



Lehn Immobilien

**Essen-Horst:
Vermietete Eigentumswohnung
mit 3 Zimmern, ca. 76 m² Wohnfläche mit
Balkon und Tiefgaragenstellplatz**



Objektnummer: UL 407

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

Homepage: www.lehn-immobilien.de

45279 Essen-Horst: Objektanschrift auf Anfrage

Allgemeine Beschreibung

Die vermietete Eigentumswohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage im zweiten Obergeschoss eines ca. 1976 errichteten Mehrfamilienhauses. Nur sechs Stufen führen vom Aufzug in die Wohnung. Die Wohnung ist ca. 76 m² groß und verfügt über drei Zimmer. Eine angenehm große Eingangsdiele, die sich beispielsweise als Arbeits- oder Essbereich ins Alltagsleben einbinden lässt, bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Sie erschließt sowohl das Wohnzimmer wie auch die praktische Küche, ermöglicht den Zugang auf den schönen, nach Süden ausgerichteten Balkon und führt auch in einen separaten Schlafbereich, der aus zwei Schlafräumen als Schlaf- und Kinderzimmer, dem Badezimmer ohne Fenster und einem separaten WC besteht. Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz und ein eigener Kellerraum, außerdem steht eine Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.



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 gepflegten Erscheinungsbild der gesamten Wohnanlage entsprechend, befindet sich auch die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand. In der Küche und in den Schlafräumen wurden Bodenbeläge in Holzoptik verlegt, Wohnzimmer und Diele verfügen über pflegeleichte Vinyl-Bodenbeläge. Das vor einiger Zeit erneuerte Bad ist mit einer Badewanne und einem Waschtisch ausgestattet und mit hellen Fliesen gestaltet. Im separaten WC stammen die Wandfliesen noch aus dem Baujahr. 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 doppelt verglast. Die Wärmeversorgung erfolgt über Nachtspeicherheizung, warmes Wasser wird über einen Durchlauferhitzer erzeugt. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. € 277,00. Die Wohnung ist zur Zeit vermietet.



Kaufpreis und Energieeffizienz

Der Kaufpreis für die angebotene Eigentumswohnung einschließlich Tiefgaragenstellplatz beträgt € 93.000,00.

Pflichtangaben gemäß § 16 a Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014): Energiebedarfsausweis vom 23.10.2018, Endenergiebedarfswert für Gebäude: 79 kWh/(m²a), 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

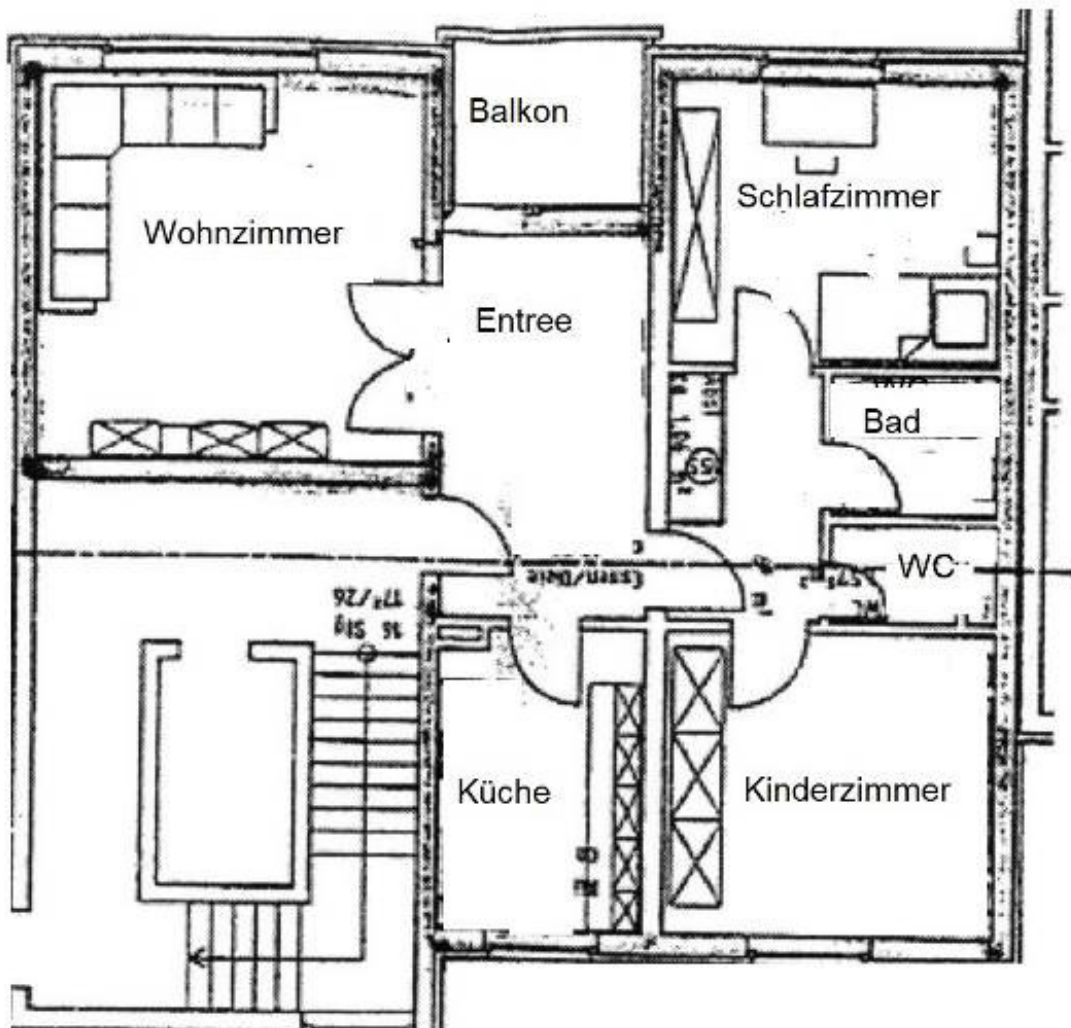


Badezimmer



WC

Grundriss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Gültig bis: 22.10.2028

Registriernummer ² NW-2018-002294964

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, zweiseitig angebaut		
Adresse			
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1976		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1976		
Anzahl Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A _u)	911 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	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
Brigittastr. 7
45130 Essen

23.10.2018

Ausstellungsdatum


 Unterschrift des Ausstellers



¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung 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 18.11.2013

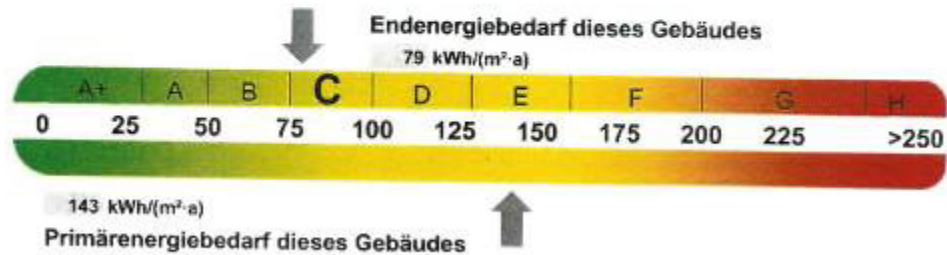
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² NW-2018-002294964
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 50 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	0 %
		0 %
		0 %

Ersatzmaßnahmen⁶

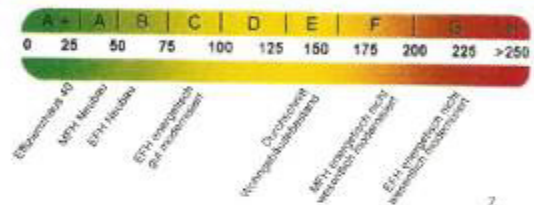
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfte Anforderungswerte Primärenergiebedarf: 0 kWh/(m²·a)

Verschärfte Anforderungswerte für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt 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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus