



EXPOSÉ

Mietobjekt Cyriakusstraße 5-7 in 41468 Neuss-Grimlinghausen

Wohnung 1 Erdgeschoss links

Allgemeine Infos

LAGE :

Cyriakusstraße 5-7 zur Rheinuferstraße
41468 Neuss Alt-Grimlinghausen
51°10'50.82" N 6°44'19.16" O
Direkt am Rhein unverbaubarer Blick , Stromkilometer 735
linksrheinisch ca. mittig zwischen Kardinal-Frings Brücke und Fleher Brücke
Cyriakusstraße und Rheinuferstraße sind innerörtliche Anliegerstraßen
Zugang zum Rheinufer in 70 m Entfernung, Entfernung zum Wasser ca. 30 m

Umgebung :

Entfernungen :
kleiner Park 80 m, kath. Kirche 200 m, Kindergarten 215 m, Frauenarzt 215 m,
Orthopäde 215 m, Zahnarzt 215 m, Kinderarzt 220 mtr., Hautarzt 220 m,
Restaurant 225 m, Pflegeheim 260 m, VR-Bank 270 m, Grundschule 285 m,
Praktischer Arzt 285 m, Blumengeschäft 300 m, Bushaltestelle Ri Neuss und
Ri Norf / Uedesheim 305 m, Imbiss (Griechisch) 315 m, Apotheke 350 m,
Hotel / Restaurant 370 m, Eisdiele 390 m, Bäckerei 430 m, Imbiss
(Türkisch) 440 m, Bushaltestelle Ri Düsseldorf UNI u. Uedesheim 500 m,
Sparkasse Neuss 530 m, Erftmündung 550 m, Postfiliale 625 m,
Tennisplätze 750 m, Tankstelle 850 m, Sporthafen 930 m, Rewe Markt 1050 m,
Restaurant Sporhafen 1175 m, BAB57-Düsseldorf 1250 m, BAB57-Köln 1650 m,
Edeka 1900 m, DM-Markt 1900 m, Kardinal-Frings-Brücke (Luftlinie) 1900 m,
Fleher Brücke (Luftlinie) 2550 m, S-Bahn Norf (Ri Düsseldorf / Köln) 2800 m,
Metro-Neuss 2900 m, BAB46-Düsseldorf / Wuppertal 3150 m,
Golfanlage Hummelbachau 3300 m.

Beschreibung Allgemein

Allgemeine Objektbeschreibung

Barrierefrei

Der Zuweg zum Haus ist ebenerdig mit schwellenloser Haustür
Alle Zugängen zu den Wohnungen, zum Aufzug sind ebenerdig, schwellenlos
Lediglich Austritte an Balkon- / Terrassentüren und Schiebefensteranlagen haben kleine
technisch bedingte Schwellen von ca. 2 cm
Die Türen in den Wohnungen sind mindestens 87,5 cm breit,
Lichter Durchgang 81 cm; im Erdgeschoss und Kellerbereich 100 cm i.L. 93 cm

Kontaktdaten : Axel Löhmann



An den Treppenläufen sind vom Keller bis zum Erdgeschoss beidseitig durchlaufende Edelstahlhandläufe, vom EG bis zum DG einseitig vorhanden.

Bauart

Massive Bauweise aus Stahlbeton und Kalksandsteinmauerwerk

Die Wände zum Treppenhaus und die Wohnungstrennwände im EG und DG bestehen aus 25 cm dicken Stahlbetonwänden und bieten somit einen optimalen Schallschutz zwischen Treppenhaus und Wohnung, sowie der Wohnungen je Etage untereinander.

Die Gebäudefassaden sind mit mineralischer Dämmung und einem Putz bekleidet, Dach, Keller-/Tiefgaragendecke sind hoch wärmegeklämt.

Alle Fenster sind mit hochdämmender 3-facher Wärmeschutzverglasung ausgestattet, Fenster zum Rhein hin zusätzlich mit Schallschutzverglasung.

Alle Fenster sind mit einbruchhemmenden Beschlägen (Pilznocken) ausgestattet. Die Schiebefenster verfügen über abschließbare Bedienelemente, z.T. sind die Fenstergriffe der sonstigen Fenster abschließbar ausgestattet.

Der Unterbau der Fußböden besteht aus schwimmendem Heizestrich, die Bodenbeläge sind raumweise angegeben (Fliesen 60 x 60 cm anthrazit R10 oder Stabparkett 5 x 50 cm Eiche rustikal hell).

Die Türen zum Treppenhaus sind besonders schalldämmend ausgebildet 42dB.

Türen zu Kinder- und Schlafzimmern sind mit automatisch absenkenden Schallschutzdichtungen mit Luftaustausch ausgestattet

Alle Innentüren sind aus Röhrenspan mit weißer Beschichtung und hochwertigen Edelstahlbändern sowie Edelstahlgarnituren ausgestattet, Badtüren mit Knebelverschluss.

Im UG und EG Rundgriffdrücker im OG und DG L-Form Drücker)

Das Treppenhaus mit auf ganzer Breite durchlaufender Glasfassade ist mit hellem Granitboden belegt, die Wände hell gestrichen, z.T. mit Strukturbeschichtung.

Technische Ausstattung

Alle Fenster- u. Schiebefenster der Wohnungen mit elektrisch betriebenen Aussenraffstores

Vorrichtung für mieterseitige elektr. Innenrollos/Jalousien an Badfenstern

Lüftungskonzept zur Lüftung der Wohnungen mit Zuluft über Wohn- u. Schlafräume und feuchtegeregelter Abluft über Bäder u. Küchenbereiche.

Schlafraum- und Kinderzimmertüren verfügen über spezielle Bodendichtungen mit Schallschutz bei gleichzeitiger Luftzirkulation.

Briefkastenanlage vor dem Haus mit Videosprechanlage unter verglastem Vordach.

Stromverteilung mit mehreren FI-Schaltern: Wohnung, Aussenbereich, Kühlgeräte.

Das Gebäude verfügt über eine Blitzschutzanlage mit Überspannungsschutz bis in die Wohnungsverteilungen.

Viele Einbauleuchten (LED) in Decken, siehe Raumbeschreibungen

Zusätzliche Medienverteilungen für Router mit Cat Verkabelung



Satellitenantennenanlage für direkten Receiver / SAT-TV-Anschluss in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern. Zentrale Verteilung im Keller, mit der technischen Möglichkeit einer Umklemmung auf Kabel-TV (derzeit nicht bereitgestellt)
Alle Duschen WE2 bis WE5 mit Thermostataraturen mit großem rundem Duschkopf und zusätzlicher Handbrause, WE1 und WE2 mit Reelingsystem, Duschstange und Handbrause
Alle Wannen mit Wandarmatur und Handbrause
Zentrale Heizungsanlage mit Luft-Wärmepumpe und Pufferspeichern für Warmwasser und Heizung, Spitzenlast- und Warmwasserabdeckung durch Gas-Brennwerttherme, Warmwasserbereitung über zentrale Frischwasserstation
Raumthermostate mit Einzelraumfunksteuerung der Fußbodenheizung
Elektrisch betriebene Handtuchheizkörper in allen Bädern
Elektronischer Wohnungstürschlüssel (Haustür, Wohnungstür, TG-Zugang, Mietkellerflur)

Elektrisch betriebenes Garagentor mit Funksender (je Stellplatz ein Sender)

Treppenhaus- und Tiefgaragenbeleuchtung:

In der Tiefgarage und im Treppenhaus gibt es keine Lichtschalter, die Beleuchtung erfolgt automatisch über Präsenzmelder.

Alle Beleuchtungen sind mit LED Lampen ausgestattet.

Stromversorgung im Tiefgaragenbereich:

Je Wohnung ist in der Tiefgarage eine Steckdose für E-Bike Ladegeräte im Bereich der Fahrradabstellung vorhanden. Je PKW Stellplatz ist eine Steckdosen 230V vorhanden, die je nach Stellplatzvergabe der jeweiligen Wohnung zugeordnet wird.

Die Hauszuleitung und die Zählerplatzanlage ist bereits für 5 Wall-Net-Boxen (22KW) ausgelegt, eine Verkabelung ist vorhanden. Je nach Netzversorgungskapazitäten können für die PKW-Stellplätze Wall-Net-Boxen montiert werden.

