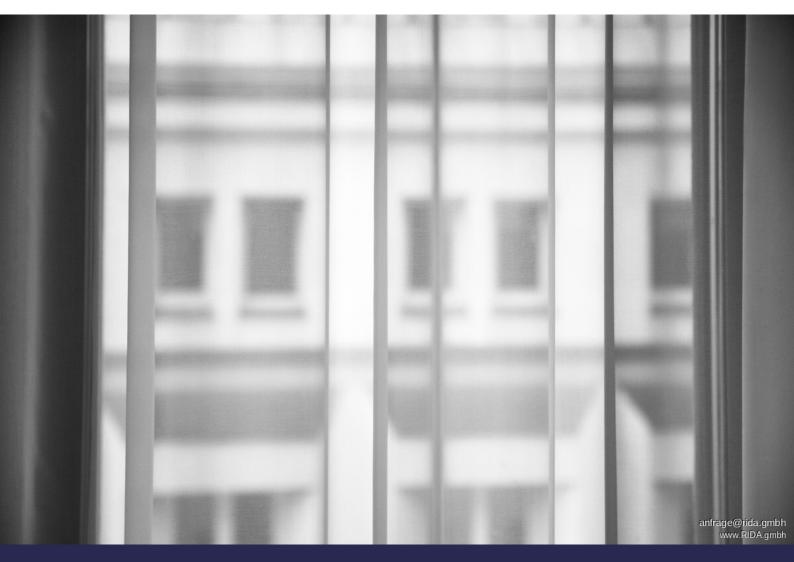


RIDA INVEST DOPPELTER ERTRAG – ZWEI AUTARKE WOHNUNGEN ALS RENDITESTARKES INVESTMENT

Objekt: 2025-01083-RIDA | 42551 Velbert

Preis auf Anfrage





Daten

ImmoNr	2025-01083-RIDA		
Straße			
Hausnummer			
PLZ	42551		
Ort	Velbert		
Etage	EG		
Kaufpreis	auf Anfrage		
Außen-Provision	Die Maklerprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises, inkl. 19 % MwSt.		



Beschreibung

Zwei Wohnungen – eine Chance: Wohnpaket mit Potenzial im Herzen von Velbert

Im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im Zentrum von Velbert erwartet Sie ein attraktives Immobilienpaket aus zwei separaten Wohneinheiten, das gleichermaßen für Eigennutzer wie Kapitalanleger interessant ist. Zusammen bieten beide Wohnungen eine Gesamtfläche von rund 141 m², aufgeteilt in eine größere Einheit mit ca. 91 m² sowie eine kompaktere mit etwa 50 m² Wohnfläche.

Die größere Wohnung beeindruckt durch ihren klassischen Grundriss mit drei Zimmern, Küche, Diele und Bad. Hohe Decken und großzügige Fenster verleihen ihr ein offenes, helles Raumgefühl – ideal für Paare oder kleine Familien, die den Charme eines Altbaus mit moderner Wohnqualität verbinden möchten.

Die zweite, kleinere Wohnung bietet ein durchdachtes Raumkonzept und eignet sich hervorragend als Einliegerwohnung, Büro, Gästeapartment oder zur separaten Vermietung. Beide Einheiten verfügen über eigene Gas-Etagenheizungen sowie separate Zähler – für klare Strukturen und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Paket eröffnet vielseitige Perspektiven: vom Mehrgenerationenwohnen über die Kombination aus Wohnen und Arbeiten bis hin zur Kapitalanlage mit zwei autarken Mieteinheiten. Die solide Bausubstanz und die zentrale, zugleich ruhige Lage unterstreichen den nachhaltigen Wert dieses Angebots.

Die Umgebung überzeugt durch kurze Wege: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Apotheken, Schulen und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Viertel ist geprägt von gepflegten Altbauten, gewachsener Nachbarschaft und urbaner Lebensqualität mit Charme.

Ein Angebot für Menschen mit Weitblick – zwei Erdgeschosswohnungen, ein starkes Konzept und viele Nutzungsmöglichkeiten in zentraler Lage von Velbert.



