

Exposé

Wohnung in Düsseldorf

Sonniges Wohnglück in Derendorf, gepflegte 2 Zimmer-Wohnung, 2 Südbalkone & Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-450216

Wohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
H. Schmoldt

Hilde-und-Joseph, Professor-Neyses-Platz 2
40476 Düsseldorf
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	gepflegt
Etagen	5	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	56,45 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	6,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	41
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen im begehrten „Forum Derendorf“ auf den Sonnenseite!

Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und bietet mit zwei sonnigen Süd-Loggien sowie einer bodengleichen Dusche höchsten Komfort. Dank eines eigenen, massiv ummauerten Kellerabteils sowie großzügiger Gemeinschaftsräume (Fahrrad- und Kinderwagenraum) bleibt Ihr Wohnraum stets frei von Alltagsgegenständen – hier genießen Sie pure Wohnqualität auf 56 m².

Diese im Jahr 2002 in solider Massivbauweise errichtete Wohnung besticht durch einen exzellenten Pflegezustand und eine vorausschauende Instandhaltung. Mit einem hervorragenden Energiewert (Klasse B) und technischen Anlagen in top Zustand erwerben Sie hier eine Immobilie ohne Sanierungsstau. Besonders hervorzuheben ist die hohe Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft (ca. 179.000 €), die Ihnen langfristige Sicherheit bietet.

Im Objekt befinden sich 3 Eingänge mit insgesamt 40 Eigentumswohnungen. Passend dazu gibt es 3 Aufzüge, die von der Tiefgarage bis zum 5. OG alle Etagen anfahren. Das bereits energiesparende Gebäude wird mit einer Gaszentralheizung beheizt und bietet viel Platz und einen Stufenlosen Zugang in alle Etagen.

Ausstattung

Die Wohnung wird mit einer Einbauküche übergeben. Im Badezimmer verbleibt die hochwertige Glasduschwand. Alle anderen Einrichtungsgegenstände werden zur Übergabe auf der Wohnung entfernt. Mit Verkauft wird auch ein Tiefgaragen Stellplatz, dessen Wert alleine bereits bei 35.000 € liegt.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Diese Eigentumswohnung gehört meiner Großmutter. Sie ist nach dem Verlust ihres Mannes zu meiner Mutter in den Norden nach Hamburg gezogen. Da wir in Hamburg wohnen sind kurzfristige Besichtigungen nur bedingt möglich. Wir planen ca. alle 3 bis 4 Wochen eine Besichtigung vor Ort möglich zu machen. Sprechen Sie uns gerne an, dann planen wir alles weitere.

Lage

Mitten im Leben, bestens vernetzt, Zentraler geht es kaum!

Die Wohnung liegt im Herzen von Düsseldorf-Derendorf, einem der lebendigsten und gefragtesten Viertel der Landeshauptstadt.

Mobilität: Ob zu Fuß zum Bäcker, mit dem Fahrrad in den nahegelegenen Rheinpark oder mit der Straßenbahn (Haltestellen Spichernplatz/Rather Str. direkt um die Ecke) in die City – die Anbindung ist unschlagbar.

Fernverkehr: Pendler profitieren von der exzellenten Erreichbarkeit der Autobahnen A52 und A44 sowie des Flughafens in wenigen Minuten.

Infrastruktur: Supermärkte, Drogerien, Ärzte und charmante Cafés befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Nachbarschaft. Hier erledigen Sie alles bequem ohne Auto, das währenddessen sicher auf Ihrem eigenen Tiefgaragenstellplatz steht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	74,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Loggia 1

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Außen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Loggia 1

