

# Exposé

## Wohnung in Kleve

**Komfort-Wohnun Bj. 2014 (ca. 80 qm) / Barrierefrei /  
Kleve-Materborn / hochwertige Möbel.**



Objekt-Nr. OM-31498

### Wohnung

Verkauf: **284.000 €**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Klein  
Mobil: 0151 15295875

Berliner Straße 10  
47533 Kleve  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	65 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Die Wohnung hat eine Netto-Wohnfläche von 80 qm, zzgl. Nebenräume.
- Die Wohnung ist barrierefrei und befindet sich im 1. Geschoss.
- Sie ist mit dem Aufzug bequem erreichbar.
- Der Wohnbereich und der Balkon haben eine Süd-Ausrichtung.
- Das Bad hat ein Fenster, eine Dusche und eine Badewanne.
- Die Wohnung steht kurzfristig zur Verfügung.
- Der Grundrisse sind in der Anlage beigefügt (PDF-Dateien).

Im genannten Preis ist die gesamte Inneneinrichtung enthalten, z.B.:

- Eine moderne Einbauküche mit Kochinsel (Farbe weiß).
- Ein moderner Einbauschränk im Schlafzimmer (Farbe weiß).
- Ein modernes Seniorendoppelbett (Farbe weiß), höhenverstellbar.
- Sitzmöbel aus Leder.
- Ausziehbarer Esstisch mit Stühlen.
- Waschmaschine und Wäschetrockner (Miele).
- Markise auf dem Balkon ...

Die Ausstattung ist hochwertig und gepflegt.

Die monatliche Vorauszahlung für die Gesamtkosten der Wohnung beträgt ca. 265 €. Darin ist der individuelle Verbrauch für Energie, Wasser und Hausstrom, sowie die Reinigung der Flure, die Verwaltung der Wohnung und die Instandhaltungsrückstellung lenthalten.

## Ausstattung

Komfortausstattung:

- Der Energieverbrauch gemäß Blower Door Test betrug 23 kwh pro qm und Jahr.
- Die Aktuelle Verbrauchsberechnung liegt als Anlage bei.
- Die Wohnung verfügt über eine automatische Lüftung mit Wärmerückgewinnung.
- Die Wohnung hat eine Fußbodenheizung
- Die Warmwasserversorgung des Hauses wird zum großen Teil über die Solarthermie erzeugt
- Die Gasbrennwerttechnik ist modern.
- Dreifachverglasung,
- Elektrische Rollläden,
- Barrierefrei,
- Aufzug,
- Ein Rad- und Gartenhaus ist gemeinschaftlich nutzbar.
- Das Haus wurde überwiegend mit ökologischen Werkstoffen gebaut.

Die Wohnung hat ...

- einen großzügigen Wohn- / Essraum,
- einen Balkon mit automatischer Markise,
- ein Schlafzimmer,
- ein Kinder- oder Mehrzweckzimmer,
- ein großes Bad mit Wanne und Dusche,
- einen Abstellraum in der Wohnung,
- einen weiteren Abstellraum in der Garage und
- eine Garage.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Auf der Südseite des Gebäudes befinden sich drei kleine Gärten, die von den Bewohnern des Erdgeschosses individuell genutzt werden können. Die andere Seite des Gebäudes umschließt ein pflegeleicht angelegter Garten, der von allen Bewohnern genutzt werden kann. Hier befinden sich auch das Gartenhaus und ein schöner Freisitz. Die Gärten grenzen direkt an den städtischen Park. Die Gartenanlagen sind vom An- und Abfahrverkehr (PKW) der Bewohner völlig unbelastet, da die Garagen und Stellplätze des Hauses unmittelbar von der Berliner Straße erreicht werden können.

Die Wohnung eignet sich insbesondere für ältere Paare und Singles. Sie ist barrierefrei gebaut und ist auch für Personen mit einer eingeschränkter Mobilität gut nutzbar.

Die genauen Flächen, Ausstattungsmerkmale werden im Kaufvertrag definiert.

