

Exposé

Wohnung in Duisburg

4,5 Raum Wohnung wenige Schritte neben der Uni und dem Stadtwald



Objekt-Nr. OM-196575

Wohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Ansprechpartner:
Heinz Wilhelm Dilba
Telefon: 0203 3352290
Mobil: 0163 3352290

Holteistraße 74
47057 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1929
Etagen	3
Zimmer	4,50
Wohnfläche	85,00 m²
Nutzfläche	18,00 m²
Energieträger	Öl
Nebenkosten	80 €
Heizkosten	100 €

Summe Nebenkosten	180 €
Mietsicherheit	2.940 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	modernisiert
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle 3,5 Raum Wohnung mit einem im Umbau befindlichem Dachgeschoß liegt in einem kernsanierten Altbau in der 2. u 3.Etage.

Ein ca. 280 Quadratmeter großer Garten auf der Südseite steht den Mietparteien zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Kernsanierung, Verbunden mit dem Einbau von Isolierverglasten Fenstern und der Dämmung der Geschossdecken wird in kürze ein neuer Energieausweis erstellt.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit modernem hochwertigen Vinylboden in den Wohnräumen und naturfarbenen Fliesen in Küche und Bad ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über Datendosen in den Schlaf- und Wohnräumen und einer Videogegensprechanlage Color. Die Elektrik in dem Haus wurde vom Keller bis in die Wohnungen komplett erneuert.

Sämtliche Wasserführenden Leitungen wurden erneuert.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wasserzähler.

Fußboden:

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

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum. Eine Wasch- und Trockenküche befindet sich ebenfalls im Keller des Hauses mit einer abschließbaren Steckdose, die über den Stromzähler der Wohnung mit Strom versorgt wird. Der Wasseranschluss für die Waschmaschine hat eine separate Wasseruhr. Hinter dem Haus befindet sich ein großer Gemeinschaftsgarten in Südausrichtung.

Der Spitzboden mit einer Größe von ca. 18 m² wird nach Neueindeckung des Daches ausgebaut Loggia 6qm., Toilette u. Waschbecken, Dachflächenfenster, Vinylboden, Neue Heizung. Die Wohnung kann im Juli bezogen werden, der Spitzboden ist Mitte Juli bezugsfertig.

Lage

Das Haus befindet sich in der bevorzugten Wohnlage von Neudorf Nord. Die Universität und der Stadtwald befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bis zum Duisburger Zoo sind es nur ca. 600 Meter.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	175,06 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Fassade Straßenseite

Exposé - Galerie



Fassade Straßenseite



Haustür m Edelstahl Briefk.



Video Color Sprechanlage

Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG.

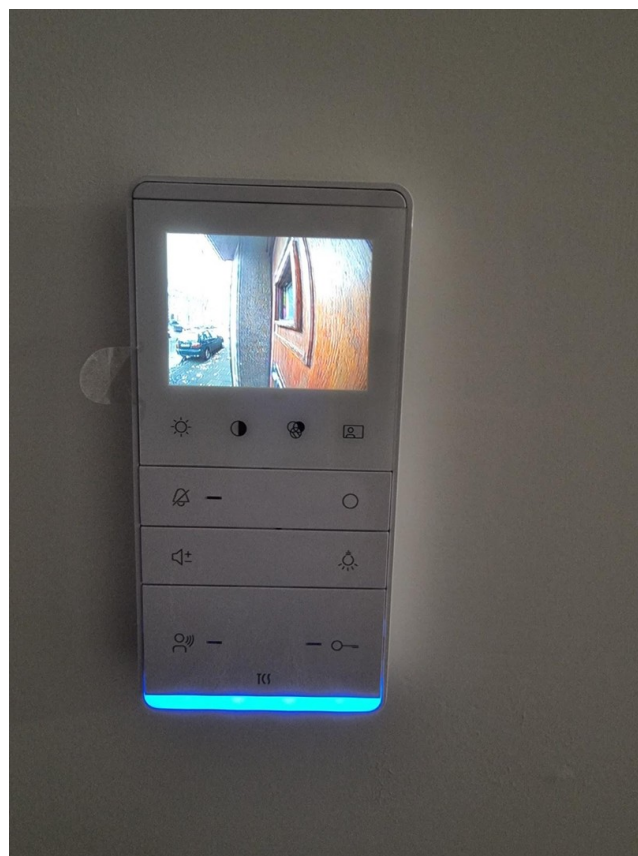


Zimmer Gartenseite

Exposé - Galerie



Küche Gartenseite



Monitor Gegensprechanlage

Exposé - Galerie



Zimmer Straßenseite



Zimmer Gartenseite

Exposé - Galerie



Zimmer Straßenseite



Neue Elektrik m. Datendosen



Küche Gartenseite

Exposé - Galerie



Küchenanschlüsse



Bad Gartenseite

Exposé - Galerie



Bad Gartenseite



Wasserzähler im Bad

Exposé - Galerie



Waschk. m. Wasserz. u.Steckd.



Zählerschr.



Kellerabgang m. Abfalltonnen

Exposé - Galerie



Hauseingangstür m. Briefkästen



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Wohn. Türe



Zum Treppenh.

Exposé - Galerie



Flur 2 OG.



Spitzboden Nutzfl.

Exposé - Galerie



WC Spitzboden



WC Spitzboden

Exposé - Galerie



WC Spitzboden



Diele 2 OG.

Exposé - Galerie



Treppe zum 2 OG.



Loggia

Exposé - Galerie

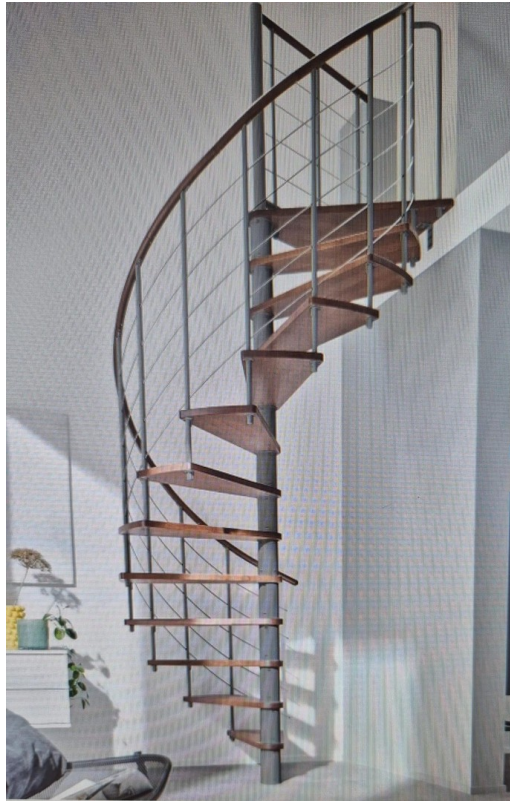


Loggia



Spitzboden

Exposé - Galerie



Treppe z. Spitzboden

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2026-006483594 **2**

Energiebedarf Treibhausgasemissionen: 59,4 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 175,6 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 207,0 kWh/(m²·a)

Erläuterungen gemäß GEG:

Energiebedarf:

Wert: kWh/(m²·a) Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Qualität der Gebäudehülle:

Wert: W/(m²·K) Anforderungswert: W/(m²·K)

Mindestlicher Wärmeschutz (bei Neubau): ☐ eingehalten

Energiebedarf dieses Gebäudes 175,6 kWh/(m²·a) (Hochwerte in Immobilienanzeigen)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Ang. erneuerbarer Energien¹: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

Ang. zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 im Heizung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Vergleichswerte Endenergie:

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 angegebenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ Nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen.
² Summe unterschiedlich angeordneter, weiterer Einträge in der Anlage.
³ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2021 zum Zweck der Heizwärme in einem Gebäude angebracht oder installiert wurden und eine Über- oder Untergrenzung umfassen, gemäß Berechnung im Einzelfall.
⁴ Nach EE in der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Nutzengehalt.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

nach den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Registriernummer: NW-2026-006483594

Treibhausgasemissionen 59,4 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
175,6 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	>250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
207,0 kWh/(m²·a)

Ermittlungen gemäß GEG¹
Energiebedarf
 Wert _____ kWh/(m²·a) Anforderungswert _____ kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H'
 Wert _____ W/(m²·K) Anforderungswert _____ W/(m²·K)
Minimierter Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Energiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

175,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien
 Nutzung erneuerbarer Energien?: ☐ für Heizung ☐ für Warmwassererwärmung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG
Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG:
☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach TAB 522 Z GEG:

Vergleichswerte Endenergie³

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
0	25	50	75	100	125	150	175	>250

Einfamilienhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau

EFH energiesparend auf modernisieren

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energiesparend nicht wesentlich modernisieren

EFH energiesparend nicht wesentlich modernisieren

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
 Das Gebäudeenergiegesetz 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 (A_{Nt}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁸ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Anteil erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁷ :	Anteil EE ⁸ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁹ aller Anlagen ⁶ :
Summe ⁷ :			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁸ :	Anteil EE ⁹ :
erneuerbaren Energie:	
Summe ⁷ :	

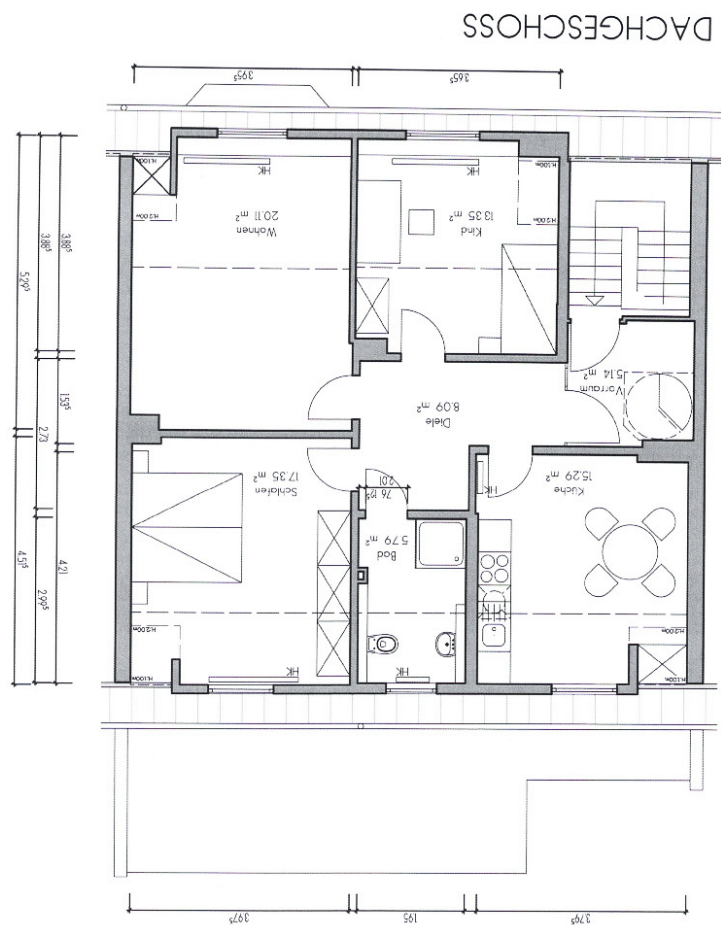
Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

Erweiterungen möglich

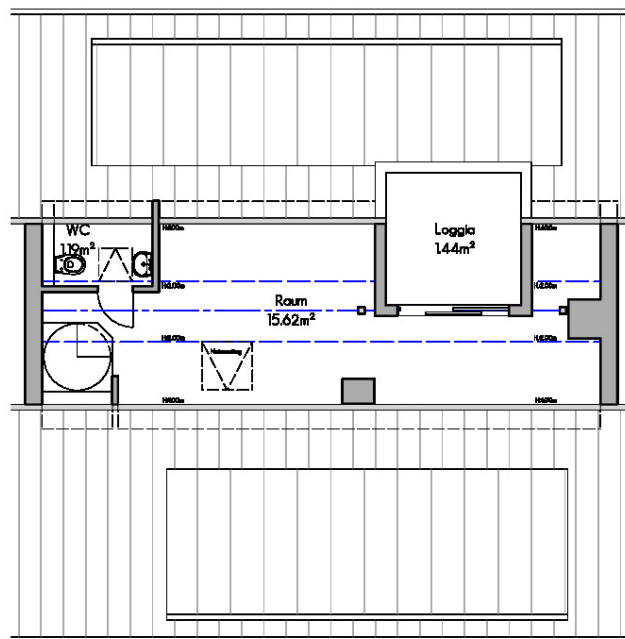
Inflationshaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁶ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller

EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



DACHBODEN