der Anlage

Exposé - Galerie



Treppenabgang in UG1 und UG2



Treppenhaus von Aufzug in EG

Exposé - Galerie



Trockene, helle Untergeschosse



Feuerwehruzufahrt zum Innenhof

Exposé - Galerie

8 Zusätzlicher Raum außerhalb der Wohnung im Kellerabteil und Gemeinschaftsräumen

- Das Kellerabteil wurde 2023 eingehaust und mit 8 Schwerlastregalen
- 3 weitere Räume nur für Nutzer der Wohnungen eines jeden Hauseingangs
 - Fahrradabstellraum
 - Kinderwagenabstellraum
 - Trockenraum mit Waschbecken
- 2 kleine und 1 großer überdachter Fahrradabstellraum

Details zu zusätzlichem Raum



Zugeteilter Fahrradraum

Exposé - Galerie

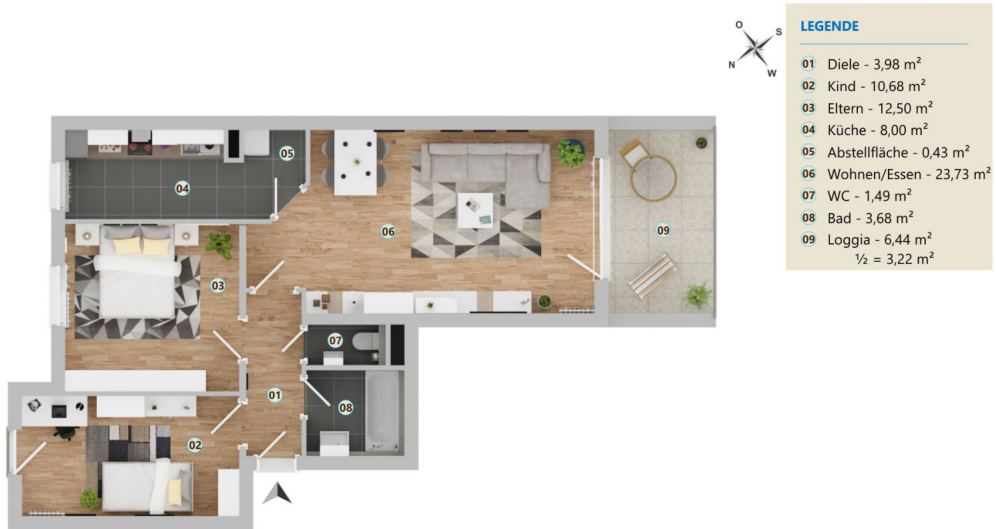


Zugeteilter Trockenraum



Zugeteilter Kinderwagenabstell

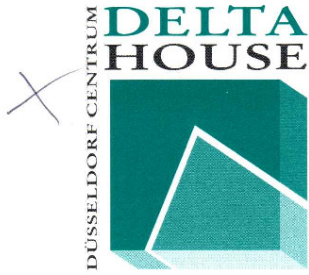
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



