



Objektbeschreibung

gem. § 11 der Makler- und Bauträgerverordnung

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns von Veräußerern, Vermietern, Behörden usw. erteilten Auskünfte übernehmen wir trotz sorgfältiger Bearbeitung keine Gewähr.

Sparkasse Dinslaken-Voerde-Hünxe, Friedrich-Ebert-Str. 31-37, 46535 Dinslaken

Name, Vorname und Anschrift des Veräußerers, Vermieters, Verpächters

Nikolausstr.15, Düsseldorf-Himmelgeist

Lage des Grundstücks

234 m²

Größe

Eigennutzung oder Vermietung

Nutzungsmöglichkeit

Einfamilienreihenhaus mit 2 Tiefgarageneinstellplätzen

Art

Baujahr 2008/2009

Alter und Zustand des Gebäudes

Ca. 154 m² Wohnfläche inkl. Dachterrasse

Wohn- und Nutzfläche

3 Zimmer, Küche, Eingangsbereich, Hauswirtschaftsraum, Gästebad und Bad

Anzahl der Zimmer

Siehe Baubeschreibung

Ausstattung

Die Sparkasse nimmt keine Vermögenswerte entgegen, die der Erfüllung vertraglicher Vereinbarungen zwischen Veräußerer und Interessenten dienen.



Stadt Düsseldorf
Katasteramt

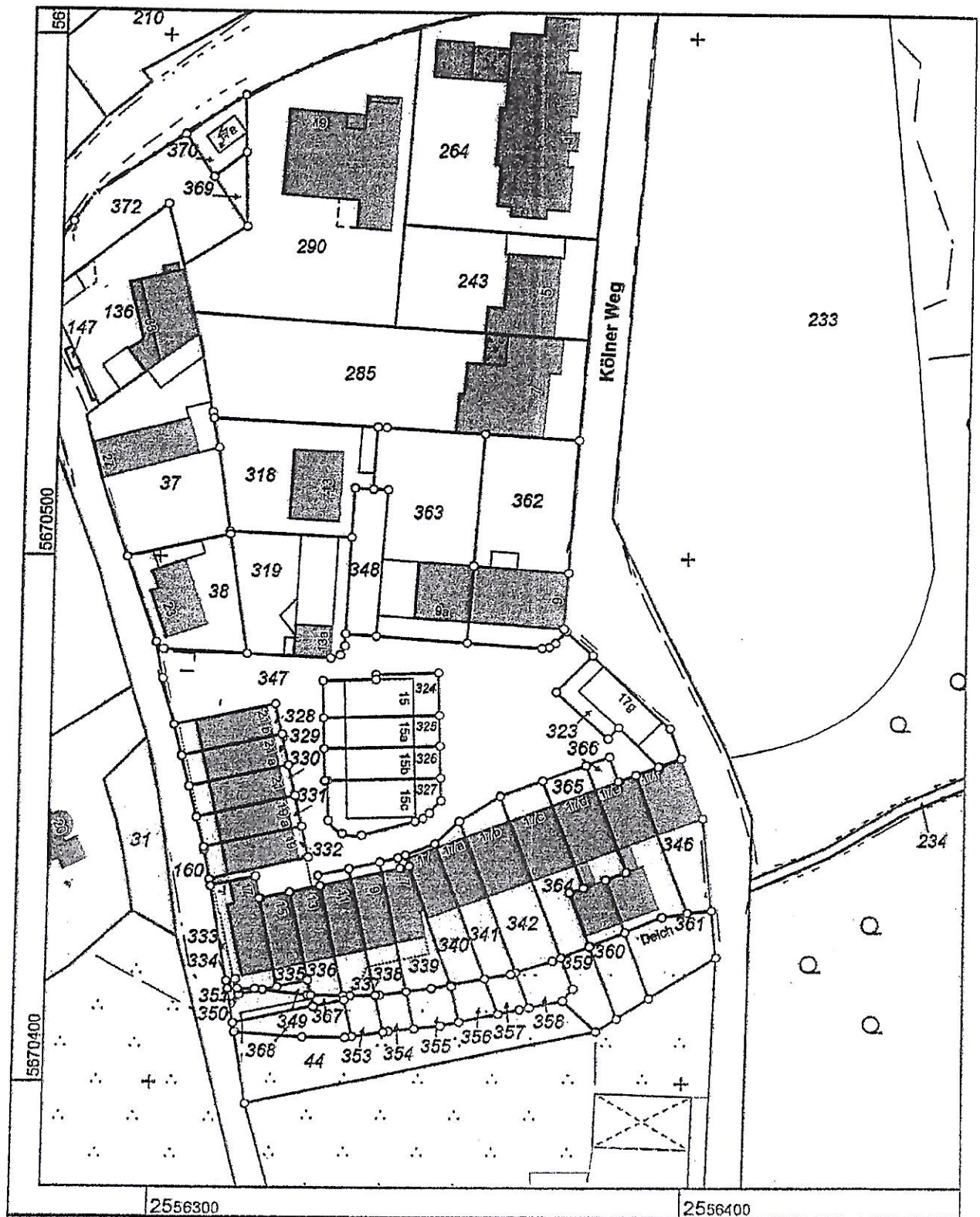
Brinckmannstraße 5
40225 Düsseldorf

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 28.08.2011

Flurstück: 323
Flur: 6
Gemarkung: Himmelgeist
Kölner Weg 17 g

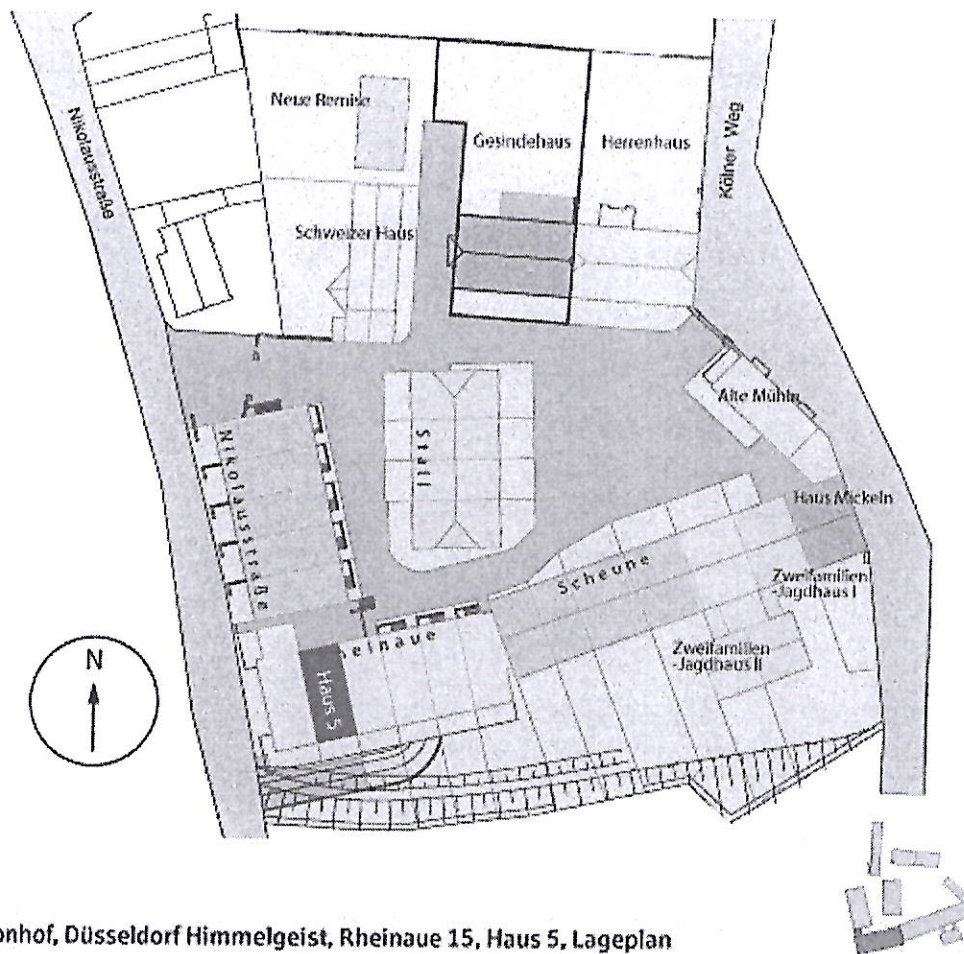
335



Maßstab 1:1000

0 10 20 30 40 50 Meter

© Stadt Düsseldorf



Fronhof, Düsseldorf Himmelgeist, Rheinaue 15, Haus 5, Lageplan

OBJEKT: UMBAU & SANIERUNG "FRONHOF"
 BAUORT: DÜSSELDORF-HIMMELGEIST
 ADRESSE: KÖLNER WEG
 BAUHERR: FIRMA NMH WOHNEN GMBH

Stand: 16.09.2011
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG NEUBAU
Rheinaue Haus 5

Geschoss	Raum	brutto m ²	Abzug 1,5%	Gesamt m ²
<u>Erdgeschoss</u>				
	Kochen/Essen/Wohnen	43,89	0,00	
	Duschbad	4,54	0,00	
	Abst.	4,34	0,00	
	Diele/Gardr.	9,23	0,00	
	Eingang 5,9/2	2,95	0,00	
	Terrasse 17,6/2	8,80	0,00	
				73,75
<u>Obergeschoss</u>				
	Schlafen	20,79	0,00	
	Empore	25,62	0,00	
	Bad	7,84	0,00	
	Abst.	1,00	0,00	
				55,25
<u>Dachgeschoss</u>				
	Dachaustritt	1,32	0,00	
	Terrasse 49,29/2	24,65	0,00	
				25,97
Wohnfläche gesamt:				154,97

35 m² Terrasse

OBJEKT: UMBAU & SANIERUNG "FRONHOF"
BAUORT: DÜSSELDORF-HIMMELGEIST
ADRESSE: KÖLNER WEG
BAUHERR: FIRMA NMH WOHNEN GMBH

Rheinaue Haus 5

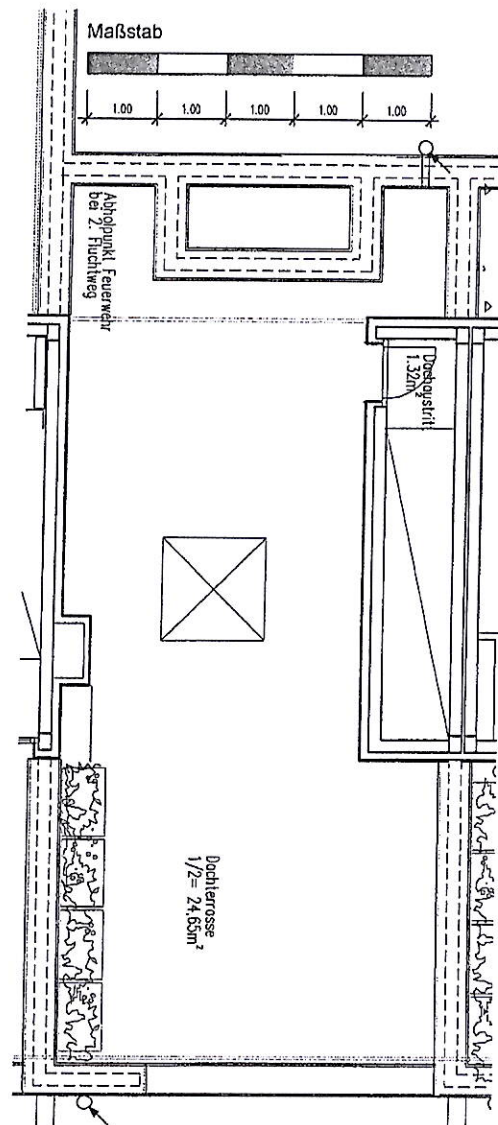
Berechnung des umbauten Raumes

Bauantrag vom 13.12.2005

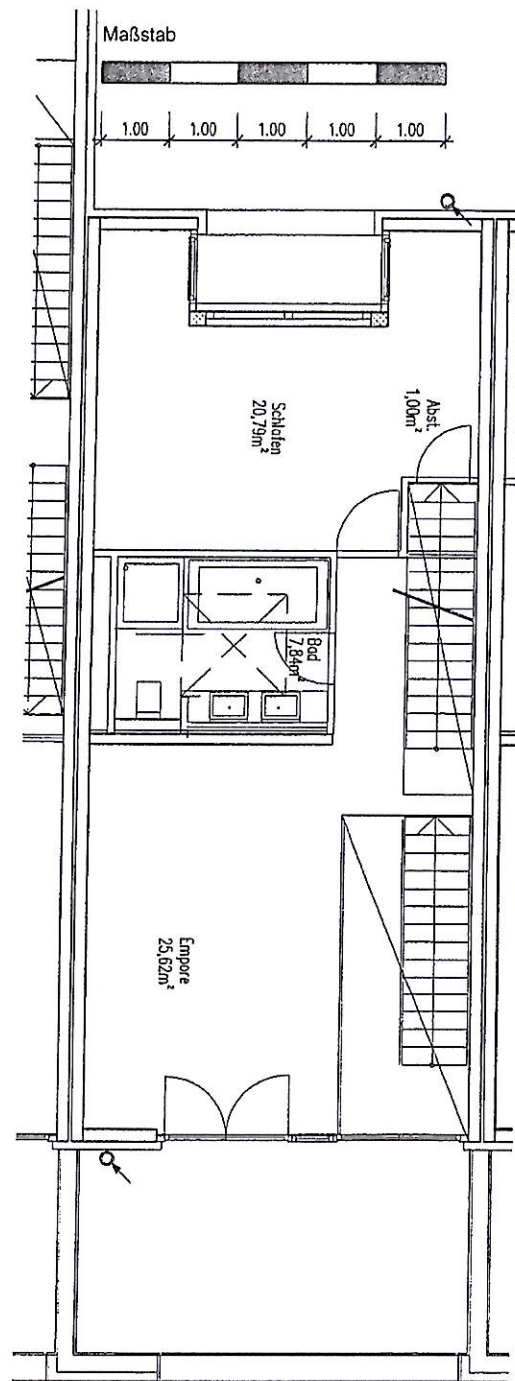
Bez.	Länge	Breite	Höhe	Ergebnis
	m	m	m	m³
Tiefgarage				
<u>BRI (a)</u>	16,92	5,935	3,15	316,23 m³
Erdgeschoss				
<u>BRI (a)</u>	13,78	5,935	2,80	229,00 m³
- Eingangsbereich	(1,12+0,36)	3,895	2,80	-16,14 m³
<u>BRI (b)</u> Eingangsbereich	(1,12+0,36)	1,960	2,80	8,12 m³
<u>BRI (c)</u> Terrasse	(3,00+0,24)	5,935	2,00	38,46 m³
Obergeschoss				
<u>BRI (a)</u>	13,78	5,935	2,80	229,00 m³
-	(0,94+0,425)	2,435	2,80	-9,31 m³
Dachgeschoss				
<u>BRI (a)</u>	6,50	1,530	(8,36-5,60)	27,45 m³
	6,50	1,530	(10,36-8,36)/2	9,95 m³
<u>BRI (c)</u> Dachterrasse	4,80	5,935	(0,90+0,25)	29,91 m³
	6,50	4,215	0,25	6,85
	2,36	5,935	0,25	3,50 m³
-	1,36	2,435	0,25	-0,83 m³

Kubatur insgesamt

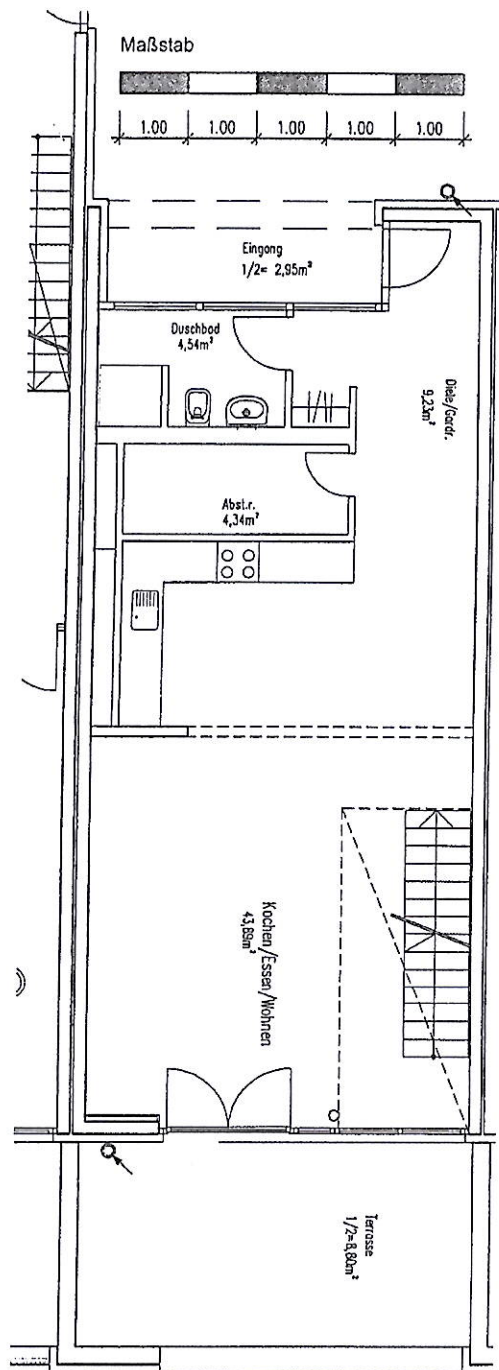
872,18 m³



Haus R5-DG
Stand: 15.09.2011



Haus R5 - OG
Stand: 15.09.2011



Haus R5 - EG
Stand: 15.09.2011

Schematische Darstellung Tiefgarage-Zuordnung Fronhof in Düsseldorf Himmelgeist – Version 1.2

Garagen zu Objekt ...	
• Nikolausstraße 7	
• Nikolausstraße 11	
• Nikolausstraße 15	
• Nikolausstraße 21a	
(Eine Verschiebung der Garagenzuordnung ist nicht möglich!!)	

Garagen zu Objekt ...										BHKW Blockheizkraftwerk		E-Anschluss + Zähler	
• Nikolausstraße 7													
• Nikolausstraße 11													
• Nikolausstraße 15													
• Nikolausstraße 21a										(Gittertor / Zufahrt)		19. (37)	
												20. (38)	
(Eine Verschiebung der Garagenzuordnung ist nicht möglich!!)										21. (1)		22. (2)	
										23. (3)		24. (4)	
										Schleuse		Müllraum (Hausanschl.)	
										Gas- u. E- Anschluss			

Treppen- aufgang		1. (19)		2. (20)		3. (21)		4. (22)		5. (23)		6. (24)		7. (25)		8. (26)		9. (27)		10. (28)		11. (29)		12. (30)	

Energiebedarfsausweis nach § 13 Energieeinsparverordnung (EnEV)

I. Objektbeschreibung

Gebäude/-teil	Neubau Nikolausstr. 15	75	Nutzungsart	☒ Wohngebäude	☐ andere Gebäude
PLZ, Ort	40569 Düsseldorf		Straße, Haus-Nr.	Nikolausstr. 15	
Baujahr	2006		Jahr der baulichen Änderung		

Geometrische Angaben

Wärmeübertragende Umfassungsfläche A	274.00 m ²	Bei Wohngebäuden:	
Beheiztes Gebäudevolumen V _b	497.96 m ³	Gebäudenutzfläche A _N	159.35 m ²
Verhältnis A/V _b	0.55 m ⁻¹	Wohnfläche (Angabe freigestellt)	—

Beheizung und Warmwasserbereitung

Art der Beheizung	Erdgas H	Art der Warmwasserbereitung	zentral,
Art der Nutzung erneuerbarer Energien	—	Anteil erneuerbarer Energien	0.00 % am Heizwärmebedarf

II. Energiebedarf

Jahres-Primärenergiebedarf

Zulässiger Höchstwert
102.4 kWh/m²a

Berechneter Wert
99.9 kWh/m²a

Energiebedarf für die eingesetzten Energieträger

	Endenergiebedarf (absolut)	Energieträger 1 Erdgas H 12958 kWh/a		Energieträger 2 Nah/Fernw. KWK, fossil 1002 kWh/a	
			kWh/a		kWh/a
Nicht-Wohngebäude	Endenergiebedarf bezogen auf das beheizte Gebäudevolumen	—	kWh/(m ³ .a)	—	kWh/(m ³ .a)
Wohngebäude	die Gebäudenutzfläche A _N die Wohnfläche (Angabe freigestellt)	81.32 —	kWh/(m ² .a) kWh/(m ² .a)	6.29 —	kWh/(m ² .a) kWh/(m ² .a)
	Endenergiebedarf (absolut)	Energieträger 3 Strom-Mix 320 kWh/a		Energieträger 4	
			kWh/a		kWh/a
Nicht-Wohngebäude	Endenergiebedarf bezogen auf das beheizte Gebäudevolumen	—	kWh/(m ³ .a)	—	kWh/(m ³ .a)
Wohngebäude	die Gebäudenutzfläche A _N die Wohnfläche (Angabe freigestellt)	2.01 —	kWh/(m ² .a) kWh/(m ² .a)	— —	kWh/(m ² .a) kWh/(m ² .a)

Hinweis:

Die angegebenen Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Endenergiebedarfs sind vornehmlich für die überschlägig vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planunterlagen ermittelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil der Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innentemperaturen, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegewinne und des Warmwasserbedarfs zugrunde liegen. Die normierten Randbedingungen sind für die Anlagentechnik in DIN V 4701-10 : 2003-08 Nr.5 und im Übrigen in DIN V 4108-6 : 2003-06 Anhang D festgelegt. Die Angaben beziehen sich auf Gebäude und sind nur bedingt auf einzelne Wohnungen oder Gebäudeteile übertragbar.

III. Weitere energiebezogene Merkmale

Transmissionswärmeverlust

Zulässiger Höchstwert
0.573 W/(m²*K)

Berechneter Wert
0.558 W/(m²*K)

Anlagentechnik

Anlagenaufwandzahl e_p

1.33

- ☐ Berechnungsblätter sind beigelegt
- ☒ Die Wärmeabgabe der Wärme- und Warmwasserverteilungsleitungen wurde nach Anhang 5 EnEV begrenzt.

Berücksichtigung von Wärmebrücken

- ☒ pauschal mit 0,10 W/(m²*K)
- ☐ pauschal mit 0,05 W/(m²*K) bei Verwendung von Planungsbeispielen nach DIN 4108 : 2004-01 Beibl.2
- ☐ mit differenziertem Nachweis
- ☐ Berechnungen sind beigelegt

Dichtheit und Lüftung

- ☒ ohne Nachweis
- ☐ mit Nachweis nach Anhang 4 Nr.2 EnEV
Messprotokoll ist beigelegt

Mindestluftwechsel erfolgt durch

- ☒ Fensterlüftung
- ☐ mechanische Lüftung
- ☐ andere Lüftungsart:
.....

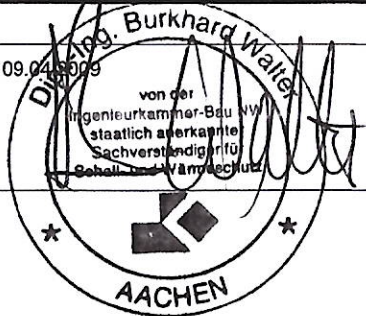
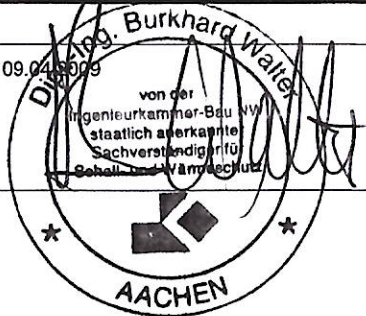
Sommerlicher Wärmeschutz

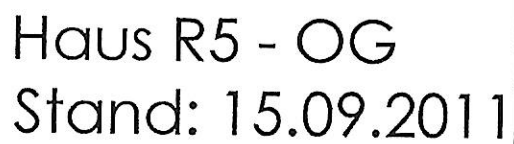
- ☒ Nachweis nicht erforderlich, weil der Fensterflächenanteil 30% nicht überschreitet
- ☐ Nachweis der Begrenzung des Sonneneintragskennwertes wurde geführt
- ☐ das Nichtwohngebäude ist mit Anlagen nach Anhang 1 Nr.2.9.2 ausgestattet. Die innere Kühllast wird minimiert.
- ☐ Berechnungen sind beigelegt

Einzelnachweise, Ausnahmen und Befreiungen

- ☐ Einzelnachweise nach §15 (3) EnEV wurden geführt für
- ☐ eine Ausnahme nach §16 EnEV wurde zugelassen. Sie betrifft
- ☐ eine Befreiung nach §17 EnEV wurde erteilt. Sie umfasst
- ☐ Nachweise sind beigelegt
- ☐ Bescheide sind beigelegt

Verantwortlich für die Angaben

Name	Dipl.-Ing. Burkhard Walter	Datum	09.04.2009
Funktion/Firma	B.Walter Ingenieurgesellschaft mbH	Unterschrift	
Anschrift	Schurzelter Str. 27 52074 Aachen	ggf. Stempel/ Firmenzeichen	



Stand: 15.09.2011