Derzeit sind 2 Stück in Betrieb weitere können nach technischer Versorgungslage vom Energieversorgungsunternehmen genehmigt werden.

Stromversorgung der Mieterkeller:

Je Mieterkeller sind Beleuchtung und Steckdosen vorhanden. Vor der Unterverteilung im Kellergeschoss ist eine Rollstuhlwechselplatz sowie Platz für Kinderwagen vorhanden, eine Steckdose zur Wohnung 1 für ggf. Elektrorollstuhl-Ladegerät

Hinweis zu Mietersteckdosen im Keller und in der Tiefgarage:

Es wurde bewusst auf abschließbare Steckdosen verzichtet. Die Steckdosen sind beschriftet mit Wohnungszuordnung, hier wird eine Fairness gegen unbefugte Nutzung vorausgesetzt.

Homeoffice

In den Wohnungen sind technische Vorkehrungen (Strom- und CAT-Anschlüsse) vorhanden um Teilbereiche im Wohnraum als mögliches "Homeoffice" durch leichte Trennwände oder raumteilende Möblierung mieterseits abzutrennen.

Tiefgarage

Kontaktdaten : Axel Löhmann



Die großzügige Tiefgarage bietet Platz für 5 PKW und einen Rangierbereich, so dass die Ein- und Ausfahrt stets vorwärts erfolgen kann. Die Zufahrtsrampenbreite ist so ausgelegt, dass aus beiden Straßenrichtungen eine Ein- oder Ausfahrt möglich ist. Barrierefreier Zugang durch eine Schleuse zum Treppenhaus / Aufzug
Der Boden ist mit einem Gußasphaltbelag ausgestattet, die Rampe mit einem rauen, griffigen Gußasphalt.

In der Tiefgarage ist eine Schallschutzabhangdecke montiert.

In den seitlichen Rampenwänden sind Einbauleuchten vorhanden, die über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Garagentor als Sektionaltor mit leistungsstarkem Antrieb, je Stellplatz ein Handsender zur Fernauslösung.

Neben der Toranlage ist eine Gittertür vorhanden als Notausgang, Ein- und Ausgang auch mit Fahrrad möglich und dient zusammen mit den rheinseitigen Lüftungsaufbauten zur Querbelüftung der Tiefgarage.

Flächenangaben

Alle angegebenen Raumflächen sind auf Basis der Planung berechnet, geringfügige Abweichungen ggf. Verschiebungen Raum zu Raum sind möglich. Die Werte sind für die Höhe der Kaltmiete nicht relevant.

Erläuterung der Mietkosten der jeweiligen Wohnung :

Nebenkosten

In den Nebenkosten der Wohnungen sind folgende Einzelkosten enthalten:

- Grundsteuer, Gebäude-, inkl. Glasbruch- und Haftpflichtversicherung
- Allgmeinstrom (Treppenhauslicht, Heizung, Wärmepumpe, Aufzug, Tiegaragenlicht, allg. Aussenbeleuchtung)
- Gas für Heizung und Warmwasseraufbereitung
- Wasser
- Straßenreinigungs-, Straßen-Winterdienst-, Regenwasser- und Schmutzwassergebühren
- Müllentsorgung
- Abrechnungskosten, Mieten für Verbrauchsmengenzähler (Heizung, Kalt- und Warmwasser)
- Wartungskosten (Aufzug, Heizung, Antenne, Haustechnik, Brandschutztüren, Toranlage)
- Schornsteinfegerkosten

Die Nebenkosten wurden nach einer Schätzung ermittelt, die Abrechnung erfolgt nach den tatsächlichen Kosten.

Die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen wird ggf. krisenbedingt angepasst.

Servicekosten

Kontakt Daten : Axel Löhmann



In den Servicekosten der Wohnungen sind folgende Einzelkosten enthalten:

- Servicevertrag Aufzug mit Notruf
- Treppenhausreinigung inkl. Glasfassade, Tiefgaragen- Rampen und Vorplatzreinigung sowie Vordachreinigung
- Vorgartenpflege
- Mietkosten für Wall-Net-Box

Die Servicekosten wurden nach einer Schätzung ermittelt, die Abrechnung erfolgt nach den tatsächlichen Kosten.

