

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Düsseldorf

### Erstbezug, Individuelles Niedrigenergiehaus, Düsseldorf-Nord



Objekt-Nr. **OM-449080**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.500 € + NK**

40489 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	7.500 €
Grundstücksfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Nebenkosten	400 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einzigartiges Stadthaus mit luxuriöser Ausstattung, durchdachter Architektur und energieeffizienter Technik – bezugsfrei und provisionsfrei

Ideal für alle, die das Besondere suchen.

Das Haus wurde mit viel Liebe zum Detail und dem Fokus auf Qualität, Design und Nachhaltigkeit kernsaniert – ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf stilvolles Wohnen in naturnaher und zugleich stadtnaher Umgebung legen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Offener, lichtdurchfluteter Wohn-/Ess-/Küchenbereich (50 m<sup>2</sup>) mit bodentiefen Fenstern und Zugang zum ca. 70 m<sup>2</sup> großen

Garten mit Rollrasen. Dieser kann noch nach eigenen Wünschen gestaltet werden.

Ebenfalls im EG: Gäste-WC sowie Technik-/Hauswirtschaftsraum

Obergeschoss:

Großzügiges Schlafzimmer mit Flügelfenster und Giebelhöhe von 3,75 m, ein weiteres Zimmer als Kinder- oder Arbeitszimmer, modernes Bad mit edlem Marmor-Design und Tageslichtspot.

Dachgeschoss:

Offener Giebelbereich mit elektrischem Panorama-

Dachflächenfenster inkl. elektrischer Jalousie, zugänglich über das

Kinderzimmer – perfekt als kleiner Schlaf-, Spiel- oder

Arbeitsbereich.

Untergeschoss:

Gewölbekeller als Hausanschlussraum und ggf. Weinkeller

## Ausstattung

Erstklassige Energieeffizienz:

- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Energieeffizienzklasse B: 53,31 kWh/(m<sup>2</sup> a)
- Dezentrale Raumlüftung mit Wärmerückgewinnung

- Hochwertige Fassadendämmung mit Mineralwolle
- Anschlussmöglichkeit für Wallbox ist vorhanden

Edle Materialien & smarte Technik:

- Hochwertiges Echtholz-Fischgrätparkett & Dielenboden
- Eichemassivholztreppe
- Dreifachverglaste Holzfenster mit verdeckten Scharnieren
- Granit Außenfensterbänke
- Elektrische, funkgesteuerte Jalousien (Smart Home-fähig)
- Flächenbündige Design-Innentüren mit verdeckten Scharnieren und Magnetverschlüssen
- Smarte Heizungs- und Beschattungssteuerung
- Schnelles Internet verfügbar - Glasfaseranschluss beantragt

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Interesse senden Sie bitte eine ausführliche Selbstauskunft

Bitte keine Makleranfragen!

## Lage

In einer der gefragtesten Wohnlagen im Düsseldorfer Norden – im ruhigen und grünen Stadtteil Kalkum, angrenzend an das beliebte Kaiserswerth – erwartet Sie dieses hochwertig kernsanierte Stadthaus im Erstbezug.

Düsseldorf-Kalkum bietet als exklusiver Wohnort die perfekte Mischung aus Ruhe, Naturverbundenheit und Stadtnähe. Der Stadtteil ist geprägt von idyllischem Flair und ruhiger Atmosphäre.

Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße mit hervorragender Infrastruktur:

- ÖPNV: 200 m
- Kindergärten: 600 m
- Grund-/weiterführende Schulen: 1,6 km
- Ärzte/Klinik: 1,5 km / 700 m
- Einkaufsmöglichkeiten: 1,6 km
- Gaststädten in der Nähe

-Jogging-, Rad- und Reitwege in unmittelbarer Umgebung

-Reiterhöfe in der Nähe

-Messe Düsseldorf: 4,5 km

-Flughafen Düsseldorf: 8,5 km

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,31 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnen, Fenster Richtung Weste