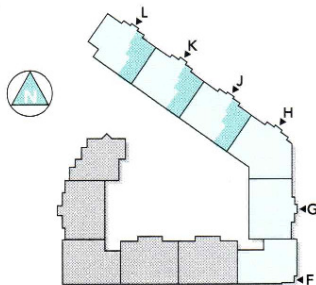
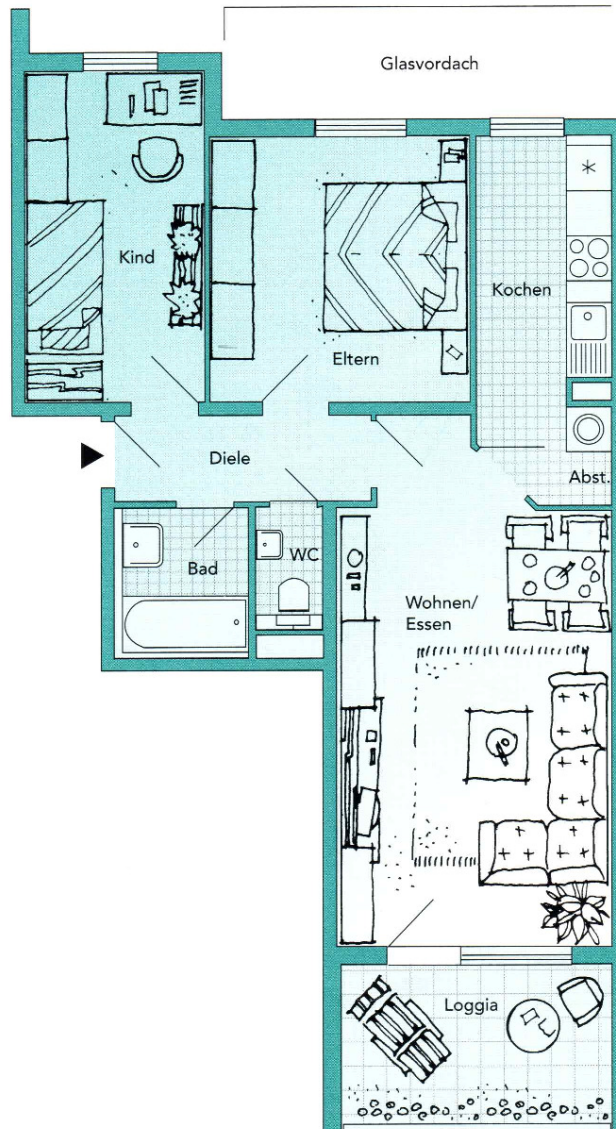
3-Zimmer-Wohnung

Eingang J/K/L

1. OG J	Whg. Nr. 118	Wfl. 67,78 m ²
2. OG	Whg. Nr. 121	Wfl. 67,67 m ²
3. OG	Whg. Nr. 124	Wfl. 67,67 m ²
1. OG K	Whg. Nr. 129	Wfl. 67,78 m ²
2. OG	Whg. Nr. 132	Wfl. 67,67 m ²
3. OG	Whg. Nr. 135	Wfl. 67,67 m ²
1. OG L	Whg. Nr. 140	Wfl. 67,89 m ²
2. OG	Whg. Nr. 143	Wfl. 67,78 m ²
3. OG	Whg. Nr. 146	Wfl. 67,78 m ²

Wohnfläche		m ²
Wohnen/Essen	23,73	
Eltern	12,50	
Kind	10,68	
Kochen	8,00	
Bad	3,64	
WC	1,49	
Diele	3,98	
Abstellfläche	0,43	
Loggia (6,44)	3,22	
gesamt	67,67	

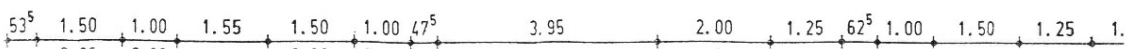
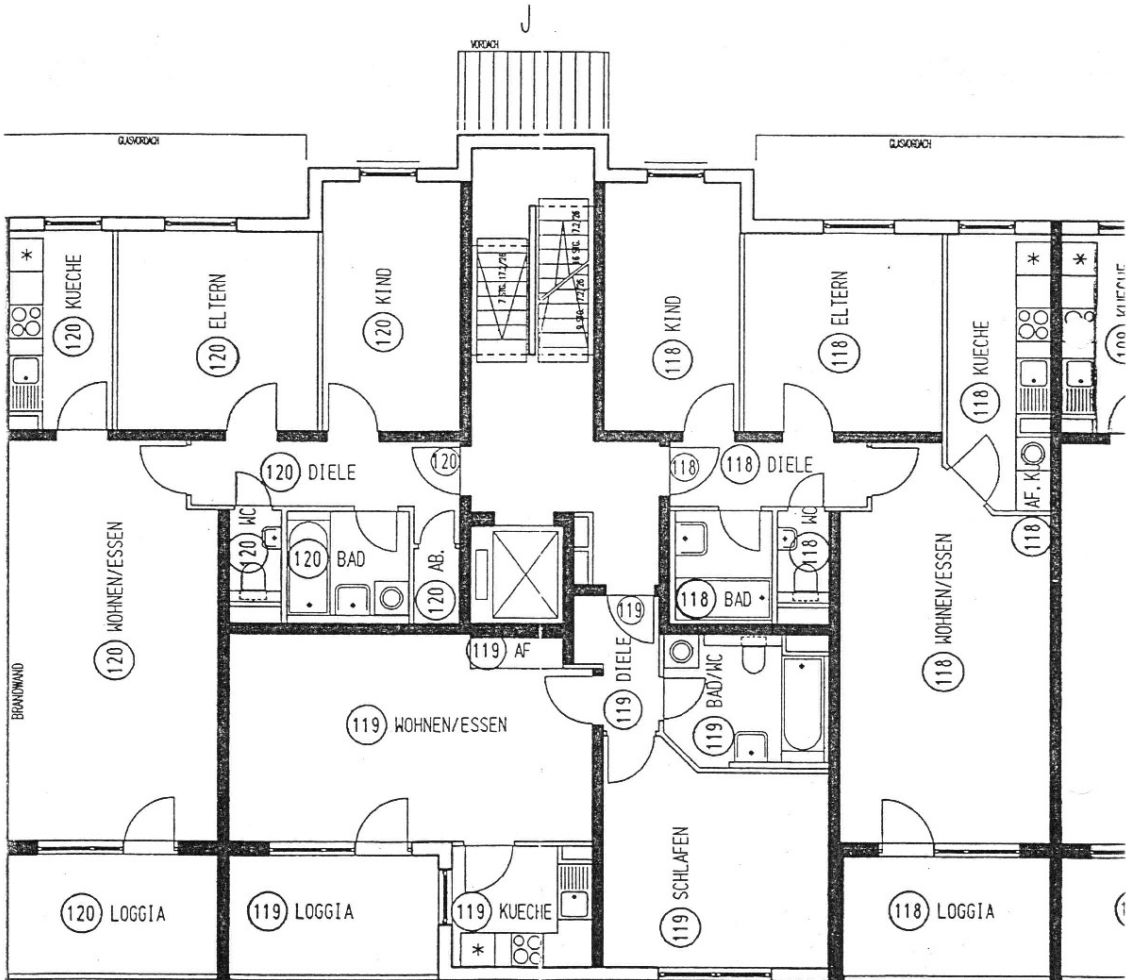
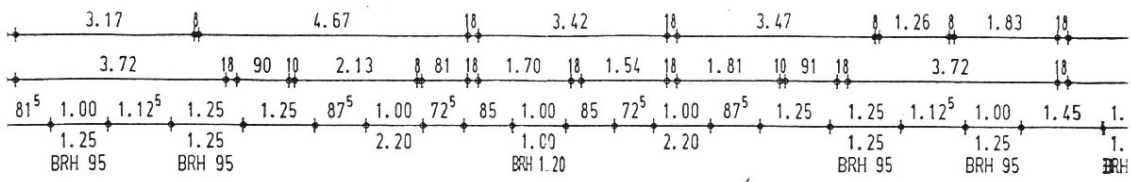
Maßstab 1:75



Eigentumswohnungen · Düsseldorf
Eisenstraße, Ecke Heinz-Schmölle-Straße



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Wohnanlage
2. Teilungsplan für Wohnung 129
3. Teilungsplan mit Hilfslinien

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Registriernummer ² NW-2019-002583079

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gültig bis: 10.03.2029

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Eisenstr.44-54/Heinz-Schmölle-Str.2-10, 40227 Düsseldorf		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2000		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2000		
Anzahl Wohnungen	150		
Gebäudenutzfläche (A _N)	11920 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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 type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



IFV-DUISBURG 2.0
Dipl.-Ing. Horst Lesch
Meerfeld 15
47228 Duisburg

11.03.2019

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² 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 ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

