

EXPOSÉ · DÜSSELDORF-DÜSSELTAL

Rethelstraße 10

Eine ganze Etage über den Dächern von Düsseltal.

WOHNFLÄCHE	EINHEITEN	DACHTERRASSEN	KAUFPREIS
ca. 166 m²	110 + 56 m²	3	999.000 €

Gesamtpaket bevorzugt · Einzelverkauf beider Einheiten auf Anfrage · Käuferprovision 4,76 % inkl. MwSt.

aci-immobilien GmbH · Thomas Willis

Die gesamte 4. Etage.

Verkauft wird das komplette Dachgeschoss (4. Etage) eines 1954 errichteten Hauses in bevorzugter Düsseltaler Lage. Das Haus wurde vor einigen Jahren saniert und seitdem sehr gut bewirtschaftet und instand gehalten. Die Etage besteht aus zwei eigenständigen Einheiten: Einheit A als Maisonette mit ca. 110 m² und zwei Dachterrassen sowie Einheit B mit ca. 56 m² und einer eigenen Dachterrasse. Keine Nachbarn auf der Etage – Ruhe, Licht und Weite.

ADRESSE	Rethelstraße 10, 40237 Düsseldorf-Düsseltal
LAGE IM HAUS	Dachgeschoss, 4. Etage (ganze Etage), kein Aufzug
WOHNFLÄCHE GESAMT	ca. 166 m² · 6 Zimmer (Einheit A und B zusammen)
EINHEIT A	ca. 110 m², Maisonette über zwei Ebenen, 2 Dachterrassen
EINHEIT B	ca. 56 m², eine Ebene, 1 Dachterrasse
TERRASSEN	3 private Dachterrassen, insgesamt ca. 36 m²
BAUJAHR	1954, vor einigen Jahren saniert (Dach und Fenster erneuert)
HEIZUNG / ENERGIE	Erdgas L, Baujahr Wärmeerzeuger 1995
ENERGIEAUSWEIS	Verbrauchsausweis · 75 kWh/(m²·a) · Effizienzklasse C (Details Seite 8)
HAUSGELD	529,40 € monatlich (beide Einheiten zusammen)
KAUFPREIS GESAMTPAKET	999.000 € (ca. 6.018 €/m²)
KÄUFERPROVISION	4,76 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags
EINZELVERKAUF	Beider Einheiten auf Anfrage möglich
ZUSTAND DES HAUSES	Seit der Sanierung sehr gut bewirtschaftet und instand gehalten
BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	Der Verzicht auf einen Aufzug hält die im Hausgeld enthaltenen Wartungskosten auf einem sehr niedrigen Niveau.

Alle Angaben ohne Gewähr; maßgeblich sind Teilungserklärung und notarieller Kaufvertrag.

Selten. Ruhig. Gepflegt.

Ganze Etage, keine Nachbarn

Das gesamte Dachgeschoss in einer Hand – maximale Privatsphäre.

Drei private Dachterrassen

Zwei für Einheit A, eine für Einheit B – überwiegend West-Südwest, Sonne bis in den späten Abend.

Saniert und gut bewirtschaftet

Dach und Fenster wurden damals erneuert; Energieeffizienzklasse C.

Zwei Einheiten, viele Nutzungen

Wohnen + Büro, Mehrgenerationen oder Eigennutzung mit Mieteinheit.