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich, Süd-Westlage



Außenansicht, Süd-/Westlage

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Küche

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur OG

# Exposé - Galerie

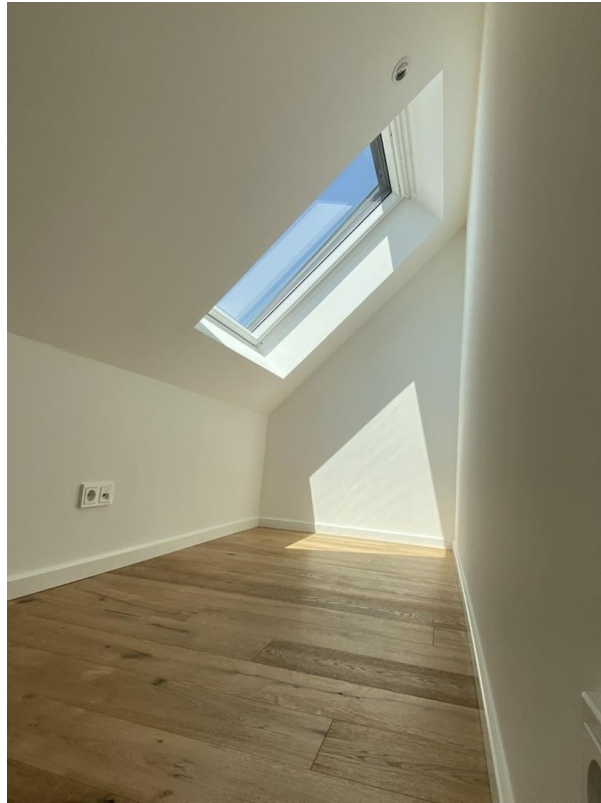


Schlafzimmer OG, Westlage



Kinderzimmer OG, Südlage

# Exposé - Galerie



Giebelbereich DG, Westlage

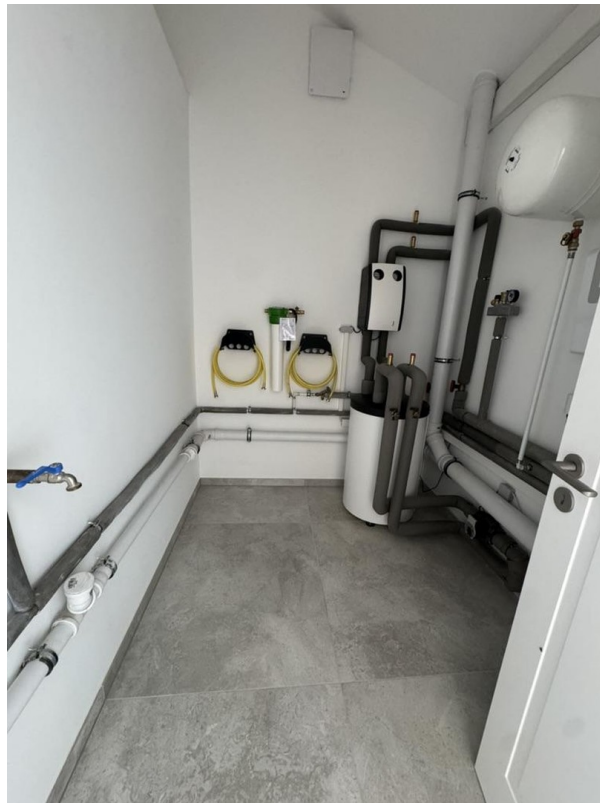


Masterbad OG

# Exposé - Galerie



Detail Masterbad



Technik-/Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Raum-Thermostat

Aussteller (mit Ausschnitt und Berufsbezeichnung) Unterschrift des Ausstellers

**Kai Rob** Bauelementen-Service  
Dürenstraße 7 · 47829 Krefeld Ausstellungsdatum 29.08.2025

\* Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG  
† Nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen  
‡ Mehrfachangaben möglich  
§ Bei Klimateilen Basisteil der Übergabestation  
¶ Klimateile oder kombinierte Lüftungs- und Klimateile im Sinne des § 74 GEG

---

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registrierungsnummer: NW-2025-005929048 2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 29,86 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

↓  
Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
53,31 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
95,97 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß GEG ‡**

<b>Primärenergiebedarf</b>	Anforderungswert kWh/(m <sup>2</sup> ·a)		Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren	
Istwert	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18550
<b>Energetische Qualität der Gebäudeteile § 74</b>	Anforderungswert W/(m <sup>2</sup> ·K)		<input type="checkbox"/> Regelung nach § 91 GEG („Modulprüfungsverfahren“)	
Istwert	W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert	W/(m <sup>2</sup> ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubau  eingehalten

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 53,31 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Nutzung erneuerbarer Energien †**  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65% EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65% EE-Regel durch absolute Erfüllungsquoten nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b, 71c, 71d, GEG

Heizungsarten (Heizwert) (%)

- Wärmepumpe (§ 71c)
- Solarthermische Anlage (§ 71d)
- Solarthermische Anlage mit PMS
- Heizungsanlage für Biomasse der Heizwertklasse (§ 71f)
- Heizungsanlage für Biomasse der Heizwertklasse (§ 71g)
- Solarthermische Heizungsanlage (§ 71h)
- Solarthermische Heizungsanlage (§ 71i)
- Direkte elektrische Wärmeverwendung (§ 71 Absatz 6)

Erfüllung der 65% EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG. Anteil Erneuerbarer Energie

Anteil der erneuerbaren Energie	Anteil EE †
Istwert	%
Anforderungswert	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt

Anteil der erneuerbaren Energie

Anteil EE †
Istwert
Anforderungswert

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage Summe †

**Vergleichswerte Endenergie †**

A	B	C	D	E	F	G	H			
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG 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 Bauteile und spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

† nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
‡ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
§ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
¶ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude errichtet oder aufgestellt wurden und bei der Übergangsprüfung unzulässig, gemäß Berechnung im Einzelfall  
‡ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Energieausweis

# Exposé - Anhänge

## 1. Mieterselbstauskunft

## MIETER-SELBSTAUSKUNFT

Name: \_\_\_\_\_

Telefon / E-Mail: \_\_\_\_\_

Derzeitige Anschrift: \_\_\_\_\_

Beruf / Arbeitgeber: \_\_\_\_\_

Nettoeinkommen (monatlich): \_\_\_\_\_

Seit wann beschäftigt: \_\_\_\_\_

Einzugswunsch ab: \_\_\_\_\_

Anzahl der einziehenden Personen: \_\_\_\_\_

Haustiere:  Nein  Ja: \_\_\_\_\_

Grund des Umzugs: \_\_\_\_\_

Ich erkläre:

- • Es bestehen keine Mietrückstände aus früheren Mietverhältnissen.
- • Ich habe keine negativen SCHUFA-Einträge.
- • Ich bin an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert.
- • Ich pflege Mietobjekte sorgfältig und zuverlässig.

Beigefügte Unterlagen (optional):

- Ausweiskopie
- Einkommensnachweise
- SCHUFA-Auskunft
- Mietschuldenfreiheitsbescheinigung

Ort / Datum: \_\_\_\_\_

Unterschrift: \_\_\_\_\_