Bei den Nebenkostenangaben der Wohnungen sind diese Kosten inkludiert.

Mieterleistungen

Stromversorgung der Wohnung:

Zu Mietbeginn übernimmt der Mieter den jeweiligen Stromanschluß der Wohnung (Zähler) auf seinen Namen, seine Rechnung vom Vormieter. Strom für Wohnung, Mieterkeller, zur Wohnung gehörige Steckdosen in der Tiefgarage.

I.d.R. mit dem Stromanbieter seiner Wahl.

Telefon- Internetanschluß:

Der Bauherr hat einen zentralen Telekom- Übergabeanschluß in das Haus verlegt mit Zuleitungen in die Medienverteilungen der Wohnungen. Telefon- und Internetanschluß sind vom Mieter eigenverantwortlich zu beantragen und alle Vertragskosten zu tragen.

Stromversorgung E-Ladestation:

WE3 + WE4 verfügen bereits über Wallboxen.

In der Hauptverteilung im Keller ist zu jeder Wohnung ein zusätzlicher Zählerplatz für die Abrechnung von E-Mobil-Strom vorhanden. Kabel, Schutzschalter sind je Stellplatz vorhanden. In Abstimmung mit dem Mieter kann hier eine WallBox 11-22 KW bereitgestellt werden, die Kosten werden gemäß AfA als monatlicher Betrag verrechnet, die Höhe der Kosten richtet sich nach technischer Ausstattung, Lademanagement, möglicher Förderzuschüsse und kann somit derzeit nicht beziffert werden. Der Hausanschluß ist für bis zu 5 Ladeplätze mit Lademanagement ausgelegt, die Bereitstellung ist jedoch vom Stromnetzbetreiber und dessen Kapazitäten abhängig.

Ein erforderlicher zusätzliche Zähler ist vom Stellplatzmieter zu beantragen.

Beschreibung WE1 EG links

Barrierefrei , "R" -(Rollstuhlgerecht)

Die Wohnung (bis auf das Wannnenbad) ist rollstuhlgerecht ausgebildet

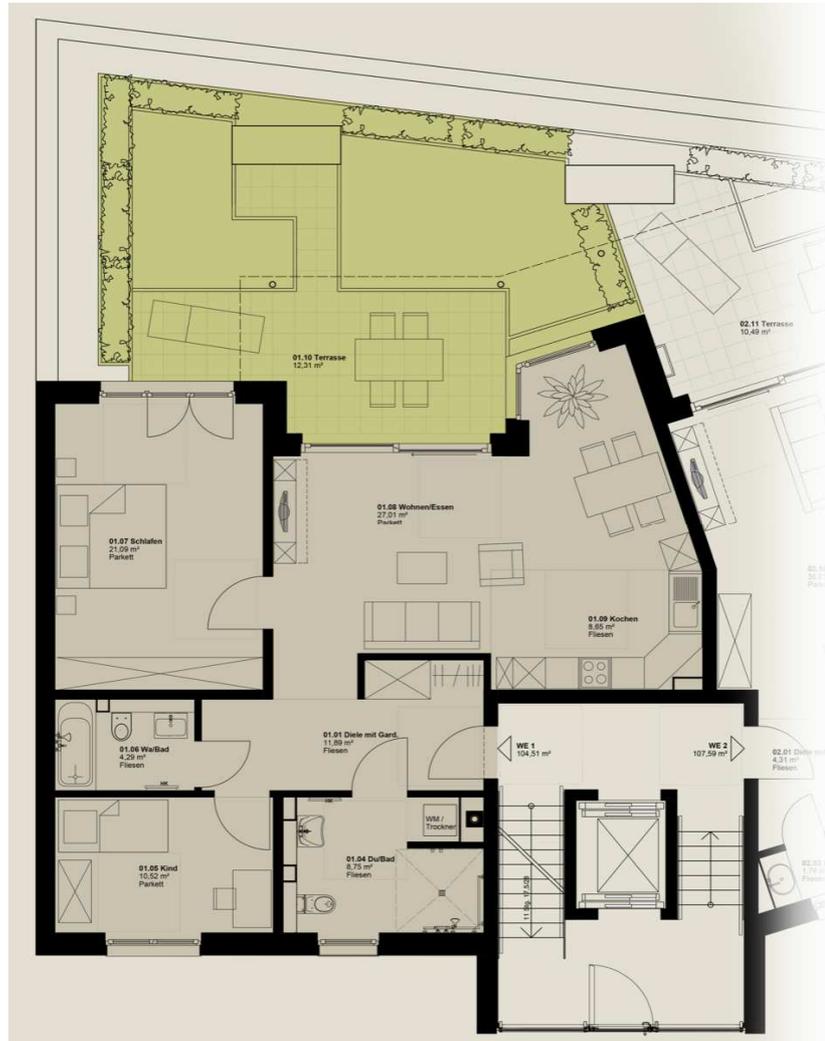
Die Wohnung ist vom Hauseingang bis auf die Terrasse barrierefrei

(Aussentürschwellen bis 2 cm)

Türen Breite 100 cm im Lichten über 93 cm (bis auf Wannnenbad: i.L. 81 cm)

Lichtschalter sind z.T. niedriger angeordnet

Kontaktdaten : Axel Löhmann



Die einzelnen Räume :

Diele mit Garderobe

Wohnfläche= 11,89 qm, Lichte Raumhöhe 275 cm

Boden: großformatige Fliesen anthrazit mit weißer Holzsockelleiste

Wände: Malervlies mit Anstrich (weiß)

Decke: Anstrich (weiß)

Deckeneinbaustrahler (LED 230V)

Elektro- und Medienverteilung der Wohnung seitlich in der Garderobennische

Heizungs-Wohnungsverteilung mit Steuerung in der Wand zum Duschbad

Beschichtete Wohnungseingangstür, Maß 100/212,5 cm, U-Form Drücker/Knauf,

Edelstahlschutzbeschlag und elektronischem Schloss

Rollstuhlgerechtes Duschbad (WC, Waschtisch, ebenerdige Dusche)

Wohnfläche= 8,75 qm, Lichte Raumhöhe 275 cm

Boden: großformatige Fliesen, anthrazit (Wände gefliest)

Kontaktdaten : Axel Löhmann



Großzüge ebenerdige Dusche ca. 1,6 x 1,5 m mit mittigem Bodenablauf
 Rollstuhlgerecht mit Bewegungsraum
 Wände 120 cm , im Duschbereich 210 cm hoch gefliest, Granitabdeckung
 Wände: Anstrich (weiß) oberhalb Fliesen
 Decke: Anstrich (weiß)
 Rollstuhlgerechte Bewegungsräume im Duschbadbereich
 Rollstuhlgerechte Toilette mit der Möglichkeit zur mieterseitigen beidseitigen Montage
 von Stützgriffen (Im Wanduntergrund entsprechend vorbereitet)
 Unterfahrbarer Waschtisch mit Unterputz-Wandsiphon
 Relingsystem in der Dusche
 Warm- und Kaltwasserzähler der Wohnung
 Weißlacktür mit horizontalen Linien, Maß 100/212,5 cm, U-Form Drücker, WC-Schloß
 Bodentiefe Fenster mit Brüstungsverglasung
 1-teilige elektrische Aussenjalousie, Stromanschluß für inneren Blend-/Sichtschutz
 In WE1 befindet sich kein gesonderter Hauswirtschaftsraum

HWR - Ausstattung im Duschbad :

Zusätzliche KW+WW-Wasserhähne für Putzeimer im Duschbereich,
 Waschmaschinen- und Trockernische im Duschbad mit WaMa-Kaltwasseranschluß,
 Unterputz-Siphon für WaMa und Wärmepumpentrockner (Kondensabwasseranschluß),
 Steckdosen für WaMa und Trockner

Kinder- / Arbeitszimmer

Wohnfläche= 10,52 qm, Lichte Raumhöhe 275 cm
 Boden: Stabparkett geschliffen und geölt mit weißer Holzsockelleiste
 Wände: Malervlies mit Anstrich (weiß)
 Decke: Anstrich (weiß)
 Weißlacktür mit horizontalen Linien, Maß 100/212,5 cm, U-Form Drücker, BB
 mit Schallschutzabsenkung
 2-flügeliges bodentiefe Fenster mit Brüstungsverglasung
 1-teilige elektrische Aussenjalousie

Wannenbad (WC, Waschtisch, Badewanne) - nicht barrierefrei

Wohnfläche= 4,29 qm, Lichte Raumhöhe ca. 255 cm
 Hier Türbreite 87,5 cm i.L. 81 cm
 Boden: großformatige Fliesen, anthrazit mit Fliesensockel / geflieste Wände
 Wände an Objekten und im Wannenbereich gefliest, Granitabdeckung
 Wände: Anstrich (weiß) oberhalb Fliesen
 Decke: Anstrich (weiß)
 Deckeneinbaustrahler (LED 12V) in der Abhangdecke
 Breiter Wandspiegel über der Granitablage oberhalb Waschtisch
 Weißlacktür mit horizontalen Linien, Maß 87,5/212,5 cm, U-Form Drücker, WC-Schloß

Schlafzimmer

Wohnfläche= 21,09 qm, Lichte Raumhöhe 275 cm
 Boden: Stabparkett geschliffen und geölt mit weißer Holzsockelleiste
 Wände: Malervlies mit Anstrich (weiß)

Kontaktdaten : Axel Löhmann



Decke: Anstrich (weiß)

Deckeneinbaustrahler (LED 230V) vor der Fensteranlage

Weißlacktür mit horizontalen Linien, Maß 100/212,5 cm, U-Form Drücker, BB mit Schallschutzabsenkung

Bodentiefes Fenster und 2-flügelige Balkontür

1-teiliger elektrische Aussenjalousie

Wohn-Essbereich

Wohnfläche= 27,01 qm, Lichte Raumhöhe 275 cm

Boden: Stabparkett geschliffen und geölt mit weißer Holzsockelleiste

Wände: Malervlies mit Anstrich (weiß)

Decke: Anstrich (weiß)

Deckeneinbaustrahler (LED 230V) vor Schiebefenster

Schaltbare Steckdosen im Wohnraumbereich

Schiebefensteranlage und bodentiefes Eckfenster

2-teilige elektrische Aussenjalousie (Schiebefenster), 2 x 1-teilig an Eckfenster

Kochbereich im Wohn-/Essraum

Wohnfläche= 8,65 qm, Lichte Raumhöhe 275 cm

Boden: großformatige Fliesen anthrazit mit weißer Holzsockelleiste

Wände: Malervlies mit Anstrich (weiß)

Decke: Anstrich (weiß)

Im Küchenbereich ist ein Bodenanschluß für eine Kochinsel (Herd+Strom) vorhanden, die Deckenleuchte ist mit zusätzlichem Kabel für eine Kochstellenesse vorbereitet

Gartenterrasse

Grundfläche= 24,61 qm, Überdeckter Bereich Lichte Höhe ca. 280 cm

Anteilige Wohnfläche 12,31 m²

Terrasse plattiert und ringsum Rasen und Pflanzbereiche, es steht ein kleiner Rasenmäher zur Verfügung.

Von innen schaltbare Wandleuchten und Aussensteckdosen frostsichere Aussen-Kaltwasserzapfstelle an der Fassade

Zur Wohnung gehört ein Abstellraum im Keller , barrierefrei "R"

Grundfläche Abstellraum 9,23 qm, lichte Raumhöhe ca. 242 cm

Zugangstür Türgöße 100/212,5 cm

Boden Gußasphalt , Wände und Abhangdecke mit Anstrich

Stromanschluß zur Wohnung zugeordnet mit Steckdosen und Deckenleuchten, Fenster

Mietkosten der Wohnung :

Grundfläche= 116,81 m² / Wohnfläche 104,51 m²

Raumfläche Innen (beheizt) = 92,20 m² / Aussenfläche 24,61 m²

Kaltmiete pro Monat = 2.200,00 EUR, Staffelmiete

Voraussichtliche Nebenkosten pro Monat = 440,00 EUR

Tiefgaragenstellplatzmiete pro Monat = 100,00 EUR

Vorläufige Gesamtmiete pro Monat = 2.740,00 EUR

Zu Mietbeginn zu leistende Kautions = 6.600,00 EUR

Kontakt Daten : Axel Löhmann