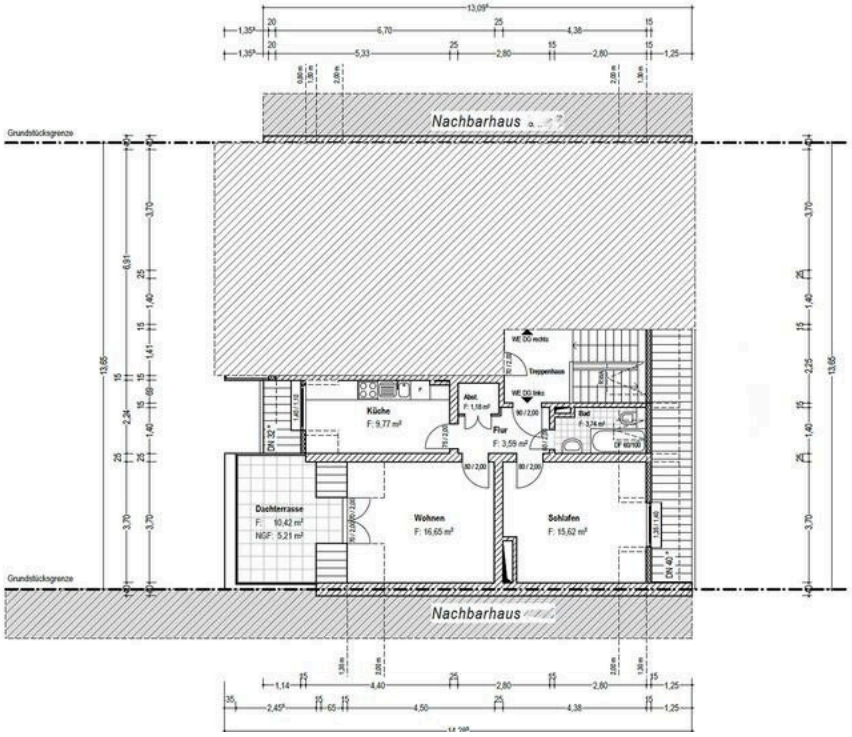




Weitere Fotos, den Rundgangsfilm und alle Grundrisse finden Sie auf rethel10.de.

Wohnen & Arbeiten

ca. 110 m² Maisonette (Einheit A): Wohnbereich, Küche, Bad und Zugang zur ersten Dachterrasse.

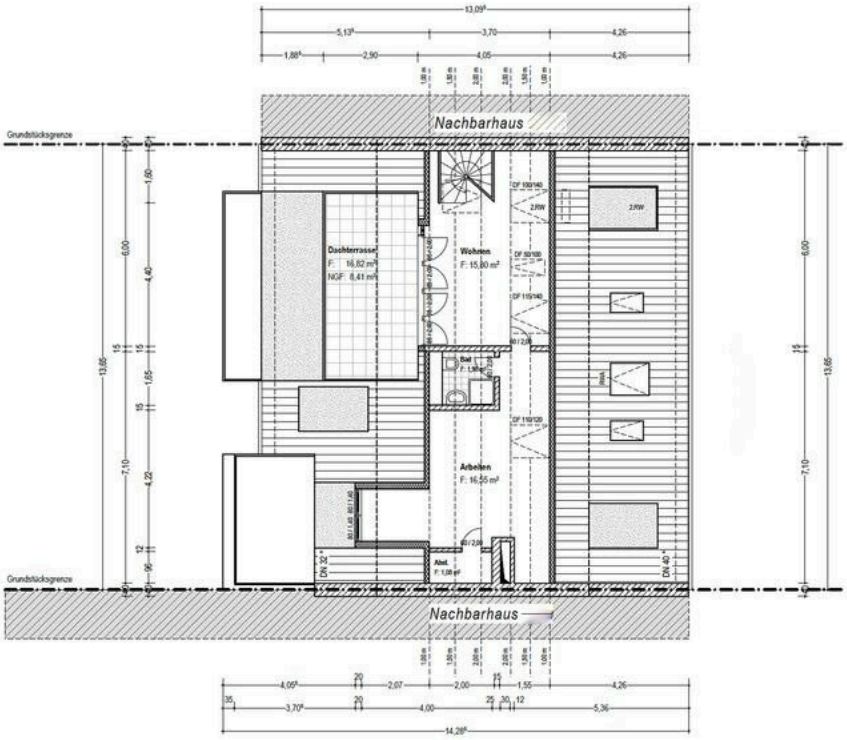


DACHGESCHOSS

Grundriss nicht maßstabsgetreu. Flächenangaben circa.

Rückzug unterm Dach

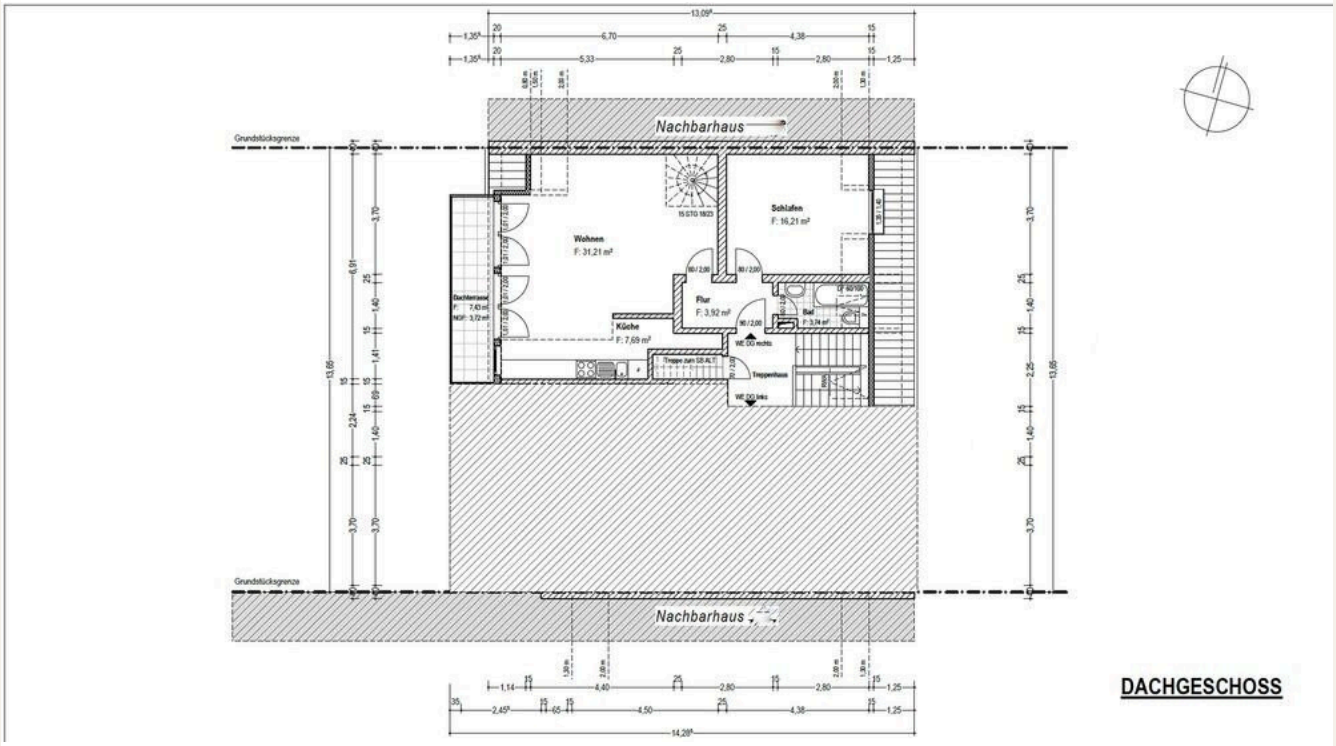
Offener Raum, teilbar in zwei Zimmer, mit der zweiten, großen Dachterrasse (ca. 17 m²).



Grundriss nicht maßstabsgetreu. Flächenangaben circa.

Eigenständige 56 m²

Klar geschnittener Grundriss auf einer Ebene mit eigener, dritter Dachterrasse – ideal als Rückzugsraum, Homeoffice oder Mieteinheit.



Grundriss nicht maßstabsgetreu. Flächenangaben circa.

04 · LAGE

Mitten in Düsseldorf, und trotzdem still.

Düsseltal markiert die geografische Mitte Düsseldorfs. Die Rethelstraße ist eine ruhige Anliegerstraße im grünsten Viertel der Stadt, mit Feinkost, Bäckereien und Cafés direkt vor der Tür. Wer die Stadt braucht, ist schnell dort. Wer Ruhe sucht, findet sie zu Hause.

KÖNIGSALLEE	ca. 10 Gehminuten
GRÜN & ERHOLUNG	Zoopark und Grafenberger Wald in der Nähe
ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR	S-Bahn nach Köln, Essen, Dortmund und Solingen
AUTO	A44 und A52 in wenigen Autominuten
FLUGHAFEN	Düsseldorf Airport in kurzer Distanz
NAHVERSORGUNG	Feinkost, Bäckereien und Cafés in der Rethelstraße
PARKEN	Bewohnerparkausweis möglich, Tiefgarage in der Umgebung

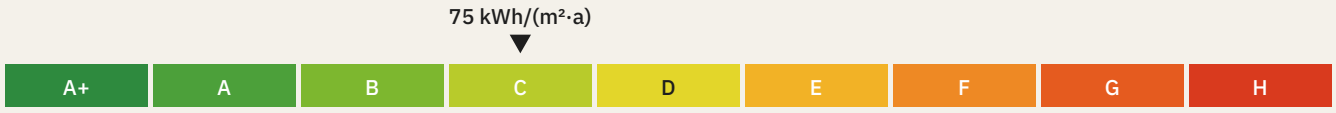
FILM · FOTOS · GRUNDRISSE

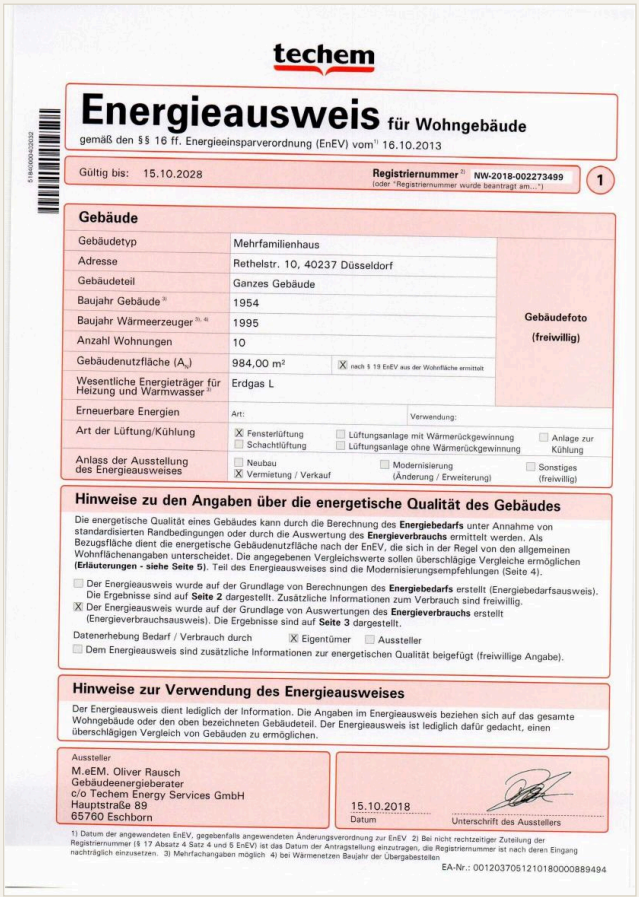
90 Sekunden Rundgang.

QR-Code scannen oder rethel10.de öffnen: der Film zur Etage, alle 47 Fotos und die Grundrisse. Am besten mit Ton und im Vollbild.

Verbrauchsausweis, Klasse C.

AUSWEISART	Energieverbrauchsausweis (Wohngebäude)
GEBÄUDE	Mehrfamilienhaus, ganzes Gebäude, 10 Wohnungen
BAUJAHR GEBÄUDE / WÄRMEERZEUGER	1954 / 1995
WESENTLICHER ENERGIETRÄGER	Erdgas L
ENDENERGIEVERBRAUCH	75 kWh/(m²·a)
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE	C
AUSGESTELLT / GÜLTIG BIS	15.10.2018 / 15.10.2028





techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Gültig bis: 15.10.2028 — Registriernummer[2]: NW-2018-002273499 (oder "Registriernummer wurde beantragt am...") — 1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Rethelstr. 10, 40237 Düsseldorf
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude[3]	1954
Baujahr Wärmeerzeuger[3, 4]	1995
Anzahl Wohnungen	10
Gebäudenutzfläche (A_N)	984,00 m² (X nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt)
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser[4]	Erdgas L
Erneuerbare Energien	Art: — Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	X Fensterlüftung; Schachtlüftung; Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung; Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung; Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	Neubau; X Vermietung / Verkauf; Modernisierung (Änderung / Erweiterung); Sonstiges (freiwillig)

Gebäudefoto (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).

