



Lehn Immobilien

**Essen-Horst:  
Vermietete Eigentumswohnung  
mit 3-4 Zimmern, ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit  
Balkon und Tiefgaragenstellplatz**



Objektnummer: UL 406

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

Homepage: [www.lehn-immobilien.de](http://www.lehn-immobilien.de)

# 45279 Essen-Horst: Objektanschrift auf Anfrage

---

## Allgemeine Beschreibung

---

Die ca. 80 m<sup>2</sup> große, vermietete Eigentumswohnung mit ihren 3 bis 4 Zimmern ist ebenso praktisch wie ansprechend geschnitten und befindet sich im 1.Obergeschoss eines ca. 1976 errichteten Mehrfamilienhauses, welches einen gepflegten Eindruck vermittelt und über eine ordentliche Nachbarschaft verfügt. Vom Aufzug gelangt man über nur sechs Treppenstufen in die Wohnung und wird von einem großzügigen Entrée empfangen, das problemlos als Essbereich oder Arbeitsecke nutzbar ist. Von hier betritt man das Wohnzimmer mit Zugang zum angenehm großen Balkon mit schönem Blick in die angrenzende Grünanlage. Ebenfalls vom zentralen Eingangsbereich geht es in einen getrennten Schlafbereich mit zwei Schlafräumen als Schlaf- und Kinderzimmer, einem innen liegenden Badezimmer und einem separaten WC. Zur Wohnung gehört natürlich ein eigener Kellerraum, außerdem steht ein eigener Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung. Die Wohnung ist zur Zeit vermietet.



Balkon

---

## Lagebeschreibung

---

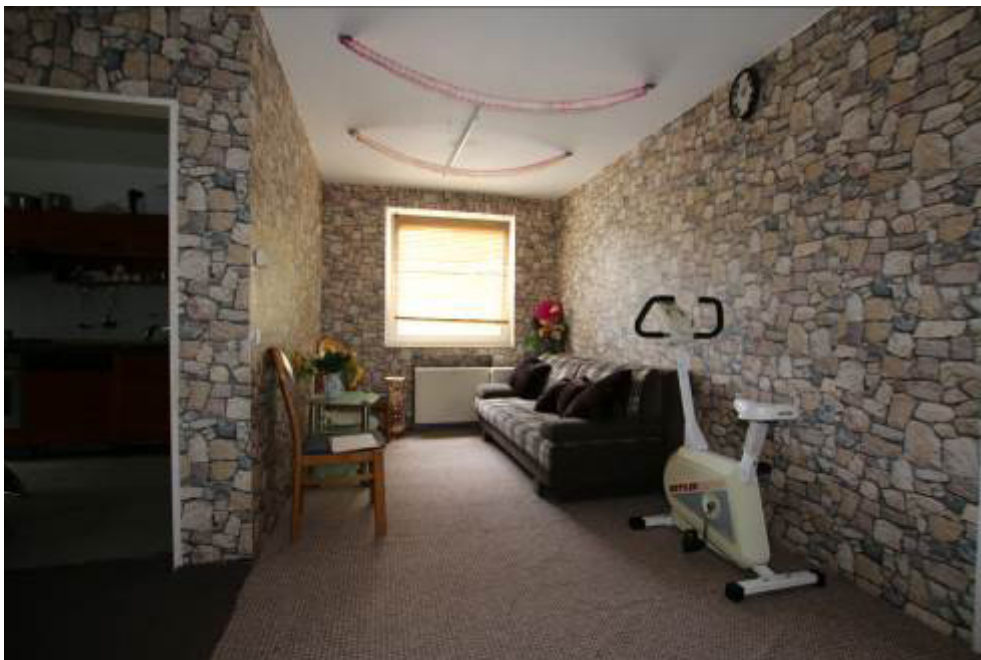
Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße des südöstlichen Essener Stadtteils Horst in der Siedlung Hörster Feld, unweit des Ortskerns mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergarten. Darüber hinausgehende Versorgungsmöglichkeiten befinden sich im benachbarten Stadtteil Steele mit seiner kleinstädtischen Struktur. Zur Ruhr sind es nur wenige hundert Meter, dort beginnt die freie Landschaft mit Radwegen, Naherholungsmöglichkeiten und Ausflugslokalen. Die Essener Innenstadt erreicht man mit dem Auto in einer Viertelstunde, zur Autobahn A 40 sind es etwa zehn Minuten. Auch ohne Auto ist man bestens unterwegs, denn nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die S-Bahn, mit der man innerhalb von zehn Minuten die Innenstadt erreicht, außerdem gibt es nahe gelegene Busverbindungen.

