

# Exposé

## Wohnung in Düsseldorf

### energetisch sanierte 4 Zimmerwohnung am See



Objekt-Nr. **OM-440404**

**Wohnung**

Verkauf: **350.000 €**

Eibenstr. 2  
40627 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	4,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus:

Das 6 Familienhaus aus dem Jahr 1972 wird ausschließlich von Eigentümern bewohnt und ist gepflegt. Es wird Wert auf ein harmonisches Miteinander gelegt. Es ist ein sehr ruhiges Haus.

„Ich kann hier entspannt meinen Schlüssel auch mal außen hängen lassen.“

Der UG Bereich ist großzügig mit separatem Fahrradabstellraum, Hauswirtschaftsraum und viel Platz für Kinderwagen etc. ausgelegt.

Es ist eine Waschküche mit separatem Aufhänge-Raum verfügbar.

Der zugehörige Hobbyraum ist mit Strom, Warmwasser (inkl. FI Schalter) und Heizung ausgestattet. Er kann u.a. als Fitnessraum, Büro, Sauna oder einfach nur als Lager dienen.

## Ausstattung

Ausstattung Wohnung:

- Feuchtraumgeeigneter Boden der Schweizer Firma Kronotex, Klasse 33 (gewerbliche Nutzung)
- Dämmung, Verputz und Farbe der Firma KEIM (baubiologisch)
- Ausstattung mit Wildbuche/Buche (Vollholz)
- Marken-Feinsteinzeug-Fliesen in Bädern und Küche (groß)
- >Ich habe die Sanierung damals begleitet und kann alle Fragen zu Installationen etc. beantworten.

## Sonstiges

Energie:

Ein Energieausweis für das Haus ist vorhanden, wie vorgeschrieben. Die Wohnung ist mit einer effektiven Innendämmung versehen. Würde man den Energieausweis nur für die Wohnung erstellen, ergibt sich ein Wert von ca. „C“.

Der Heiz-Verbrauch ist seit Fertigstellung der Sanierung im Jahr 2021 um gut 40% (Mittelwert) gesunken, bei gleicher Personenanzahl. Dies kann bei Besichtigung über den Vergleich der Verbrauchswerte eingesehen werden.

Dokumente/Finanzierung:

Die benötigten Dokumente (auch für eine Finanzierung) habe ich bereits zusammengetragen. Diese sind ebenfalls bei Besichtigung einsehbar.

## Lage

- Wenige Fußminuten zum Unterbacher See
- 2 Grundschulen in wenigen Gehminuten erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten ebenso fußläufig
- Privater Kinderspielplatz am Haus
- Ruhige Lage
- Blick ins Grüne Richtung Unterbacher See / Elbsee
- Schön hell mit Ost-Süd- und West-sonne

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	146,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Gästebad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



1.Kinder- Arbeits- Gästezimmer



2.Kinder- Arbeits- Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Kammer



Balkon

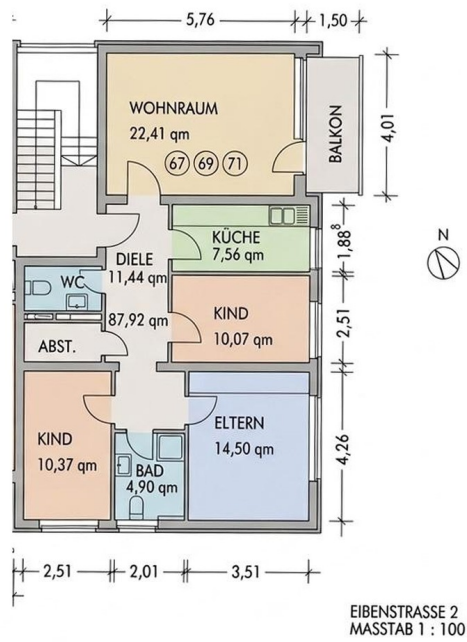


Haus Außenansicht

# Exposé - Galerie

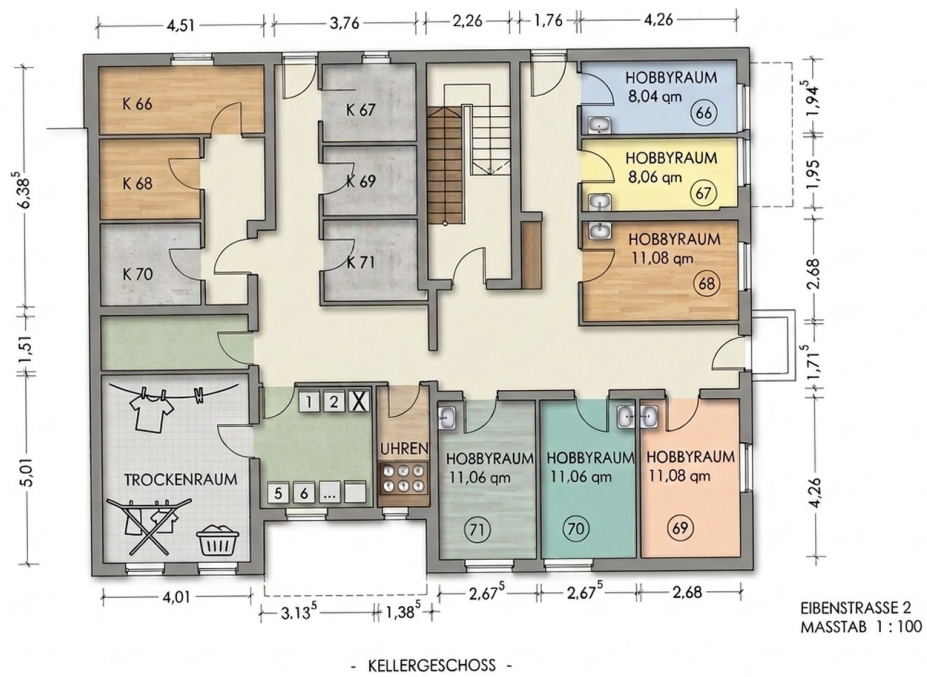


Hobbyraum



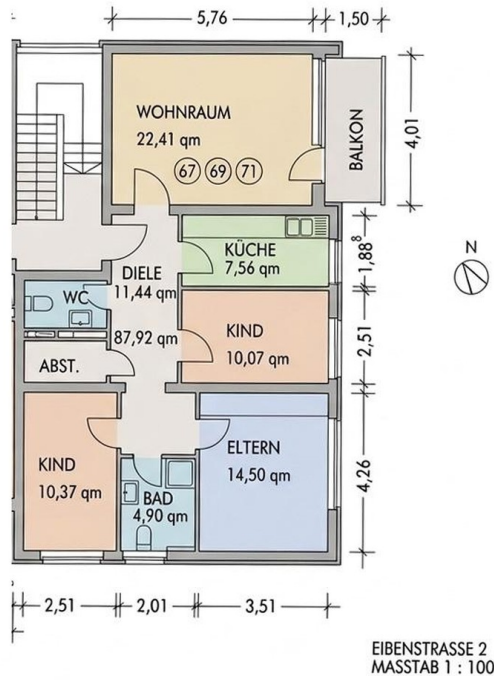
Grundriss

# Exposé - Galerie



Grundriss Untergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Wohnung 1. OG



- KELLERGECHOSS -

Untergeschoss