Exposé - Galerie



Loggia 1



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Loggia 2

Exposé - Galerie



Loggia 2



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

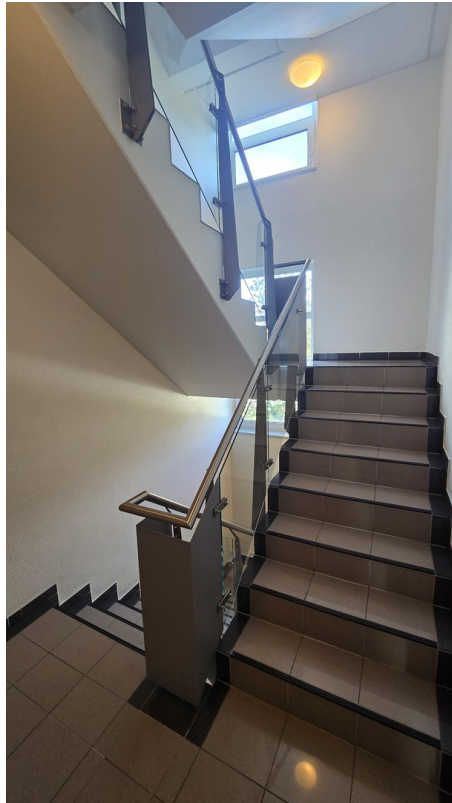


Flur



Eingang Wohnung

Exposé - Galerie

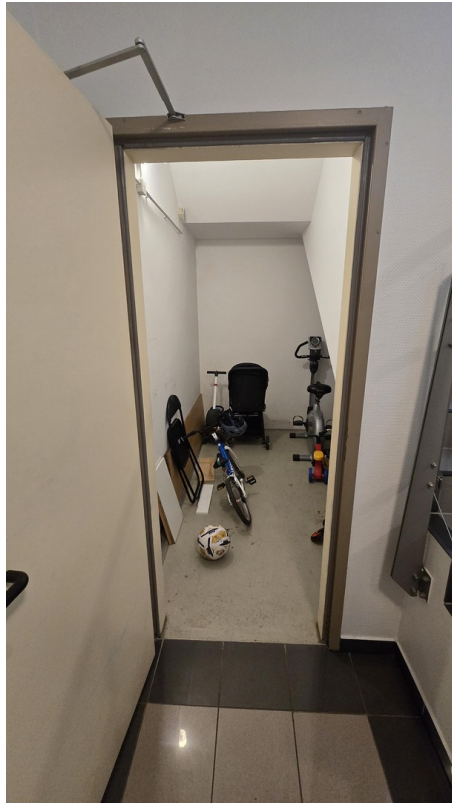


Treppenhaus



Aufzug

Exposé - Galerie



Kinderwagenabstellraum

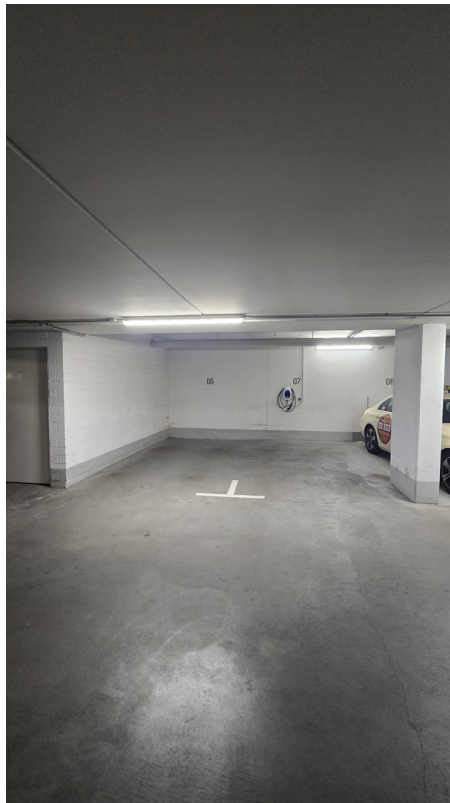


Keller

Exposé - Galerie



Private Kellerabteil



Tiefgaragen Stellplatz № 6

Exposé - Galerie



Technikraum Heizung



Technikraum Gasübergabe

Exposé - Galerie



Ausfahrt Tiefgarage



Einfahrt Tiefgarage

Exposé - Galerie



Außenansicht Nord



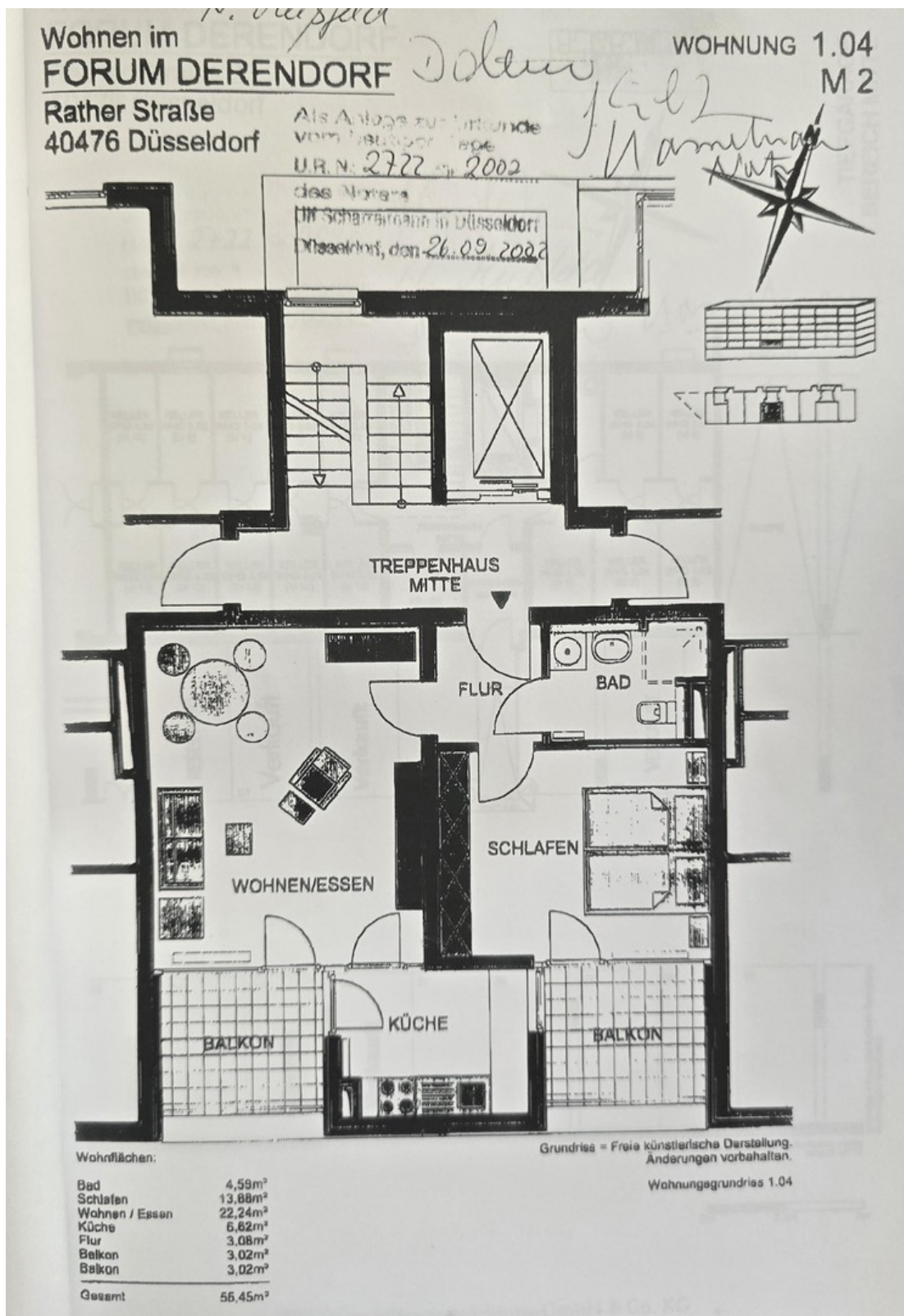
Gebäude Übersicht

Exposé - Galerie



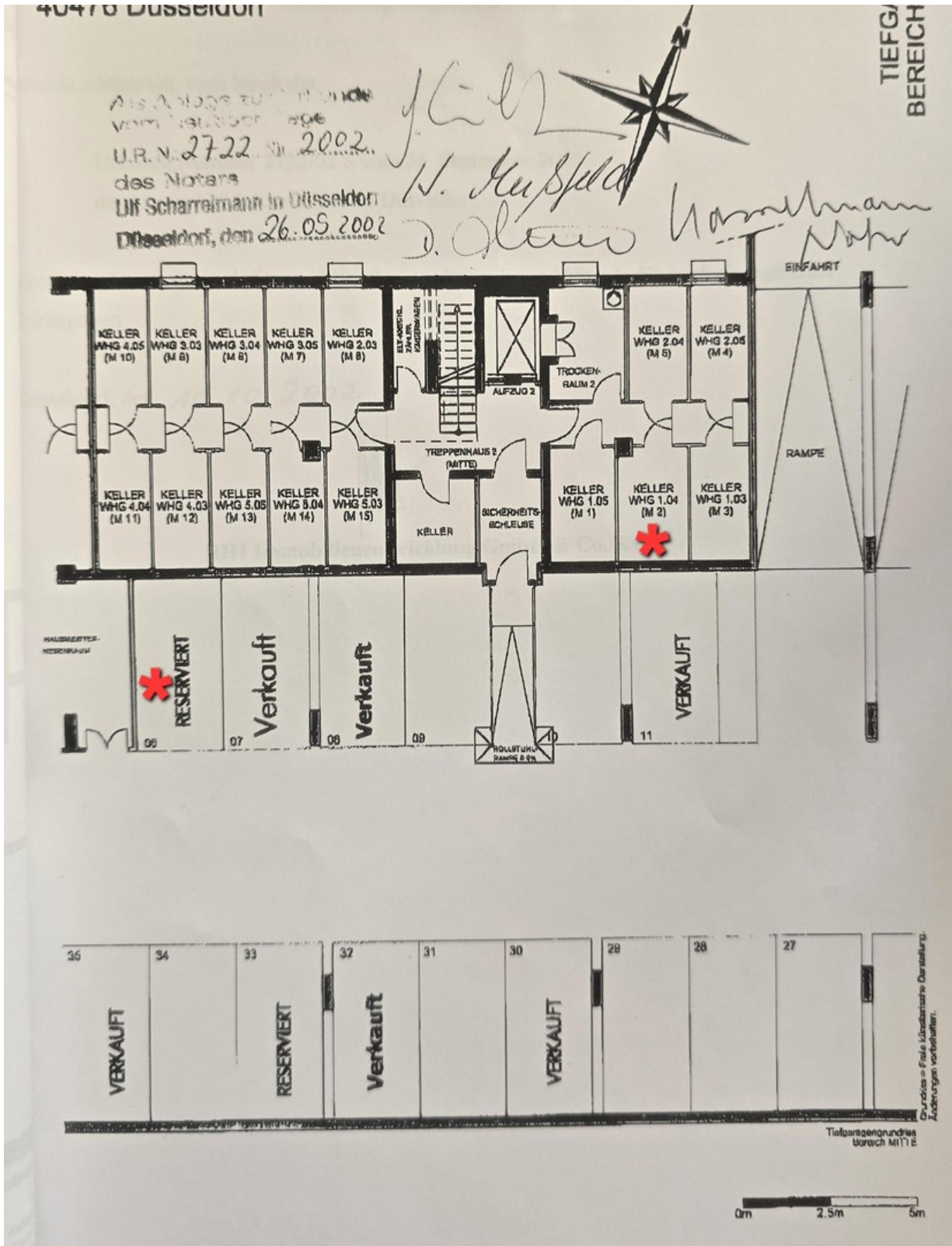
Gebäude Außen West

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

BRUNATA
METRONA

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 20.12.2017

Ausweis-Nr.: 5157

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Liegenschaftsnummer	3312808
Adresse	Professor-Neyes-Platz 1-3 40476 Düsseldorf
Kundennummer	3051596
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	2002
Baujahr Anlagentechnik	2002
Anzahl Wohnungen	40
Gebäudenutzfläche (A _N)	3644,50
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** 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 3).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.
- Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (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

BRUNATA Wärmemesser-Gesellschaft
Schultheiss GmbH + Co.
i.A. Bernhard Mundry
Dipl. Ing. Architekt, Energieberater
Max-Planck-Str. 2
50354 Hürth

Unterschrift des Ausstellers

21.12.2007

Datum

Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

**BRUNATA
METRONA**

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

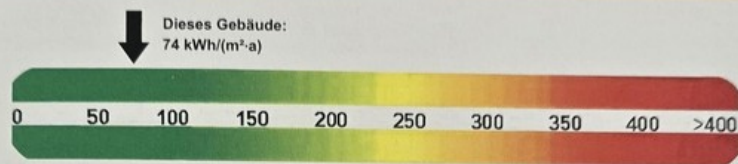
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (Lg.-Nr.: 3312808)

Ausweis-Nr.: 5157

2

Energieverbrauchskennwert



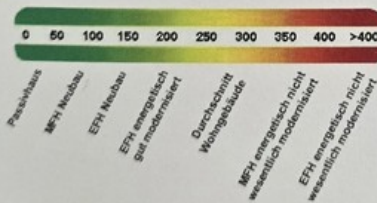
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

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		Brennstoff- menge [kWh]	Anteil Warm- wasser [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warm- wasser	Kennwert
Erdgas in cbm	01.01.2006	31.12.2006	195200	—	1,28	69	—	69
Erdgas in cbm	01.01.2005	31.12.2005	178784	—	1,25	61	—	61
Erdgas in cbm	01.01.2004	31.12.2004	284321	45724	1,19	78	13	91
Durchschnitt								74

Vergleichswerte Endenergiebedarf



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

1)

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach EnEV. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes kann insbesondere wegen sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert abweichen.

1) EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

Energieausweis