

Exposé

Wohnung in Meerbusch

174 qm Luxuswohnung mit 2 Bäder, Gartennutzung und Kinderspielplatz



Objekt-Nr. OM-266143

Wohnung

Vermietung: **2.500 € + NK**

Neusser Straße 26b
40667 Meerbusch
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	174,00 m²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Summe Nebenkosten	600 €	Badezimmer	2
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Etage	1. OG
Mietsicherheit	7.500 €	Tiefgaragenplätze	2

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Luxuswohnung mit 2 Bäder, Garten- und Kinderspielplatznutzung.

Diese Luxuswohnung befindet sich in einer kinderfreundlichen, zentralen Lage von Meerbusch Büberich in der Nähe des Deutschen Ecks.

Sie nimmt die komplette 1. Etage eines sehr gepflegten und ruhigen Hauses ein. Die 174 qm befinden sich auf einer Etage.

Die Wohnung verfügt über eine exklusive Ausstattung und lichtdurchflutete Räume, bedingt durch die großen Fensterflächen und der geografischen Ausrichtung in Richtung Süden.

Im Garten befindet sich ein gepflegter und sicherer Kinderspielplatz.

Ausstattung

Die Böden sind im Eingangsbereich mit Granit und im Wohn- und Schlafbereich mit hochwertigen Parkett-Böden ausgelegt.

Die Bäder sind mit rutschfesten Granit-Fliesen ausgestattet. Die Design-Waschbecken bestehen aus massivem Granit.

Die Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung.

Vier große Balkone runden die hochwertige Ausstattung ab.

Bei Teilung der Wohnung verfügt jede Einheit über zwei Balkone.

Die exklusive Wohnung verfügt über zwei separate Eingänge, sodass bei Teilung in zwei Wohnungen jede Wohnung über einen eigenen Eingang verfügt.

Eine moderne, multifunktionale Küche mit großem Edelstahl-Kühlschrank, Granit-Bar, einem großen Granit-Tisch, 4 neue Barhocker sowie moderne Gardinen, Jalousien und Lampen können kostenlos genutzt werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Im UG des Gebäudes stehen Tiefgaragen-Abstellplätze zur Verfügung.

Von der Tiefgarage aus ist die Wohnung direkt, schnell und bequem über das Treppenhaus zugänglich.

Die monatliche Miete beträgt 100 € pro Tiefgaragenplatz.

Auf Wunsch kann auch eine monatliche Nebenkostenpauschale, die alle Nebenkosten inkl. Heizkosten und Wasserverbrauchskosten beinhaltet, langfristig vereinbart werden.

Die Vermietung erfolgt PROVISIONSFREI.

Lage

Ruhiges, sehr gepflegtes und sicheres Haus in gesuchter und zentraler Wohnlage von Meerbusch-Büberich (Bereich Deutsches Eck).

Alle öffentlichen Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten sowie Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kindergärten, Schulen und das Matere Gymnasium liegen in direkter Umgebung.

Die Düsseldorfer Innenstadt erreichen Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn/Bus).

Die Autobahn A52 ist in 2 Minuten erreichbar.

Ausgedehnte Waldgebiete, ein Golfplatz, Tennisplätze und Sportvereine bieten viele Erholungsmöglichkeiten.

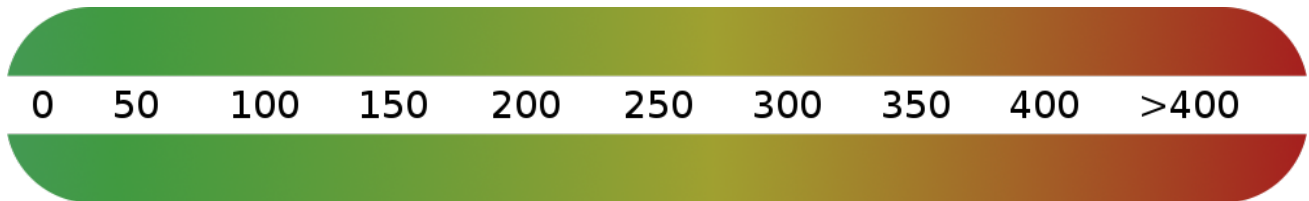
Kein Fluglärm !

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	172,40 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Badezimmer 1

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



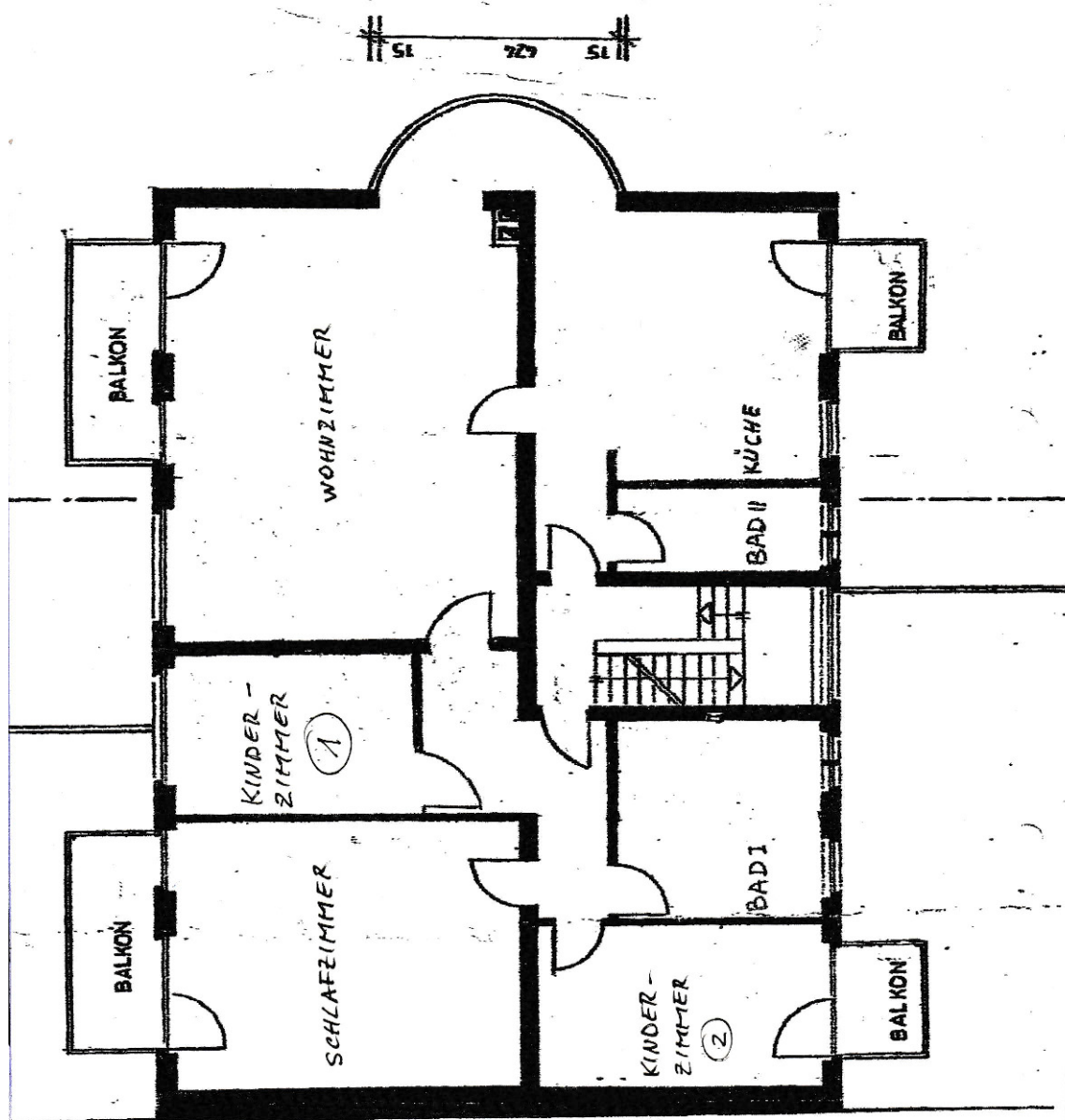
Küche

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 02.04.2023

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Neusser Straße 26, 26a + 26b, 40667 Meerbusch	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude	1990	
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	1990	
Anzahl Wohnungen	11	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.202,0 m ²	
Erneuerbare Energien		
Lüftung	Freie Lüftung (Fensterlüftung)	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfes 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:

Paul Jünemann
Gebäudeenergieberater
Auf dem Hahn 39
40670 Meerbusch

03.04.2013

Datum

Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ Mehrfachangaben möglich

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Neusser Straße 26, 26a + 26b, 40667 Meerbusch
Gesamtgebäude

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ kg/(m²a)

0 50 100 150 200 250 300 350 >400

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

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

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	

Ersatzmaßnahmen ³⁾

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/(m² a)

Transmissionswärmeverlust H'_T

Verschärfter Anforderungswert W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf

0 50 100 150 200 250 300 350 >400

Passivhaus

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch
gut modernisiert

Durchschnitt
Wohngebäude

MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

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_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

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

⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

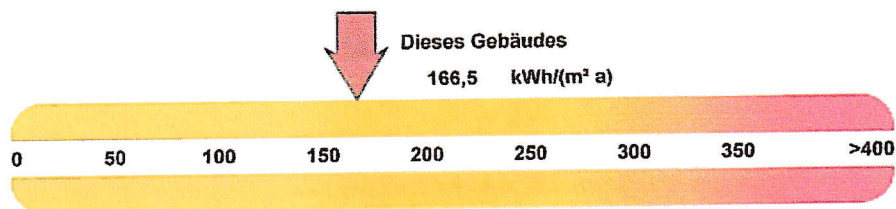
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Neusser Straße 26, 26a + 26b, 40667 Meerbusch
Gesamtgebäude

3

Energieverbrauchskennwert



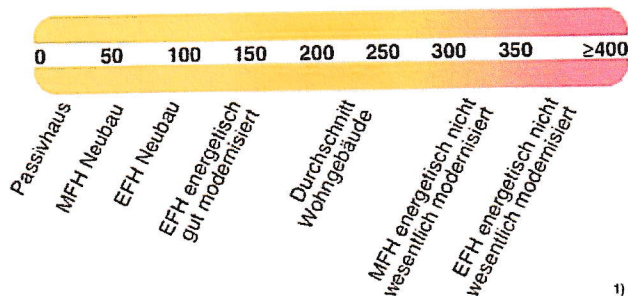
Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ enthalten ☒ nicht enthalten

- ☐ 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
Erdgas E	01.07.2009	30.06.2010	164078	—	1,14	165,0	—	165,0
Erdgas E	01.07.2010	30.06.2011	149843	—	1,21	162,0	—	162,0
Erdgas E	01.07.2011	30.06.2012	162821	—	1,25	172,4	—	172,4
Durchschnitt								166,5

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,0}$) nach der 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