Lage

Die Wohnungen befinden sich in einem lebendigen und zugleich gewachsenen Teil der Innenstadt von Velbert – einem Ort, an dem sich urbanes Leben und nachbarschaftliche Ruhe auf angenehme Weise begegnen. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Altbauten, kleinen Gewerbeflächen und kurzen Wegen zu allem, was das tägliche Leben erleichtert.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Apotheken und Nahversorger befinden sich in unmittelbarer Nähe und lassen sich bequem zu Fuß erreichen. Auch Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung sind schnell erreichbar und machen die Lage ebenso attraktiv für Familien wie für Paare oder Einzelpersonen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu regionalen Verkehrsachsen sorgt zudem für flexible Mobilität – ob in Richtung Wuppertal, Essen oder Düsseldorf.

Trotz der zentralen Lage bietet das Wohnumfeld Rückzugsmöglichkeiten und ein authentisches Stadtgefühl mit lokaler Verwurzelung. Hier lebt man nicht anonym, sondern als Teil eines Viertels, das seinen Charakter über Jahrzehnte bewahrt hat – und offen ist für Neues.



Ihr Ansprechpartner

Ertan Terzi Tel. +49217140178-99

RIDA GmbH

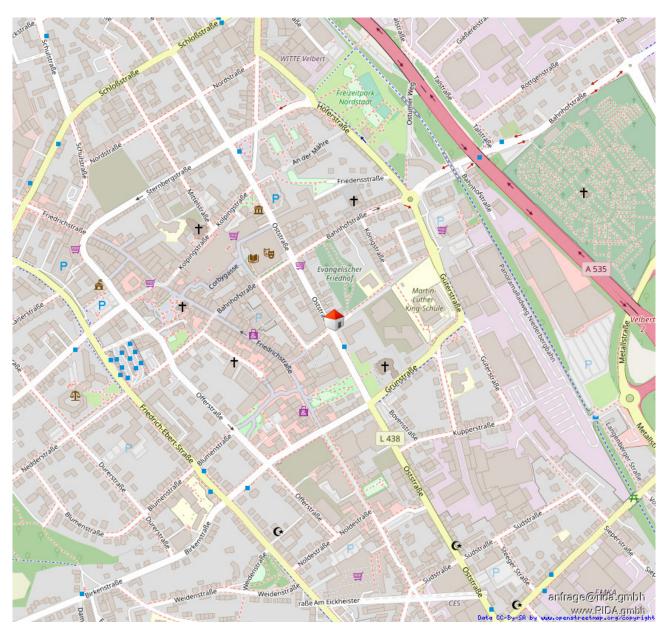
Bonner Str. 12 Fax +49217140178-98

51379 Leverkusen anfrage@rida.gmbh

Rechtshinweis

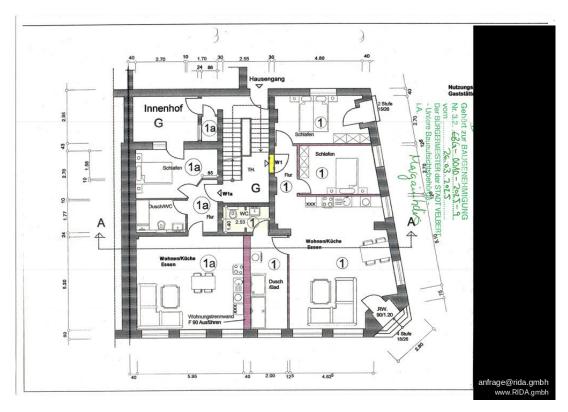
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.





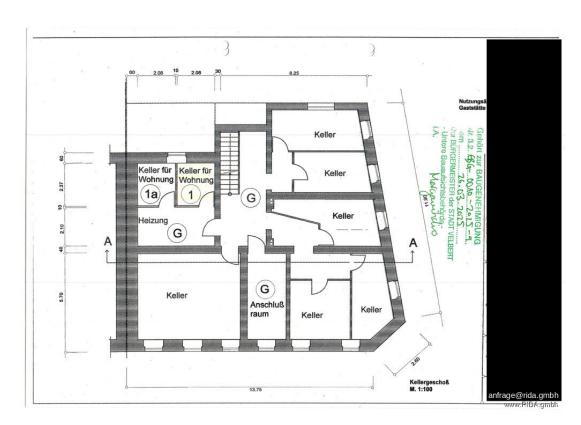
Lageplan





www.rida.gmbh





www.rida.gmbh

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

18. November 2013

Gültig bis:

07.10.2030

Registriernummer 2

NW-2020-003374776

Gebäude				
Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftsgebäude als Reihenmittelhaus			
Adresse	Kurze Straße 9, 42551 Velbert			
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude			
Baujahr Gebäude ³	1899			
Baujahr Wärmeerzeuger 3,4	Gasetagenheizungen von 2007 bis 2018			
Anzahl Wohnungen	4			
Gebäudenutzfläche (A _N)	471,6 m² ☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt			
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser 3	Erdgas LL			
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine			
Art der Lüftung / Kühlung				
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	□ Neubau □ Modernisierung □ Sonstiges ▼ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung) (freiwillig)			

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von 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 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- □ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

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



Frank Gärtner Schornsteinfegermeister gepr. Gebäude-Energieberater (HWK) Magdeburger Str. 3 47800 Krefeld Tel.: 02151-53370-0 Fax: 02151-53370-29

08.10.2020 Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. Mehrfachangaben möglich bei Warmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

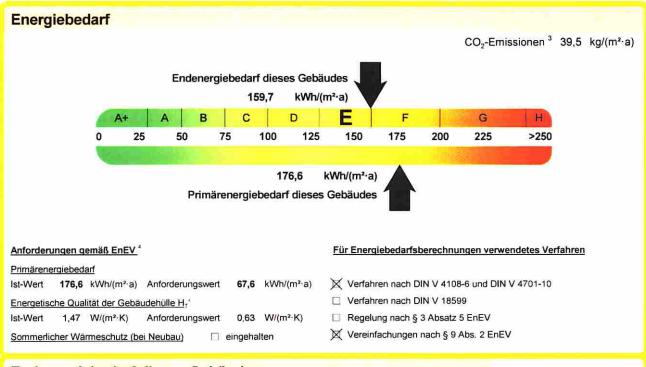
18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer 2

NW-2020-003374776

2



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG 5

159,7 kWh/(m2·a)

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme-und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) Art: Deckungsanteil:

Ersatzmaßnahmen 6

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf

kWh/(m²·a)

% %

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der

Gebäudehülle H, W/(m2-K)

Vergleichswerte Endenergie

BC

100

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs

unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergeb-

nissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen

erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische

Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im

D

E

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises nur bei Neubau

Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

³ freiwillige Angabe

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

18. November 2013

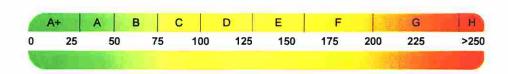
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

NW-2020-003374776

3

Energieverbrauch



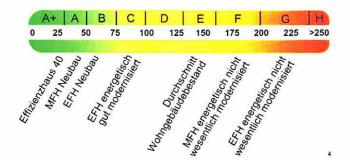
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie-	Energieverbrauch	Anteil Warmwasser	Anteil Heizung	Klima-
von	bis	(JAM) 2 1 1 2 3 2 1	faktor-	[kWh]	[kWh]	[kWh]	faktor

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 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 (AN) 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.

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

NW-2020-003374776

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer²

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung							
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind			d 💢 mög	jlich	□ nicht möglich		
Empfe	ohlene Modernisierung	smaßnahmen					
				empfohlen		(freiwillige Angaben)	
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbes einzelnen S	chreibung in schritten	in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzel- maß- nahme	geschätzte Amortisa- tionszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowatt- stunde Endenergie
1	Fenster	Austausch der einfach Fensterflächen	n verglasten		×		
□ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt							
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.							
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind FEGERMEISTER GmbH, GF: Frank Gärtner, MA: Jan Deutschländer							

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Magdeburger Straße 3, 47800 Krefeld

erhältlich bei/unter:

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf -Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle -Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungs flächebezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T′). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf -Seite 2

Der Endenergie bedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungan. Er wird unter Standardklimaund Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises