

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Düsseldorf

### Top Gepflegt



Objekt-Nr. OM-403780

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:  
H. Wuestner

Hoxbachstr.96  
40599 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| Baujahr       | 2000                 |
| Etagen        | 3                    |
| Zimmer        | 1,00                 |
| Wohnfläche    | 36,61 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche    | 2,75 m <sup>2</sup>  |
| Energieträger | Gas                  |

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Hausgeld mtl. | 196 €             |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Zustand       | gepflegt          |
| Badezimmer    | 1                 |
| Etage         | 3. OG             |
| Heizung       | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr gut vermietetes Apartment.

In guter Lage von Hassels, im Dachgeschoß ( ohne Aufzug ) des sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahre 2000 finden Sie dieses tolle Apartment. Ein schönes Tageslichtbad, die Einbauküche, pflegeleichte Fliesen und als Highlight die Dachterrasse nach Süden ausgerichtet, machen diese Wohnung zu einer lohnenden Investition. Ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein Kellerraum und ein Waschraum mit separaten abschließbaren Stromanschluß runden dieses reizvolle Angebot ab.

Die Betreuung des Hauses erfolgt langjährig durch eine engagierte , professionelle Hausverwaltung. Eine Instandhaltungsrücklage ist in ordentlicher Höhe vorhanden. Das Haus wird von einigen Eigentümern selbst bewohnt. Es ist ein ruhiges 12 Parteien-Haus.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Hassels liegt neun Kilometer südöstlich des Düsseldorfer Zentrums, an der Stadtgrenze zu Hilden. Zwischen Eller und Benrath entstand hier gegen Ende des 19. Jahrhunderts ein Wohngebiet, zunächst für Angestellte der Industriegebiete in den benachbarten Stadtvierteln. Heute präsentiert sich Hassels als Stadtteil mit heterogener Bebauung. Miete- und Reihenhäuser prägen das Bild. Fast 19000 Menschen leben hier. Die Osthälfte des Stadtteils ist vom Düsseldorfer Wald bedeckt. Jenseits der östlichen Stadtgrenze schliessen sich mehrere schöne Seen an, u. a. der Elbsee und der beliebte Unterbacher See. Verkehrsmäßig ist Hassels gut angeschlossen. Zwei Autobahnzufahrten, Düsseldorf -Eller und Düsseldorf- Benrath, sind nur wenige Autominuten entfernt und binden den Stadtteil über die A 46 und die A 59 an das überregionale Strassennetz des Stadtteils an.

Vom S- Bahnhof Reisholz gelangt man in 10 Minuten zum Hauptbahnhof. Hassels verfügt über alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, eine Gesamtschule, ein Gymnasium sowie Grundschulen und Kindergärten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 76,60 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | B               |