☐ 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.

X Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch: X Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

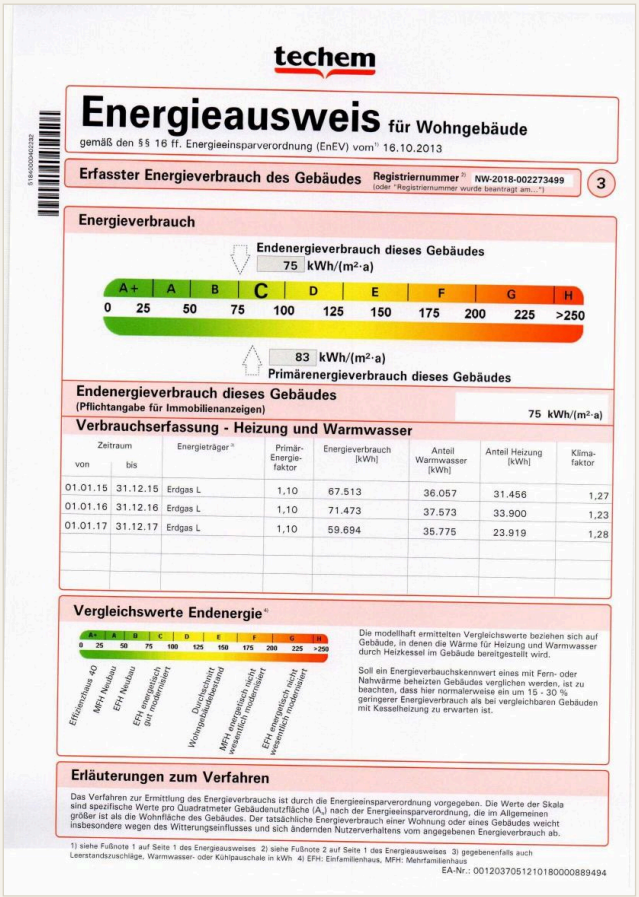
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller
M.eEM. Oliver Rausch
Gebäudeenergieberater
c/o Techem Energy Services GmbH
Hauptstraße 89
65760 Eschborn

15.10.2018 (Datum) — Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 2) 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. 3) Mehrfachangaben möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestellen

EA-Nr.: 001203705121018000088949 4



techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom[1] 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer[2]: NW-2018-002273499 (oder "Registriernummer wurde beantragt am...") — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 75 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

83 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen): 75 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger[3]	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.15	31.12.15	Erdgas L	1,10	67.513	36.057	31.456	1,27
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	71.473	37.573	33.900	1,23
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	59.694	35.775	23.919	1,28

Vergleichswerte Endenergie[4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnitt Wohngebäudebestand | MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbauchskennwert 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 (A_N) 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

EA-Nr.: 001203705121018000088949 4

Kopie des Energieausweises, Seiten 1 und 3. Der vollständige Ausweis wird auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Besichtigung vereinbaren.

Gerne zeigen wir Ihnen die Etage persönlich. Unterlagen wie Teilungserklärung, Protokolle und Energieausweis stellen wir nach Anfrage zur Verfügung.



Thomas Willis

Immobilienberater · aci-immobilien GmbH

TELEFON	+49 176 700 968 22
E-MAIL	willis@aci-koeln.de
WEB	rethel10.de

KONDITIONEN

KAUFPREIS	999.000 € für das Gesamtpaket (Einheit A und B)
KÄUFERPROVISION	4,76 % inkl. MwSt. auf den Kaufpreis, fällig mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags
VERMITTELT DURCH	aci-immobilien GmbH, Theodor-Heuss-Ring 54, 50668 Köln

Dieses Exposé dient der Vorabinformation und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Skizzen und Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu, Flächenangaben circa. Maßgeblich sind Teilungserklärung und notarieller Kaufvertrag. Stand: Oktober 2026.