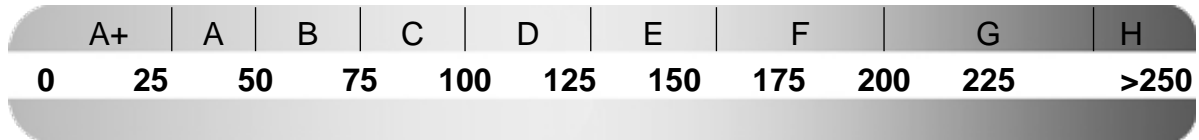
Registriernummer ² NW-2019-002583079

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²-a) Anforderungswert kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²-K) Anforderungswert 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶

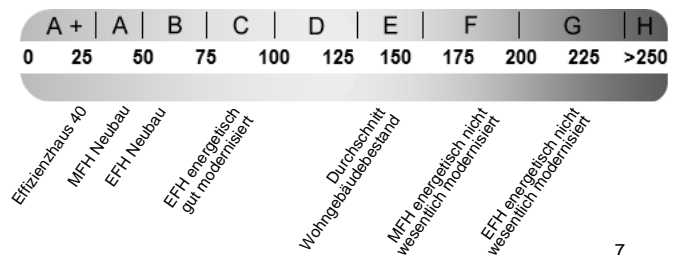
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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 Endenergie



7

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
Angabe

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

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

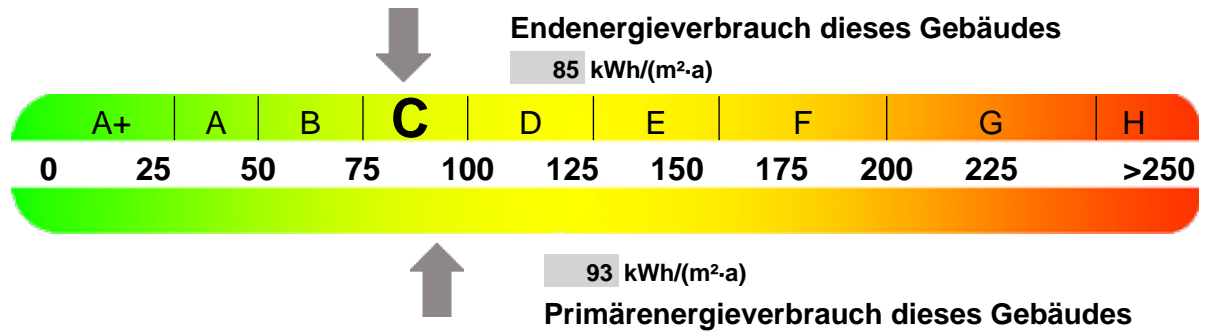
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² **NW-2019-002583079**

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



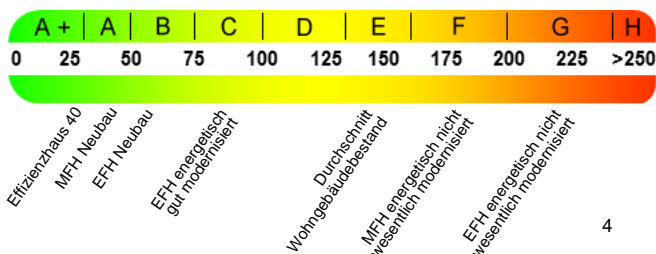
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

85 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	01.01.2016	Erdgas H	1,1	859450	382459	476991	1,24
01.01.2016	01.01.2017	Erdgas H	1,1	822110	382459	439651	1,21
01.01.2017	01.01.2018	Erdgas H	1,1	915380	382459	532921	1,25
01.01.2015	01.01.2018	Leerstandszuschlag	1,1	44618		44618	

Vergleichswerte Endenergie



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 die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

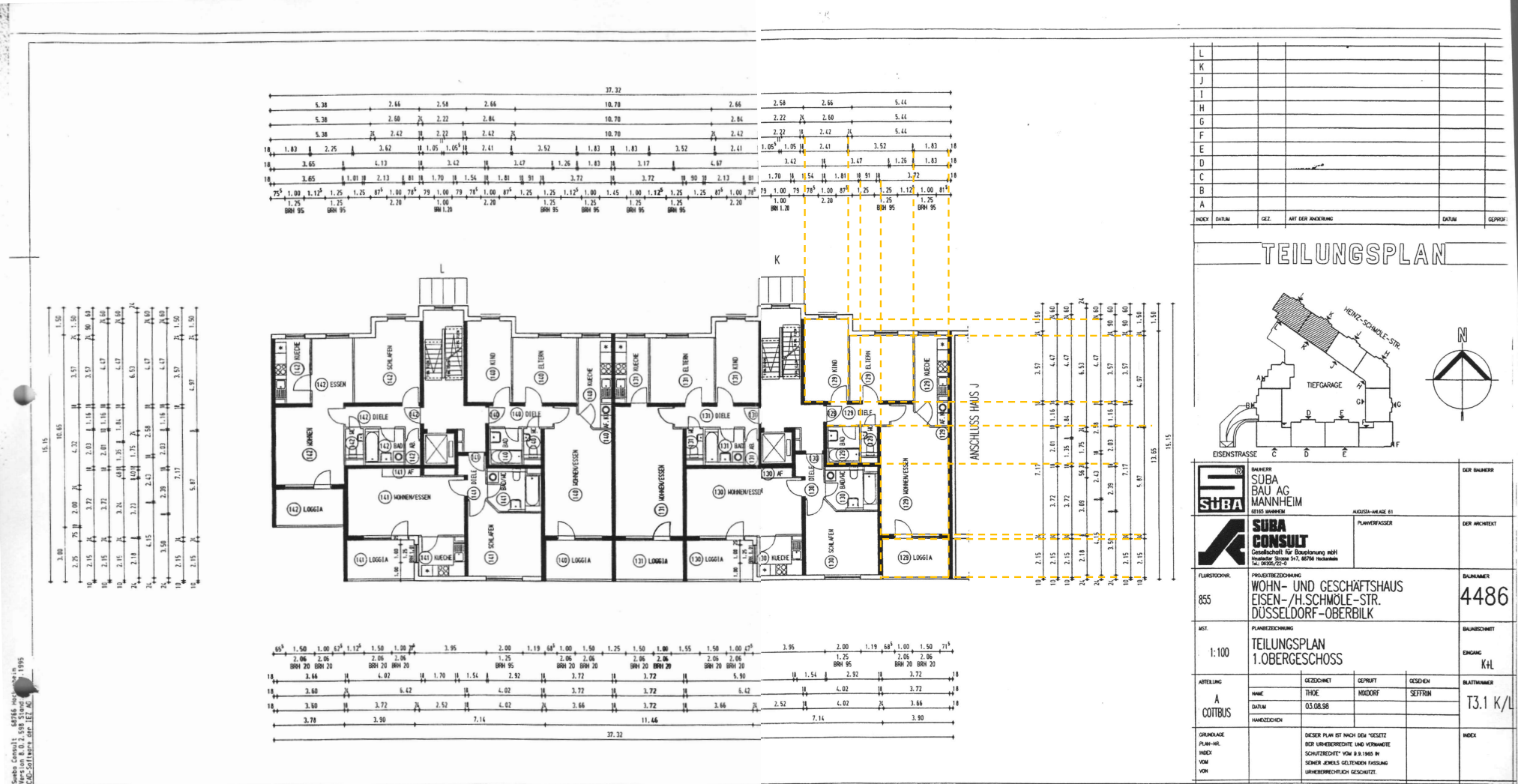
Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Teilungsplan aus Kaufvertrag mit SÜBA für Wohnung 129



Suba Consult | 48716 Mannheim |
 Weyden, R.O. 2.598 Staud |
 ZG-Schlusplan der EEZ Nr.