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

gemäß des § 10 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

### Energieverbrauchskennwert

**Dieses Gebäude**  
**76,6 kWh/(m²·a)**

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

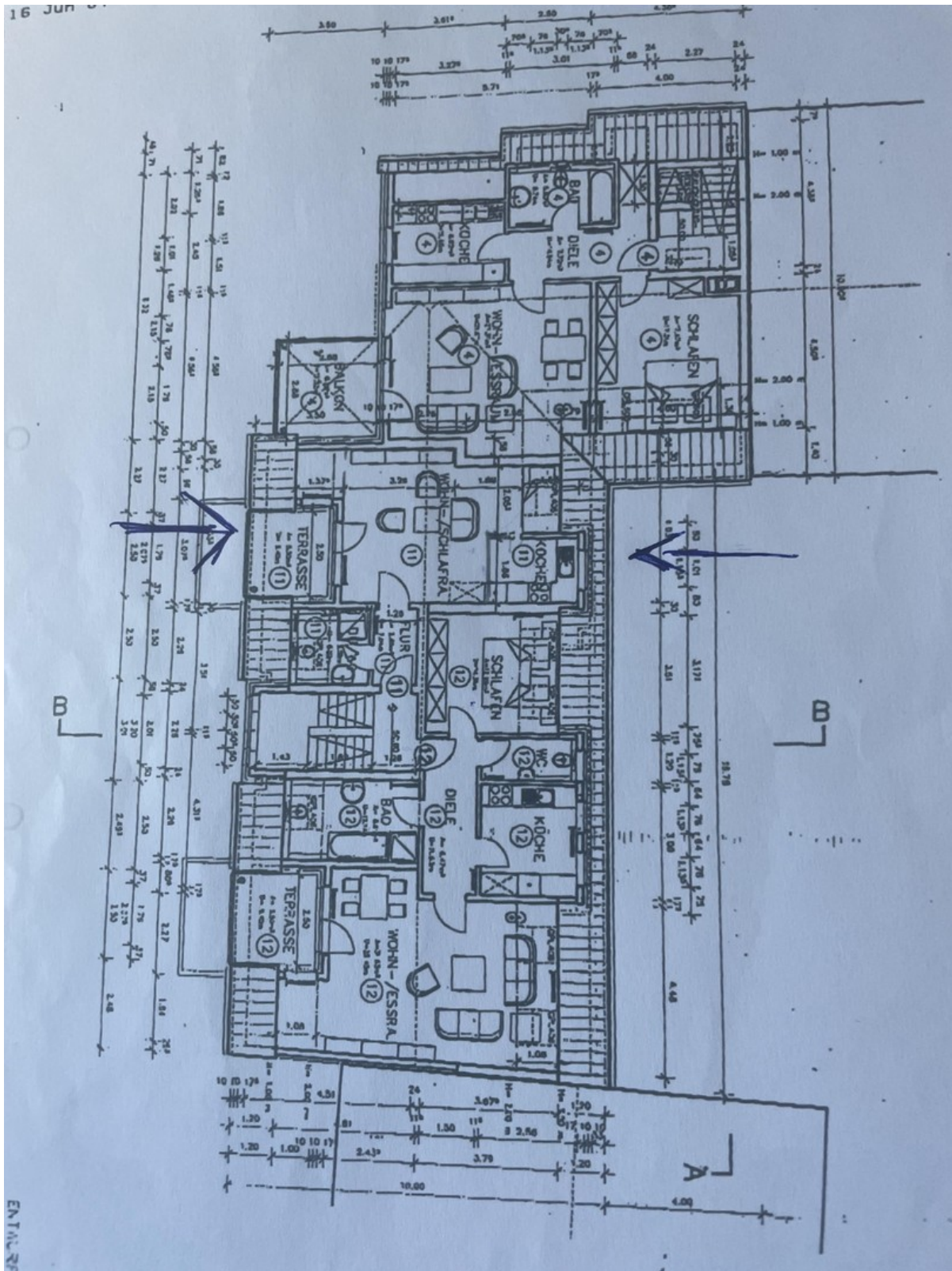
| Energieträger | Zeitraum   |            | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Klimafaktor | Energieverbrauchskennwert [kWh]/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) |            |             |
|---------------|------------|------------|------------------------|-------------------------|-------------|---|------------|-------------|
|               | von        | bis        |                        |                         |             | Heizung   | Warmwasser | Kennwert    |
| Erdgas L      | 01.01.2005 | 31.12.2005 | 56.920                 | 0                       | 1,25        | 70,3  | 0,0        | 87,8        |
| Erdgas L      | 01.01.2006 | 31.12.2006 | 54.255                 | 0                       | 1,28        | 67,0  | 0,0        | 85,7        |
| Erdgas L      | 01.01.2007 | 31.12.2007 | 33.459                 | 0                       | 1,36        | 41,3  | 0,0        | 56,2        |
| Durchschnitt  |            |            |                        |                         |             |   |            | <b>76,6</b> |

### Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