## Lage

Das Grundstück befindet sich im Herzen Materborn. Materborn ist ein beliebter Stadtteile von Kleve. Das Baugebiet in der Umgebung ist seit Jahren komplett bebaut, die Nachbarschaft ist gut bürgerlich und homogen.

Das Grundstück liegt unmittelbar neben einer städtischen Parkanlage. Viele Einrichtungen und Versorger für den täglichen Bedarf sind zu Fuß erreichbar (Lebensmittel, Kindergarten, Sparkasse, Volksbank, Post, Frisör, Gaststätten, Restaurant, Pension, Kirche, Ärzte, Pflegeeinrichtung, Tankstelle, Bushaltestelle, usw.) Grundschule und weiterführende Schulen sind in einer Entfernung von ein bis zwei KM entfernt. Die Hochschule ist ca. 4 KM entfernt. Das Stadtzentrum ist ca. 3,5 KM entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Innenbereich/Fahrradgarage

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Blick in den Wohn- Essraum

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit 2 Betten



Bad mit Dusche und Wanne

# Exposé - Galerie



Dusche



Gästezimmer o. Büro

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Badezimmer



1 OG, direkt am Park gelegen

# Exposé - Grundrisse

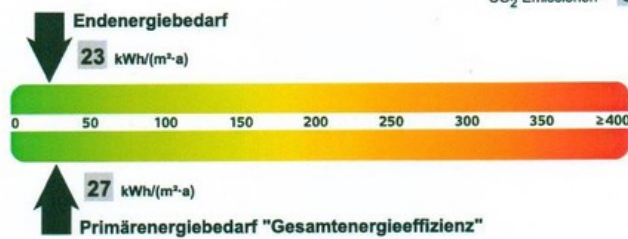
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Berlinerstraße 10, 47533 Kleve, Niederrhein

2

### Energiebedarf



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 27 kWh/(m²-a) Anforderungswert: 59 kWh/(m²-a)

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

Ist-Wert: 0,18 W/(m²-K) Anforderungswert: 0,50 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/(m²-a) für			Gesamt in kWh/(m²-a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Erdgas_H	4,1	17,5	0,0	21,5
Strom	0,0	0,0	1,3	1,3

### 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.

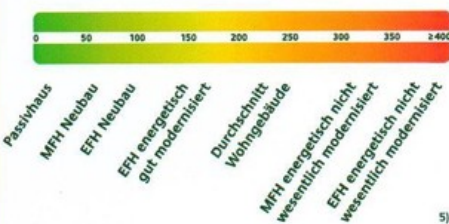
##### Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²-a)

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

Verschärfter Anforderungswert: W/(m²-K)

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### 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

# Exposé - Grundrisse

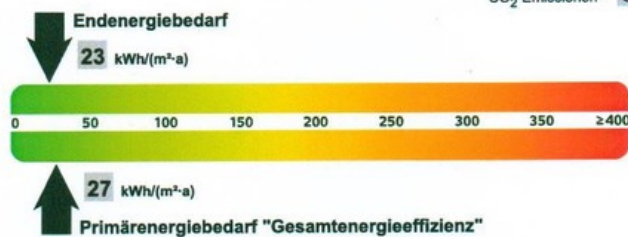
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Berlinerstraße 10, 47533 Kleve, Niederrhein

2

### Energiebedarf



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

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **27 kWh/(m<sup>2</sup>-a)** Anforderungswert **59 kWh/(m<sup>2</sup>-a)**

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

Ist-Wert **0,18 W/(m<sup>2</sup>-K)** Anforderungswert **0,50 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>	
Erdgas_H	4,1	17,5	0,0	21,5
Strom	0,0	0,0	1,3	1,3

### 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.

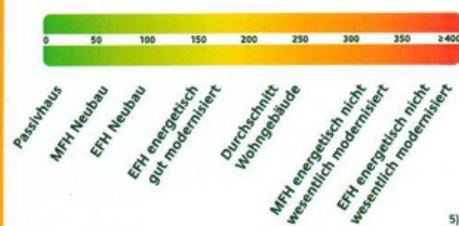
#### Primärenergiebedarf

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>).

1) Freiwillige Angabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV 3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) Ggf. einschließlich Kühlung 5) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

