



HEYMANNNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



BELLEVUE
BEST PROPERTY
AGENTS
2021

Durch uns erfolgreich vermitteln.
Ihr Qualitätsmakler in Meerbusch
bei Erbschaft, Schenkung & Scheidung

Provisionsfreie Doppelhaushälfte mit „Wow – Faktor“

Buy – move in – feel good



Kompetenz schafft Vertrauen



Objekt ID:MH2022

- Meerbusch Osterath
- ca. 150 m² Wohnfläche ▪ 248 m² Grundstück
- 4-5 Zimmer ▪ Garten/Terrasse ▪ Keller ▪ Garage

Kaufpreis: 749.000,00 €

PROVISIONSFREI

Kompetenz schafft Vertrauen

Daten

Objekttyp	Einfamilienhaus
Baujahr	1994
Wohnfläche	ca. 150 m ²
Nutzfläche	Ca. 70m ²
Grundstück	Ca. 248
Zimmer	4-5
Schlafzimmer	3-4
Badezimmer	1 + Gäste WC
Keller	Voll unterkellert

Balkon	nein
Garten/Terrasse	ja
Garage	ja
Stellplatz	2
Verfügbar ab	Nach Absprache

Energieausweis

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energiekennwert	135,5kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr Gebäude	1994
Heizung	Gas
Baujahr Heizung	1994
Warmwasser enthalten	ja

§ 80 Abs. 4 GEG:

Wir kommen unserer Verpflichtung hiermit nach, der Erwerberpartei ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis durch einen Energieberater der Verbraucherzentrale Bundesverband anzubieten.

Kompetenz schafft Vertrauen

Ausstattung/ Modernisierungen

- Neue Bodenbeläge im Erdgeschoss: Fliesenboden in Küche, Flur und Gäste-WC, neuer hochwertiger Vinylboden im Wohnzimmer (unter dem Vinylboden liegt sehr gut erhaltenes Parkett)
- Hochwertige Einbauküche mit AEG-Geräten und Durchreiche zum Wohnzimmer
- glatte Wände im Erdgeschoss
- Weiße Türen und Tüorzargen
- Designer Gäste-WC
- Alle Lichtschalter und Steckdosen im EG in hochwertiger Ausführung
- Bodenbeläge im Obergeschoss: Echtholzböden, Badezimmer weiß gefliest
- Bodenbelag im Dachgeschoss: Laminatboden
- Neue Fenster, außer im Dachgeschoss
- Klimaanlage im Schlafzimmer und im Dachgeschoss
- Alarmanlage
- Neue Haustüre
- Elektrische Aluminiumrollläden extra gedämmte Rollläden/ Homepilot
- Fliegengitter an allen Fenstern und Türen
- Garage mit Sektionaltor und neuer Außentüre zum Garten
- UV-Licht zur Pflanzenüberwinterung in der Garage
- Terrasse mit neuem Sonnensegel
- Neuanlegung des Gartens, incl. 35 m³ Neuplattieren (Meter-Platten)
- Rollrasen
- Brunnen incl. kompletter Gartenbewässerung, saniert in 2021 / 2022

Kompetenz schafft Vertrauen

Sanierungen 2021/2022

- Neue Fenster, außer Dachgeschoss
- Elektrische Aluminiumrolläden/ Homepilot
- Fliegengitter an allen Fenstern und Türen
- Neue Haustüre als Sicherheitstüre
- Erdgeschoss und Obergeschoss weiße Türen und Wohnzimmer neuer Boden
- Garage neues Sektionaltor und neue Gartentüre, neues Sonnensegel

Lageplan

Osterath ist einer von 8 Stadtteilen der Stadt Meerbusch und besitzt eine perfekte Verkehrsanbindung nach Düsseldorf, Köln, Krefeld und Neuss (BAB, U-Bahn und Deutsche Bahn). Die K-Bahn Haltestellen nach Düsseldorf/Krefeld sind schnell zu erreichen gleichfalls der Düsseldorfer Flughafen in 15. Minuten mit dem Auto.

Osterath verbindet das familiäre Wohnen mit Dorfcharakter und zusätzlich allen Annehmlichkeiten einer Kleinstadt.

Das Objekt liegt in der „Maler/ Dichtersiedlung“ in Osterath West. Es handelt sich um eine ruhige Wohngegend, jedoch sind alle Annehmlichkeiten wie Bäckereien, Restaurants, Cafés, Super- und Drogeriemärkte fußläufig erreichbar.

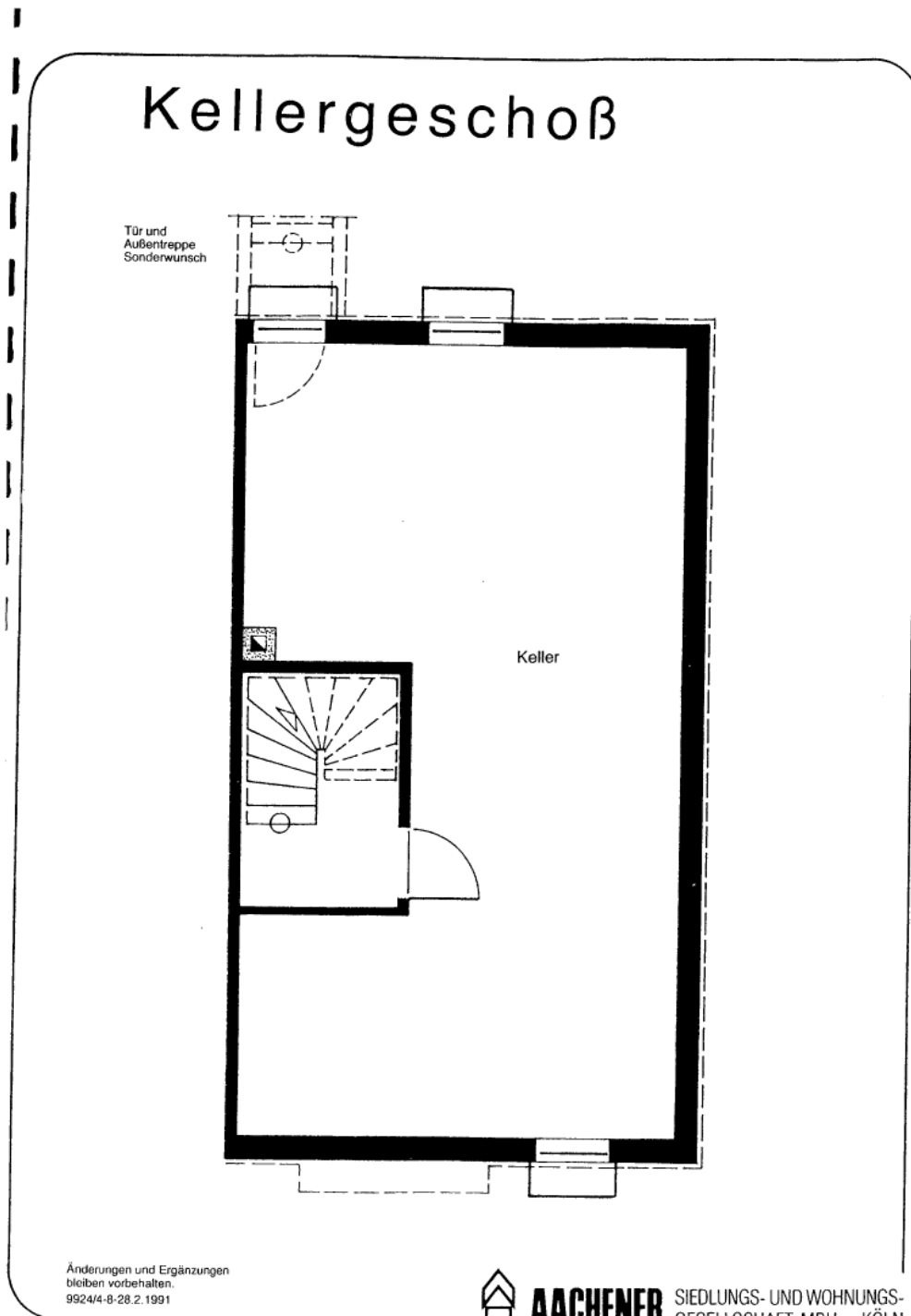
Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen

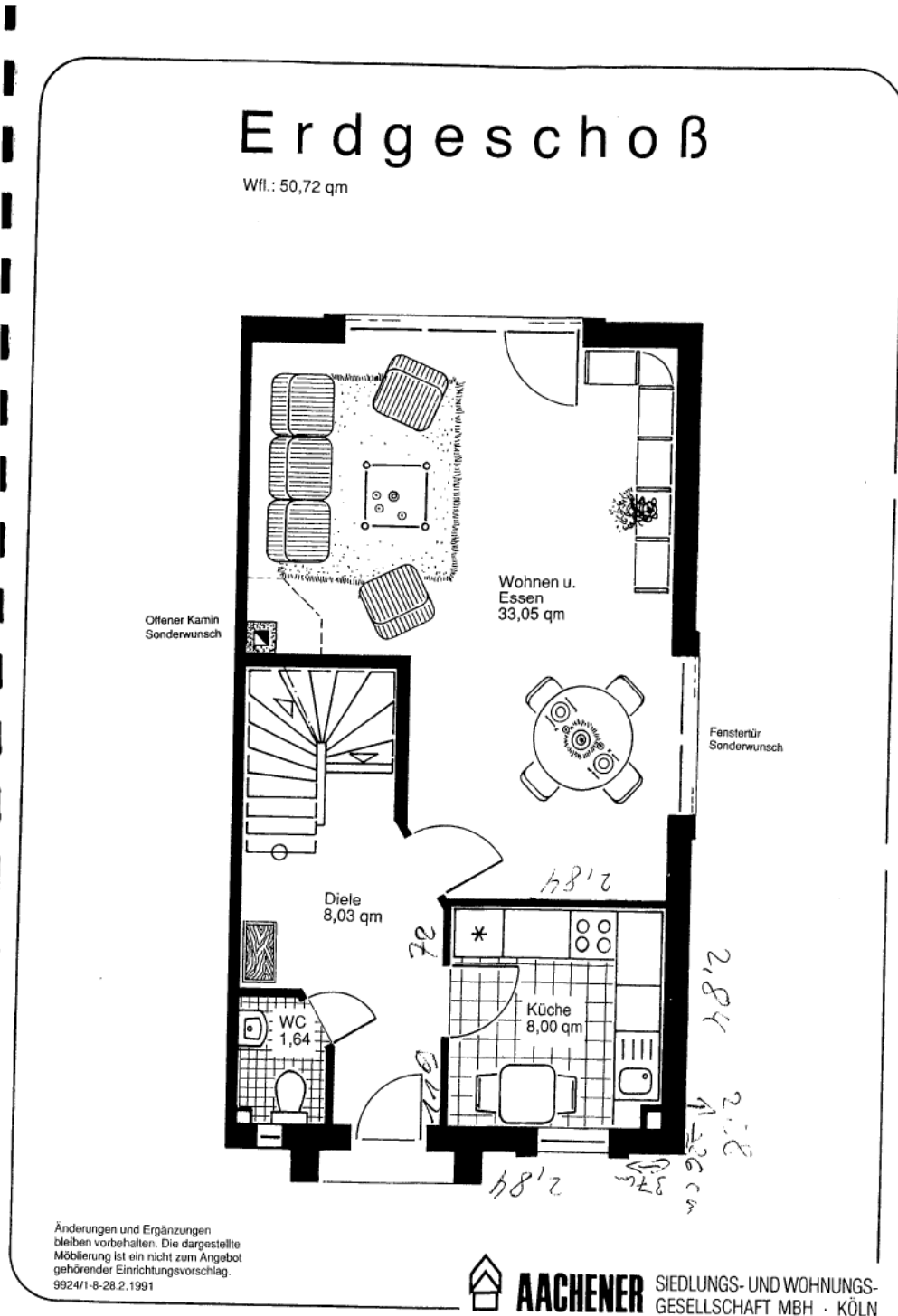
Schnitte

Kellergeschoss



Kompetenz schafft Vertrauen

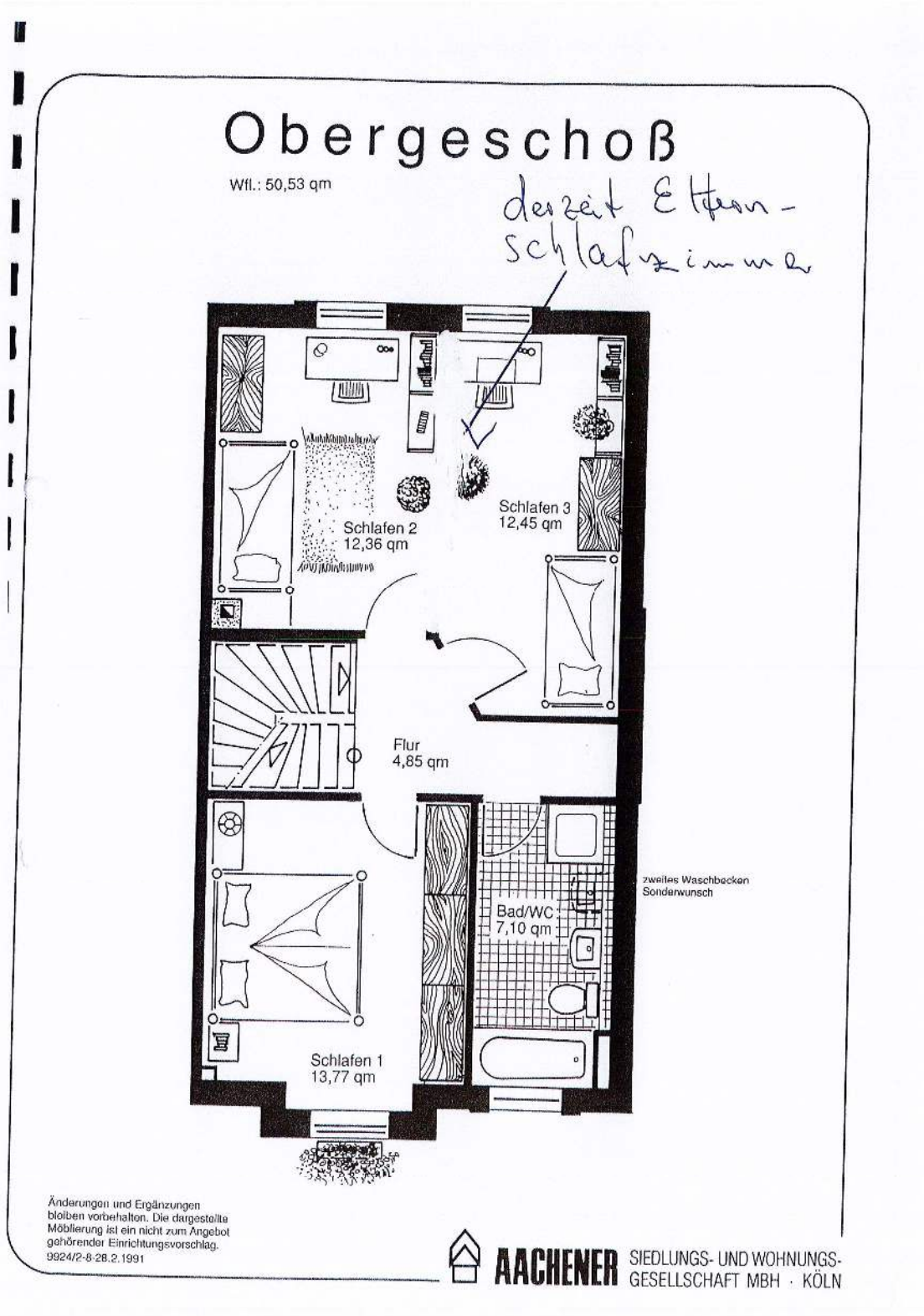
Erdgeschoss



Kompetenz schafft Vertrauen

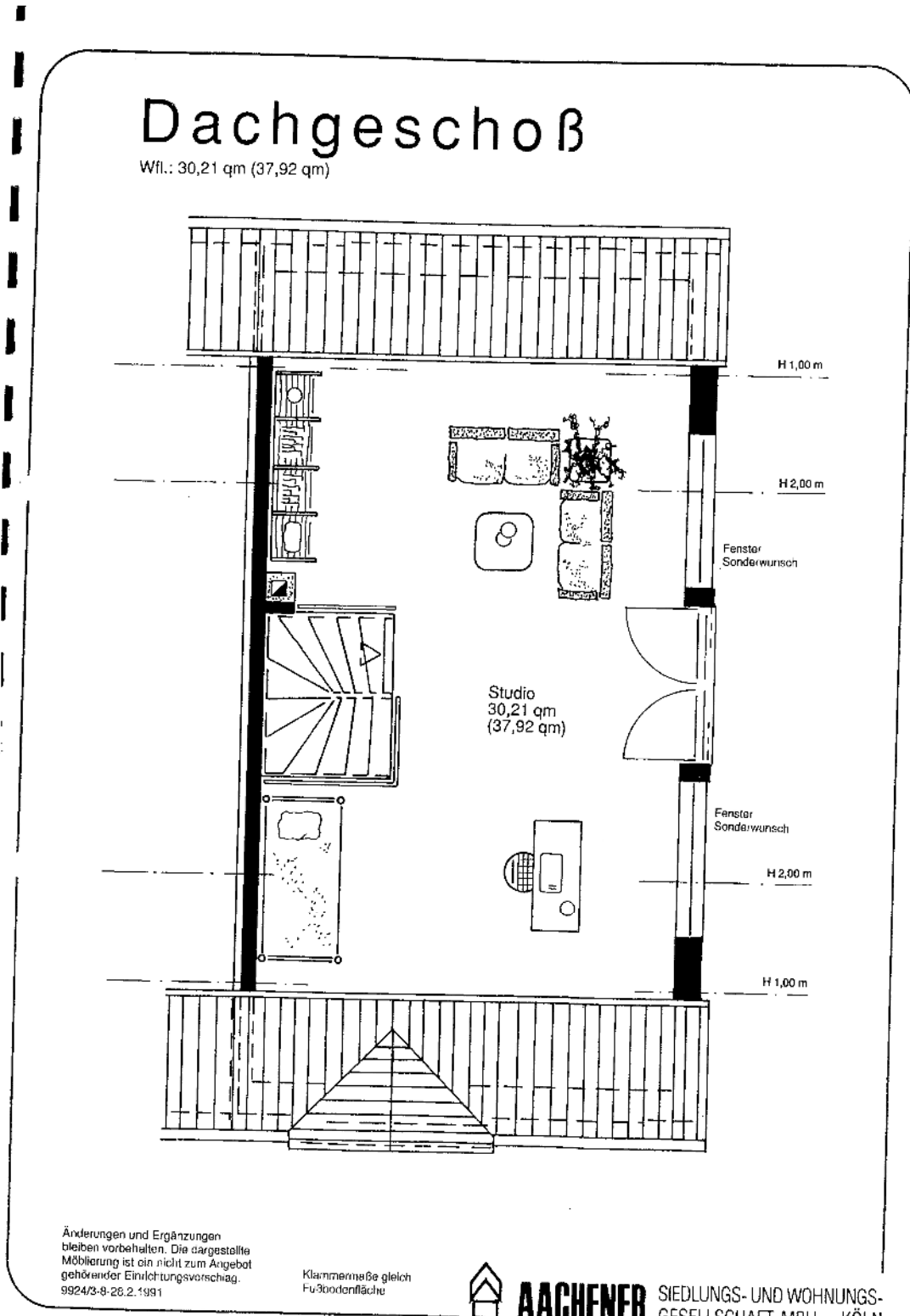


1.Obergeschoss



Kompetenz schafft Vertrauen

Dachgeschoss



Kompetenz schafft Vertrauen

Wohnflächenberechnung

Lage im Objekt	Raum	Art	Länge / m	x	Breite / m	=	m ²	Ansatz
Erdgeschoß	Wohnzimmer	W	5,56	x	4,28	=	23,80	100%
	Wohnzimmer	W	3,37	x	3,15	=	10,62	100%
	Wohnzimmer	W	0,37	x	0,37	=	-0,14	-100%
	Wohnzimmer	W	0,50	x	0,86	=	-0,22	-50%
	Küche	W	2,86	x	2,88	=	8,24	100%
	WC	W	1,11	x	1,63	=	1,81	100%
	WC	W	0,37	x	0,65	=	-0,12	-50%
	Flur	W	1,39	x	1,73	=	2,40	100%
	Flur	W	0,42	x	0,73	=	0,15	50%
	Flur	W	0,60	x	2,21	=	1,33	100%
	Flur	W	0,59	x	1,02	=	-0,30	-50%
	Flur	W	0,95	x	0,66	=	0,63	100%
	Flur	W	0,95	x	0,39	=	-0,37	-100%
	Terrasse	W	5,90	x	5,00	=	14,75	50%
	Terrasse	W	3,00	x	2,50	=	3,75	50%
Gesamt:							66,33	
Obergeschoß	Schlafzimmer 1	W	3,51	x	3,85	=	13,51	100%
	Schlafzimmer 1	W	1,84	x	0,37	=	0,68	100%
	Schlafzimmer 2	W	3,01	x	4,28	=	12,88	100%
	Schlafzimmer 2	W	0,37	x	0,37	=	-0,14	-100%
	Schlafzimmer 3	W	2,45	x	5,35	=	13,11	100%
	Schlafzimmer 3	W	0,57	x	0,99	=	-0,28	-50%
	Bad	W	1,95	x	3,85	=	7,51	100%
	Bad	W	0,25	x	0,75	=	-0,19	-100%
	Flur	W	1,00	x	2,76	=	2,76	100%
	Flur	W	0,62	x	1,07	=	0,33	50%
	Flur	W	2,55	x	1,01	=	2,58	100%
	Gesamt							52,75
Dachgeschoß	Studio	W	5,56	x	4,81	=	26,74	100%
	Studio	W	5,56	x	1,43	=	3,98	50%
	Studio	W	5,56	x	1,43	=	3,98	50%
	Studio	W	0,37	x	0,54	=	-0,20	-100%
	Studio	W	1,68	x	2,01	=	-3,38	-100%
Gesamt							31,12	
Gesamt Wohnfläche							150,20	m²