---

## Ausstattungsbeschreibung

---

Dem ordentlichen Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage entsprechend, befindet sich auch die Wohnung in einem normalen Zustand. In allen Räumen wurden PVC-Fliesen verlegt, der jetzige Mieter hat in den Wohnräumen textile Oberböden eingebracht. Das Bad ist mit einer Badewanne und einem Waschtisch ausgestattet und mit hellen Fliesen gestaltet, während im separaten WC die Wand- und Bodenfliesen noch aus dem Baujahr des Hauses stammen. Ebenfalls gefliest ist der schöne Balkon, der einen tollen Blick ins Grüne bietet und nach Süden ausgerichtet ist. Richtig praktisch ist der beliebte Einbauschränk im Flur. Alle Fenster sind selbstverständlich doppelt verglast. Die Wärmeversorgung erfolgt über Nachtspeicherheizung, warmes Wasser wird über einen Durchlauferhitzer erzeugt. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. € 292,00.



Entree

---

## Kaufpreis und Energieeffizienz

---

Der Kaufpreis für die angebotene Eigentumswohnung einschließlich Tiefgaragenstellplatz beträgt € 83.000,00.

Pflichtangaben gemäß § 16 a Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014): Energiebedarfsausweis vom 23.10.2018, Endenergiebedarfswert für Gebäude: 79 kWh/(m<sup>2</sup>a), wesentlicher Energieträger für die Heizung gemäß Energieausweis allgemeiner Strommix, Baujahr des Gebäudes: 1976, Baujahr der Anlagentechnik: 1976, 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

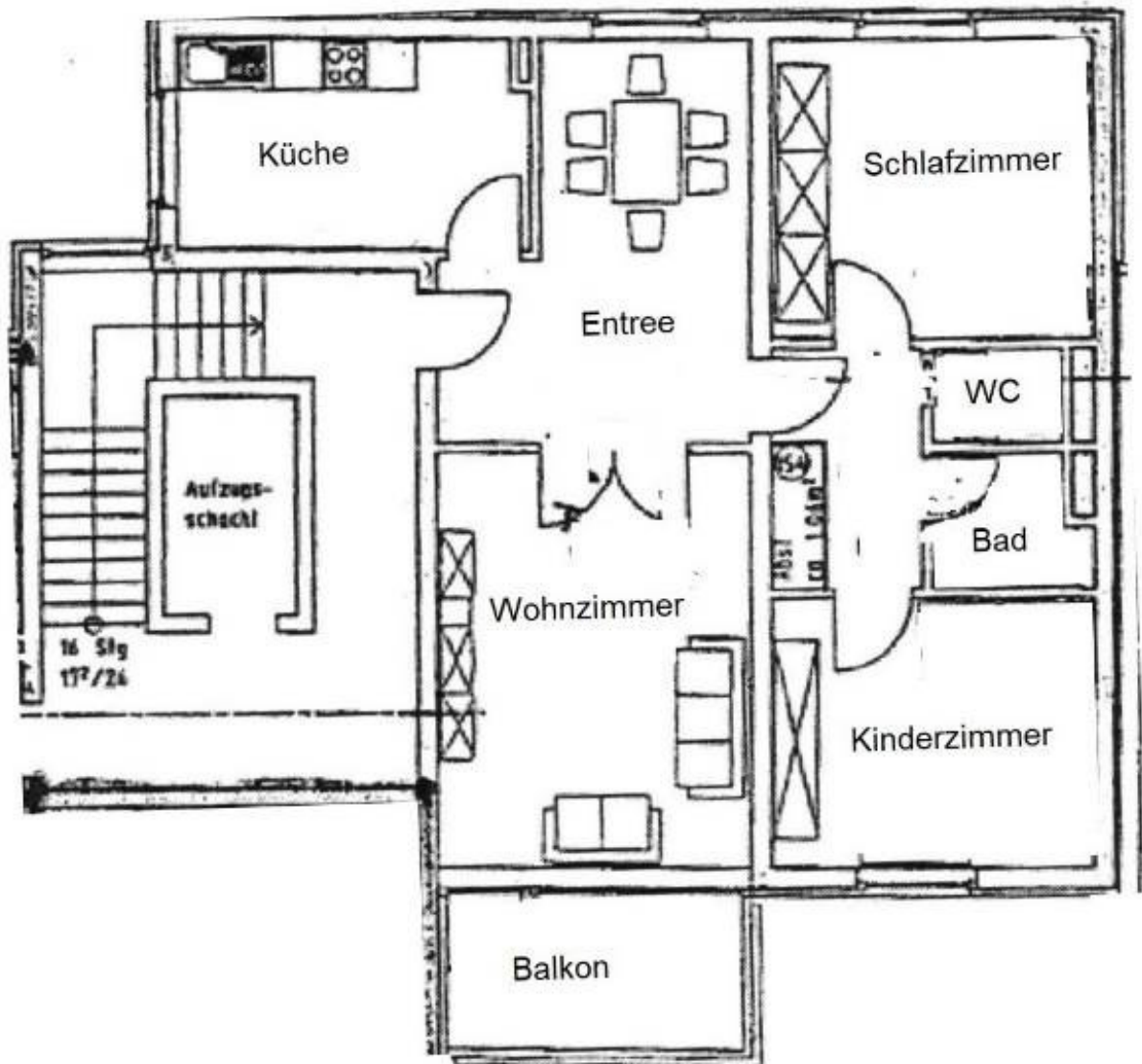


WC

---

# Grundriss

---



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Gültig bis: 22.10.2028

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-002294964

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

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, zweiseitig angebaut		
Adresse			
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1976		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1976		
Anzahl Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A <sub>in</sub> )	911 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	allgemeiner Strommix		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
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  
Bauplanungsbüro Hinze  
Thomas Hinze  
Brigittestr. 7  
45130 Essen

23.10.2018

Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers



<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> 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.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18.11.2013

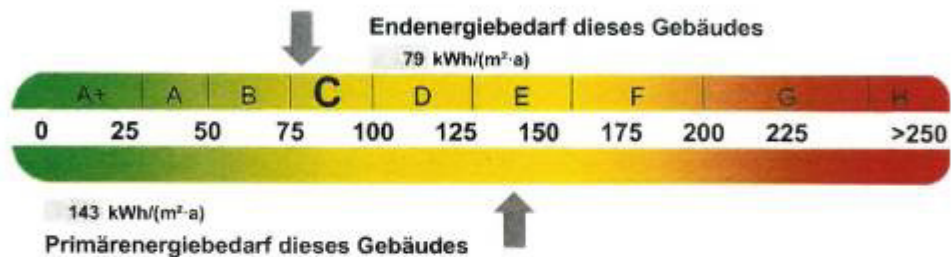
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup> NW-2018-002294964  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 50 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub><sup>5</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

79 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0 %
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0 %
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0 %

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

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:  0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>tr</sub><sup>5</sup>:  0 W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung fasst für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen 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 (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus