



Lehn Immobilien

**Junges Reihenmittelhaus
mit ca. 105 m² Wohnfläche, 4 Zimmern,
schönem Garten und PKW-Stellplatz**



Objektnummer: UL 403

Lehn Immobilien
Bochumer Landstr. 311, 45279 Essen
Telefon 0201-4903784 Telefax 0201-4903785
Mail: info@lehn-immobilien.de

Homepage: www.lehn-immobilien.de

45309 Essen-Schonnebeck: Objektanschrift auf Anfrage

Allgemeine Beschreibung

Das ca. 1995 auf einem ca. 108 m² großen Kaufgrundstück errichtete Reihenmittelhaus verfügt über ca. 105 m² Wohnfläche mit insgesamt 4 Zimmern. Im Erdgeschoss führt eine Eingangsdielen in ein geräumiges Wohn- und Esszimmer und in die Küche, ferner gibt es im Eingangsbereich ein Gäste-WC. Vom Wohnzimmer gelangt man auf einen nach Südwesten ausgerichteten Balkon mit Blick über den kleinen, aber sehr netten Garten. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume und ein Badezimmer mit Fenster, außerdem gibt es noch einen weiteren, geräumigen Raum im ausgebauten Dachgeschoss. Dank Vollunterkellerung gibt es im Kellergeschoss mehr als ausreichend Stauraum, mit einer Waschküche, einem kleinen Lagerraum und dem beliebten Partykeller mit Zugang zur überdachten Terrasse oder auch in den Garten. Ein eigener PKW-Stellplatz befindet sich auf dem Grundstück. Das Haus kann voraussichtlich Mitte 2021 bezugsfrei übergeben werden.



Garten

Lagebeschreibung

Das angebotene Reihenmittelhaus liegt im Essener Stadtteil Schonnebeck. Die Nachbarschaft ist durch gepflegte Wohnhäuser mit netten Gärten geprägt. Hier lässt es sich trotz Lage an einer Durchgangsstraße ansprechend und ruhig wohnen. Gleichzeitig lebt man hier zentral und bestens angebunden. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige hundert Meter entfernt im Ortskern von Schonnebeck, die Essener Innenstadt liegt nur wenige Kilometer entfernt und ist schnell erreichbar. Ebenfalls nur wenige Minuten benötigt man zur Autobahn A 40 und hat hierdurch eine hervorragende Verkehrsanbindung an die Städte des Ruhrgebiets. Mit einer nahen Bushaltestelle ist auch eine gute Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr gegeben. Und auch Naherholungsmöglichkeiten bietet das nähere Umfeld mit mehreren Grüngebieten oder auch das nahe Wildgehege, über als Rad- und Wanderwege ausgebaute Bahntrassen gelangt man sogar bequem zum Weltkulturerbe Zollverein.

Ausstattungsbeschreibung

Bereits auf den ersten Blick fällt auf, dass dieses Reihenmittelhaus von seinen bisherigen Eigentümern sehr gut gepflegt wird und erforderliche Instandsetzungen und Renovierungsarbeiten stets erfolgt sind. Erst im Jahre 2017 wurde eine neue Gaszentralheizung im Dachgeschoss eingebaut. Die wesentlichen Ausstattungsmerkmale stammen hingegen noch aus dem ursprünglichen Baujahr und entsprechen immer noch dem heutigen Geschmack. Im Wohnzimmer und im Schlafzimmer gibt es einen ansprechenden Echtholzparkett, das Kinderzimmer hat einen Linoleumboden, während im Dachgeschoss ein Laminatboden verlegt ist. Der Fußboden der Küche ist ebenso weiß gefliest wie das Badezimmer und das Gäste-WC. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein neues WC und ein Waschbecken, das Gäste-WC ist vergleichsweise mit WC und Waschbecken gestaltet. Die Kunststofffenster sind doppelt verglast und verfügen überwiegend über manuelle Rollläden.



Balkon im EG

Kaufpreis und Energieeffizienz

Der Kaufpreis für das angebotene Reihenhaus einschließlich Stellplatz beträgt € 345.000,00.

Pflichtangaben gemäß § 16 a Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014): Energieverbrauchsausweis vom 17.06.2019, Endenergieverbrauchswert für Gebäude: 94,8 kWh/(m²a), wesentlicher Energieträger für die Heizung gemäß Energieausweis: Erdgas H, Baujahr des Gebäudes: 1992, Baujahr der Anlagentechnik: 2006, Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis: C.

Maklercourtage und Rechtshinweise

Die anteilige Maklercourtage für den Käufer beträgt 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist fällig und verdient mit dem Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Sämtliche Angebote erfolgen freibleibend und nach bestem Wissen. Das Exposé darf nur mit unserer Zustimmung weitergegeben werden. Die vorstehenden Angaben wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Da jedoch alle Angaben ausschließlich auf Informationen des Verkäufers basieren, können wir hierfür keine Haftung übernehmen. Zwischenverkauf und Irrtum sind vorbehalten. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Essen.

Fotoimpressionen



Wohnzimmer



Schlafzimmer



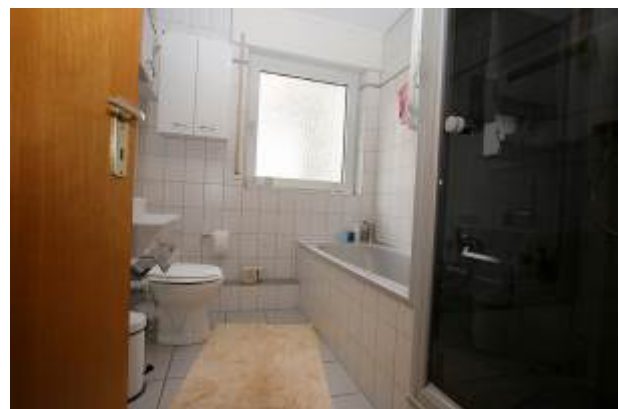
Kinderzimmer



Küche



Badezimmer

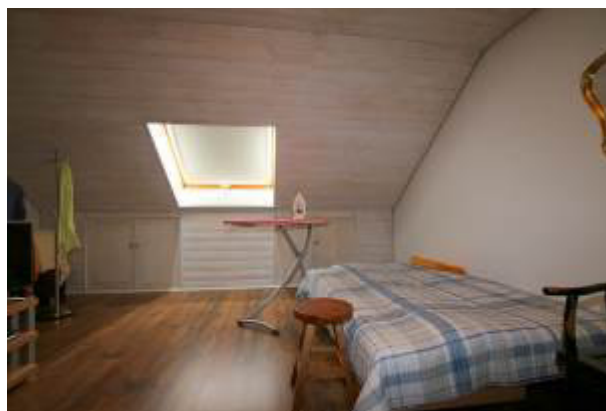


Badezimmer

Weitere Fotoimpressionen



Gäste-WC



Dachgeschoss



Partykeller

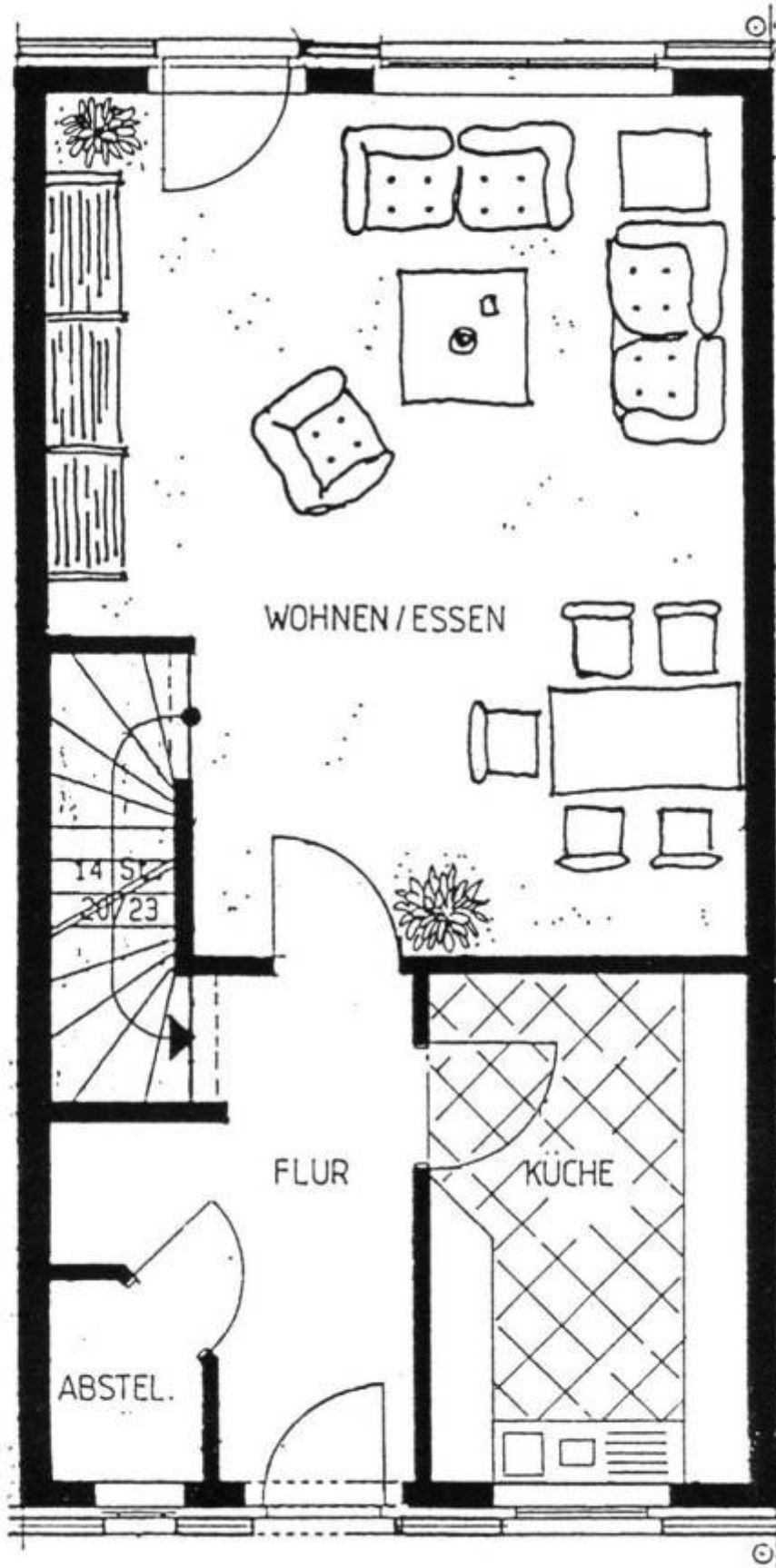


PKW-Stellplatz

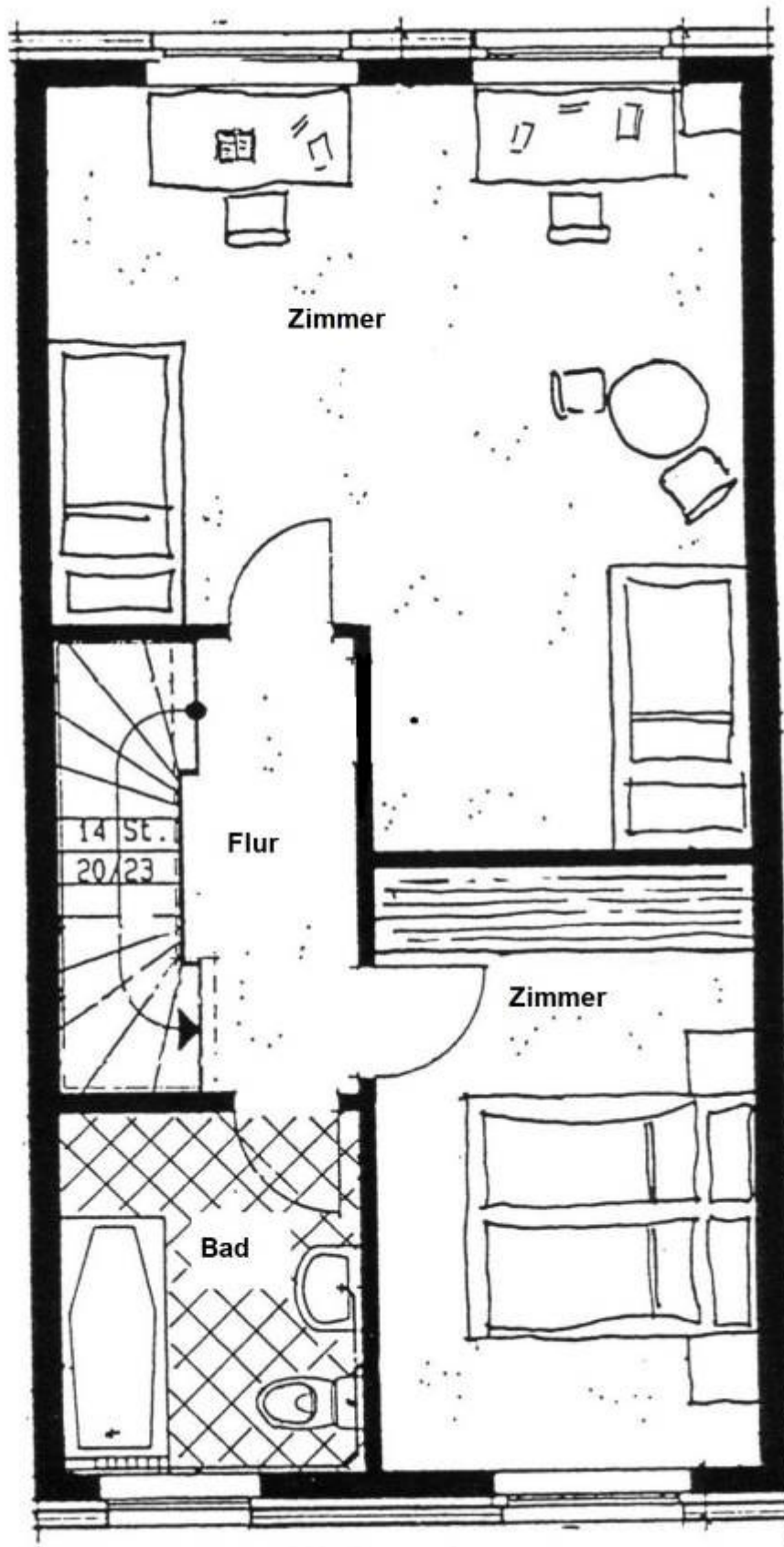
Lehn Immobilien
Bochumer Landstr. 311, 45279 Essen
Telefon 0201-4903784 Telefax 0201-4903785
Mail: info@lehn-immobilien.de

Homepage: www.lehn-immobilien.de

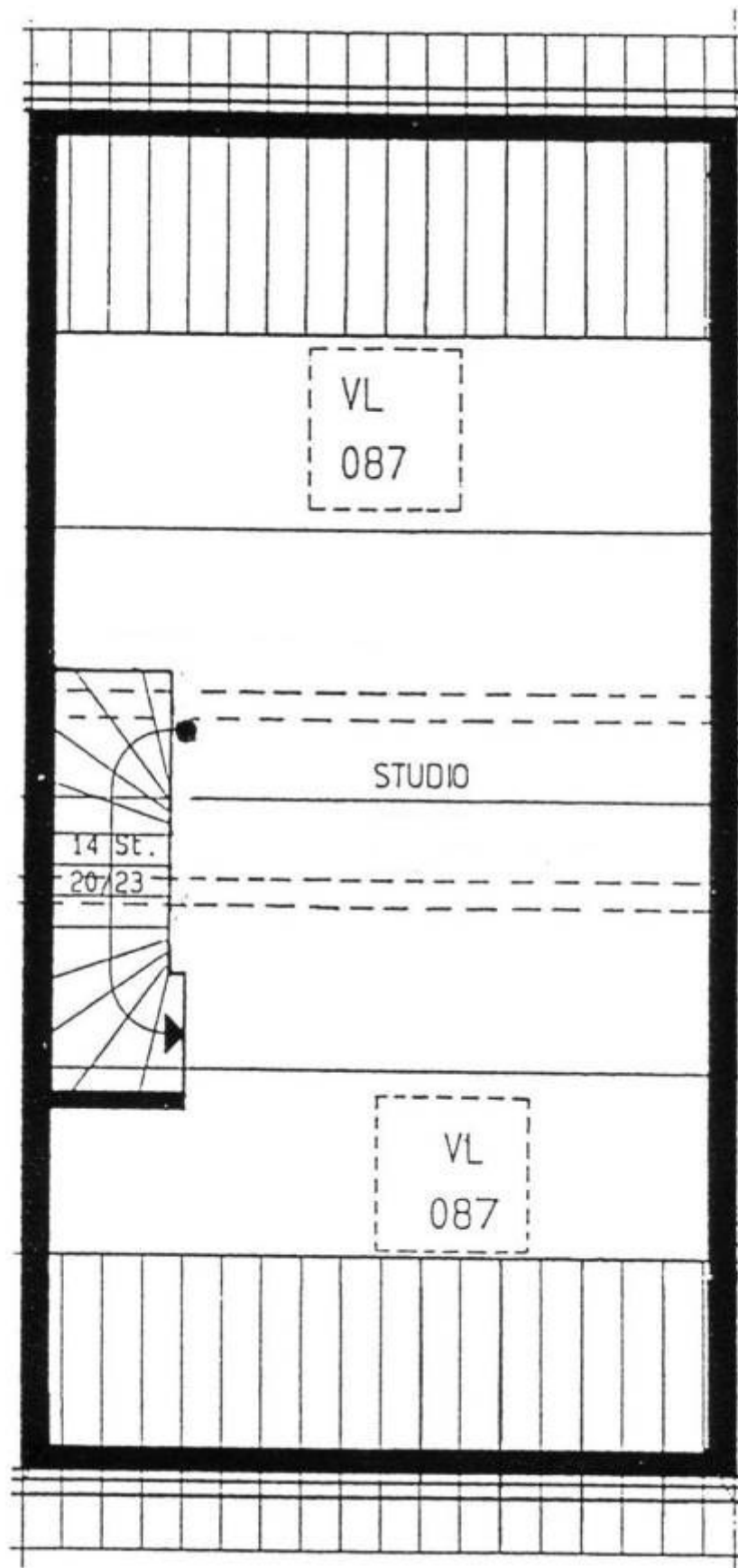
Grundriss Erdgeschoss



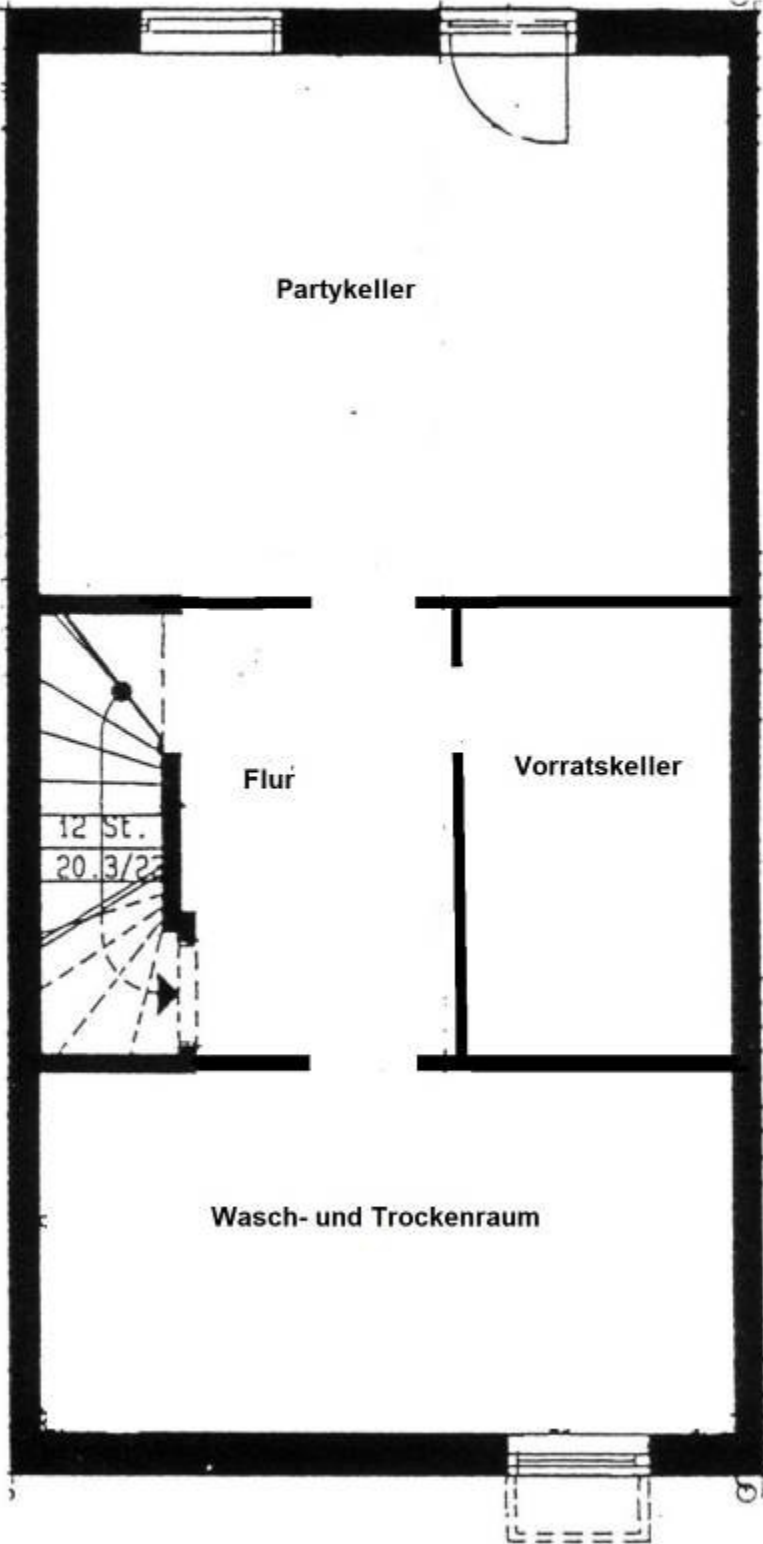
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Grundriss Kellergeschoss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 16.06.2029

Registriernummer ² NW-2019-002747810

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse			
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1992		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	126 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

SenerCon GmbH
Dipl. Ing. Kristina Werner
Hochkirchstr. 11
10829 Berlin

17.06.2019

Ausstellungsdatum

Kristina Werner

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 Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