Kompetenz schafft Vertrauen



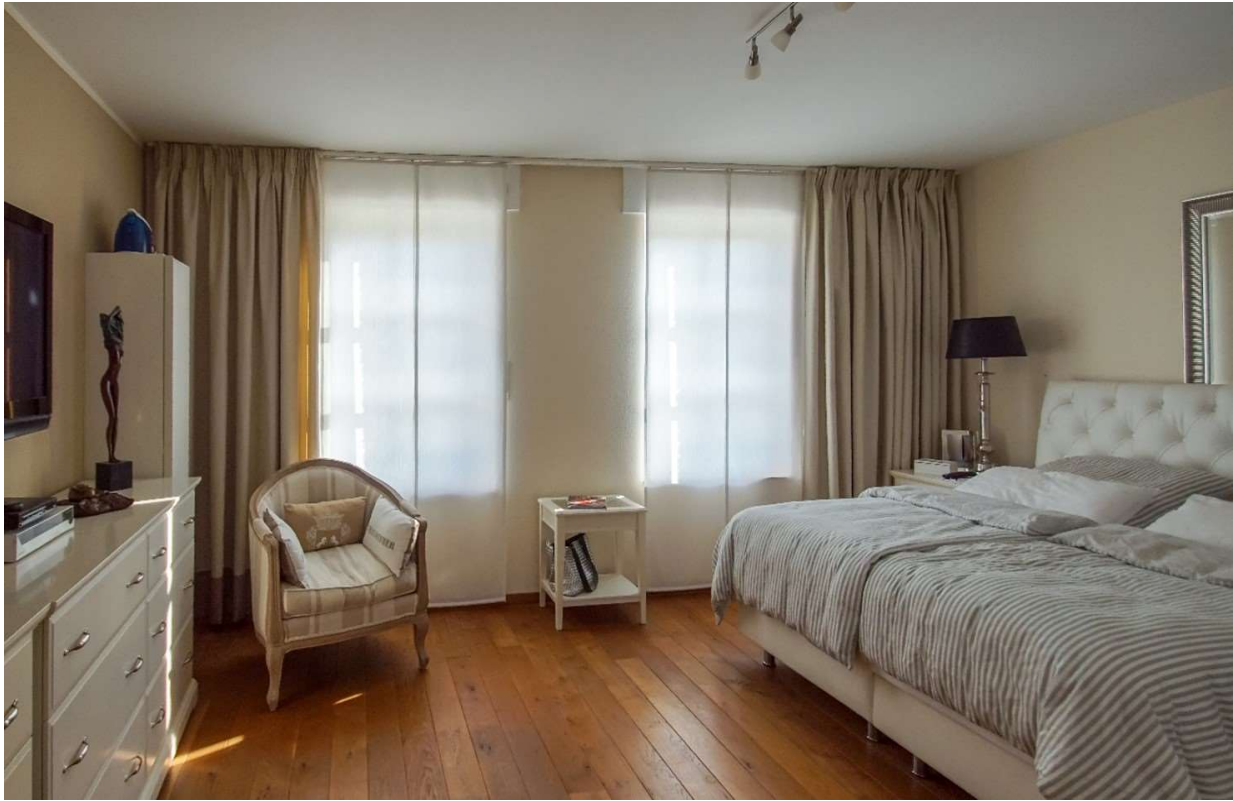
Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Kompetenz schafft Vertrauen



Dachgeschoss – 30m²



Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANN'S
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



Garten



Kompetenz schafft Vertrauen



HEYMANNS
IMMOBILIEN & FINANZIERUNG



Kompetenz schafft Vertrauen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

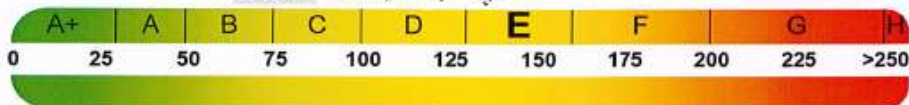
Registriernummer ² NW-2021-003649869
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

135,50 kWh/(m²·a)



169,34 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

135,50

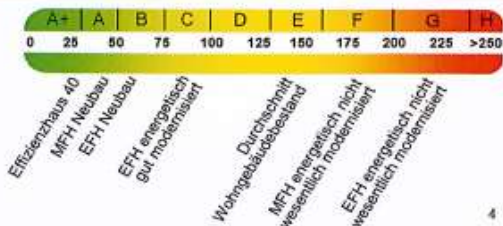
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas / Strom	1,1 / 1,8	22437,00	5264,00	17173,00	1,28
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas / Strom	1,1 / 1,8	20378,00	5437,00	14941,00	1,23
01.01.2020	31.12.2020	Erdgas / Strom	1,1 / 1,8	20799,00	5736,00	15063,00	1,33

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nt}) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Kompetenz schafft Vertrauen

Kaarster Straße 2-4 in 40670 Meerbusch

info@heymanns-immobilien.de

02159 912760

Ihr Ansprechpartner

Privatverkauf durch:

Michael Heymanns

Geschäftsführer
Dipl. Betriebswirt & Immobilienökonom (ebs) &
Sachverständiger für Immobilien



Robin Gotzen

Immobilienkaufmann IHK
Persönlich zertifizierter Sachverständiger der DEKRA
Vermietung & Verkauf



Unsere Auszeichnungen

**Heymanns Immobilien
& Finanzierung**



**Zertifizierter Sachverständiger
Robin Gotzen**



Kompetenz schafft Vertrauen