

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

**2 Zimmer Wohnung, saniert, möbliert, TG Stellplatz + Top Lage**



Objekt-Nr. **OM-329350**

### Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Duisburger Landstraße 25  
40489 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.02.2025
Wohnfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Summe Nebenkosten	150 €	Schlafzimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Badezimmer	1
Mietsicherheit	2.700 €	Etage	2. OG
Übernahme	ab Datum	Tiefgaragenplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die ca. 40qm 2 Zimmer Wohnung wurde im November 2023 frisch saniert und ist komplett möbliert. Ein TG Stellplatz rundet das Angebot ab. Ein zusätzlicher Einbauschränk in der Diele, sowie ein zur Wohnung gehörender Kellerraum bieten Ihnen ausreichenden Stauraum. In der Waschküche steht eine Waschmaschine und Trockner ebenfalls bereit.

Die angegebene Warmmiete ist inkl. Nebenkosten und TG Stellplatz. Strom und Internet ist nicht Teil der Miete und muss vom Mieter separat abgeschlossen werden. Die ausgewiesenen Nebenkosten i.H.v. 150 Euro beziehen sich auf eine Person. Bei 2 Personen kommen 50 Euro hinzu.

Möbelübernahme mit Abstandszahlung (3000€).

Der Energieeffizient liegt bei C. Der Bedarfsausweis liegt bei 109 kWh/(m2×a). Der Energieträger ist Gas. Baujahr 1984 in massiv Bauweise.

Bei der Sanierung und Einrichtung haben wir aufs Detail geachtet. Eine Ledercouch von Rolf Benz, Stuhl im Chesterfield Design, bis hin zum Designerbett. Das zeitlose Farbspiel zwischen Weiß und Anthrazit zieht sich durch die gesamte Wohnung und spiegelt einen luxuriösen Flair wieder. Alle Lichtschalter und Steckdosen sind in schwarz matter Farbe, sowie die sanitäre Einrichtung im Bad. An sonnigen Tagen, können Sie Ihren Feierabend auf dem großen Balkon genießen.

Der nördlich vom Düsseldorfer Stadtzentrum gelegene Stadtteil Wittlaer gehört aufgrund der grünen, ländlichen Umgebung und der direkten Lage am Rhein zu den bevorzugten Wohnanlagen der Landeshauptstadt.

Trotz der Stadtrandlage erreichen Sie die Düsseldorfer Innenstadt, die Kö oder Altstadt über die nahe gelegene Stadtautobahn. Bus- und Bahnlinien sind ebenfalls vorhanden und schnell vom Objekt zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für die Dinge des täglichen Bedarfs bietet der in unmittelbarer Umgebung liegende Supermarkt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind im benachbarten Stadtteil.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Wittlaer, was im Norden Düsseldorfs liegt, ist ein ruhiges Fleckchen Erde zum Entspannen. Die nächste S Bahn Station ist ca 1 km entfernt, der Flughafen ca 5 km und die Messe ca 7 km entfernt. Die Autobahn in Richtung Düsseldorf oder Duisburg ist ebenfalls in ein paar Autominuten zu erreichen.

Die Immobilie liegt in belebter Gegend in Düsseldorf. Die Buslinie 760 und die U-Bahnlinie U79 erreichen Sie in wenigen Minuten. In direkter Umgebung finden Sie mehrere Bäckereien, zwei Restaurants und zwei Supermärkte vor. Außerdem gibt es ein paar Grün- und Parkanlagen, eine Postannahmestelle, einen Friseur und eine Apotheke.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blick Küche



Blick Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer



Blick Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick Wohnzimmer



Blick Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick Schlafzimmer



Blick Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick Flur



Blick Flur

# Exposé - Galerie



Einbauschränk Flur



Blick Bad

# Exposé - Galerie



Blick Bad



Blick Bad

# Exposé - Galerie



Blick Bad

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 06.01.2024

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Duisburger Landstr. 25, 40489 Düsseldorf	
Gebäudeteil	Wohnhaus	
Baujahr Gebäude	1984	
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2011	
Anzahl Wohnungen	15	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1615 m <sup>2</sup>	
Erneuerbare Energien		
Lüftung	Fensterlüftung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf                      (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 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. 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  
Dipl.-Ing. Thomas Weber  
Umweltkontor Weber  
Goethestr.63  
46047 Oberhausen

06.01.2014  
Datum

UMWELTKONTOR WEBER  
Dipl.-Ing. Thomas Weber  
Goethestr. 63 46047 Oberhausen  
*Thomas Weber*  
205  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

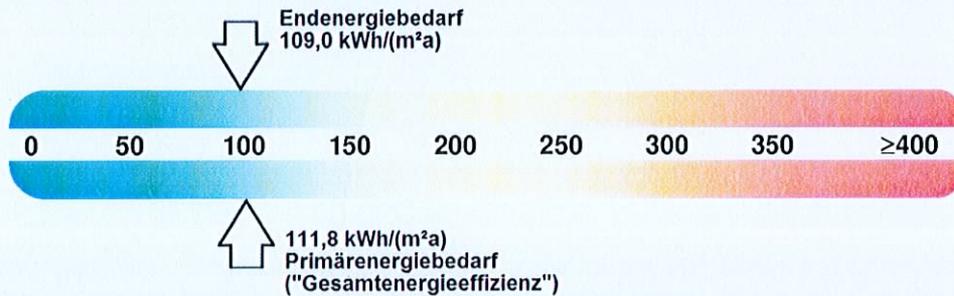
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil  
Diusburger Landstr. 25, 40489 Düsseldorf  
Wohnhaus

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> 25,7 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>2)</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
KWK (fossil)	19,8)	4,4	0,0	24,2
Strom-Mix	0,0)	0,0	1,0	1,0
Erdgas L	67,3)	16,6	0,0	83,8

## Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

- Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um  % verschärft.

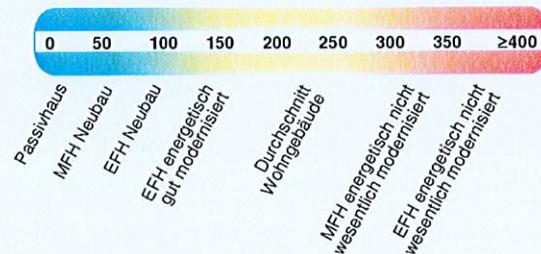
#### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert:  kWh/(m<sup>2</sup>·a).

#### Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>

Verschärfter Anforderungswert:  W/(m<sup>2</sup>·K).

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

<sup>1)</sup> freiwillige Angabe

<sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

<sup>3)</sup> nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

<sup>4)</sup> ggf. einschließlich Kühlung

<sup>5)</sup> EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

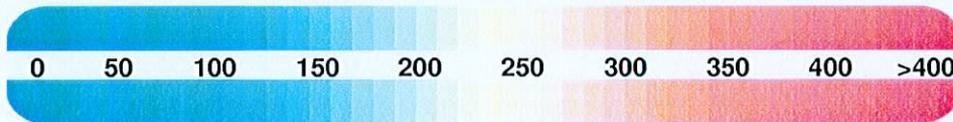
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil  
Diusburger Landstr. 25, 40489 Düsseldorf  
Wohnhaus

3

## Energieverbrauchskennwert



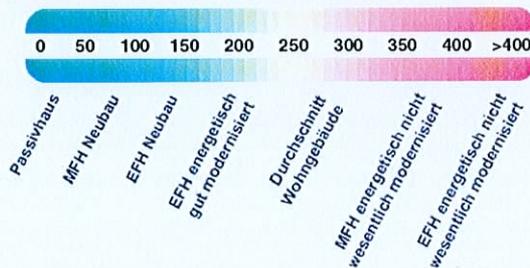
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

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		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Durchschnitt									

## 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 vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines 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.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-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 ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren 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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeneinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren 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 künftig 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; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

## Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

### Gebäude

Adresse Diusburger Landstr. 25  
40489 Düsseldorf

Hauptnutzung /  
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

sind möglich

sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1	Fenster	Wärmeschutzverglasung U-Wert <1,1 W/m²K
2	Kellerdeckendämmung	120 mm Wärmedämmung, WLK 035

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/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m²·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller  
Dipl.-Ing. Thomas Weber  
Umweltkontor Weber  
Goethestr.63  
46047 Oberhausen

UMWELTKONTOR WEBER  
Dipl.-Ing. Thomas Weber  
Goethestr. 63 46047 Oberhausen  
Tel. 0208 225 95 94 10

06.01.2014  
Datum

Unterschrift des Ausstellers