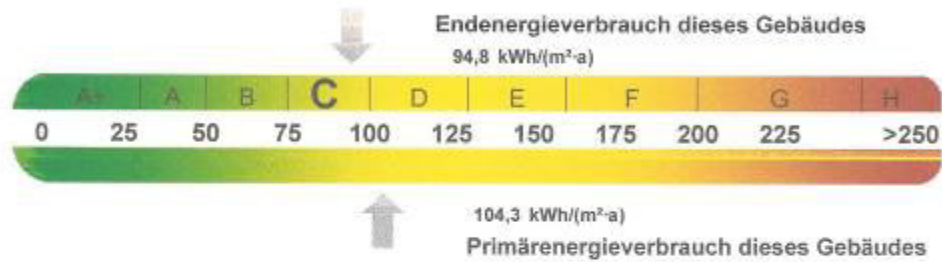
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2019-002747810
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



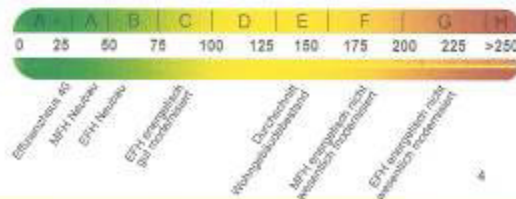
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

94,8 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						
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	9901	2520	7381	1,19
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	10206	2520	7686	1,17
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	11188	2520	8668	1,21

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 Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) 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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus