



Lehn Immobilien

**Essen-Steele:
Sehr gepflegte Dachgeschosswohnung mit
ca. 82 m² Wohnfläche und vier Zimmern**



Objektnummer: UL 417

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

Homepage: www.lehn-immobilien.de

45276 Essen-Steele, Objektanschrift auf Anfrage

Allgemeine Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (3. Obergeschoss) eines um die 1900er Jahrhundertwende erbauten Mehrfamilienhauses, in dem sich nur vier Wohneinheiten befinden. Die Wohnung hat vier Wohn- und Schlafräume, eine große Wohnküche sowie ein geräumiges Badezimmer und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 82 m². Ihren heutigen Zuschnitt hat sie ca. 1991 im Zuge umfassender Umbau- und Modernisierungsarbeiten erhalten. Gegenüber der originalen Wohnungseingangstür befindet sich die große Wohnküche, von der ein kleines, aber sehr gemütliches Wohnzimmer abzweigt. Die Wand zwischen Wohnzimmer und Küche kann problemlos geöffnet werden. Die drei Schlafräume und das geräumige Bad zweigen von der Eingangsdiele ab. Einen Balkon gibt es leider derzeit nicht, gleichwohl ließe sich ein solcher grundsätzlich zur Südwestseite des Hauses gestalten. Außerdem gibt es im kleinen Gemeinschaftsgarten eine nette Sitzecke, die allen Bewohnern zur Verfügung steht. Zur Wohnung gehört ferner ein im Treppenhaus befindlicher Abstellraum, in dem sich auch ein Waschmaschinenanschluss befindet. Der über der Wohnung befindliche Speicher ist zwar Gemeinschaftseigentum, wurde in der Vergangenheit aber ausschließlich von den Bewohnern dieser Wohnung genutzt. Die Wohnung steht für einen zeitnahen Einzug nach individueller Vereinbarung bereit.



Küche

Lagebeschreibung

Nur ca. 300 Meter nördlich des Steeler Stadtteilzentrums befindet sich die Wohnung in einer kleinen Seitenstraße mit schönem, alten Baumbestand. Beste Einkaufsmöglichkeiten, auch über den täglichen Bedarf hinaus, sind hierdurch in bequemer fußläufiger Nähe gegeben. Optimal ist auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit dem innerhalb von drei Minuten erreichbaren S-Bahnhof, der Straßenbahn und verschiedenen Buslinien. So lässt sich die Essener Innenstadt binnen zehn Minuten erreichen. Ebenso hervorragend ist die Verkehrsanbindung mit dem Auto, denn zu den Autobahnen A 40 und A 52 sind es ebenfalls nur wenige Minuten Fahrtzeit. Die Naherholung beginnt in ungefähr einem Kilometer Entfernung, wo das Ruhrtal zu vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt.

Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung wurde im Jahr 2016 umfassend renoviert, so dass die wesentlichen Ausstattungsdetails zeitgemäß und ansprechend ausfallen. Grundlegende Modernisierungen sind in den frühen 1990er Jahren erfolgt. In allen Räumen wurde ein hochwertiger Laminatboden verlegt. Das geräumige, hell geflieste Badezimmer ist mit einer großen Eckbadewanne, einer zusätzlichen Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und verfügt über ein Fenster. Die Kunststofffenster sind selbstverständlich doppelt verglast, die straßenseitigen Fenster wurden sogar erst im Jahr 2019 erneuert. Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über eine Elektroheizung, die in den nächsten Tagen noch in eine Elektrostrahlungsheizung umgewandelt wird. Die Einbauküche ist erst in diesem Jahr gekauft worden und verbleibt in der Wohnung. Das monatliche Hausgeld einschließlich Rücklage beträgt ca. € 180,00.



Diele

Kaufpreis und Energieeffizienz

Der Kaufpreis für die angebotene Eigentumswohnung beträgt € 85.000,00.

Pflichtangaben gemäß § 16 a Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014): Energiebedarfsausweis vom 10.01.2015, Endenergiebedarfswert für Gebäude: 212,3 kWh/(m²a), wesentlicher Energieträger für die Heizung gemäß Energieausweis Strom-Mix, Baujahr des Gebäudes: 1910, Baujahr der Anlagentechnik: nicht ausgewiesen, Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis: G.

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.

Impressionen



Wohnzimmer



Einbauküche



Schlafzimmer



Arbeitszimmer



Kinderzimmer



Badezimmer

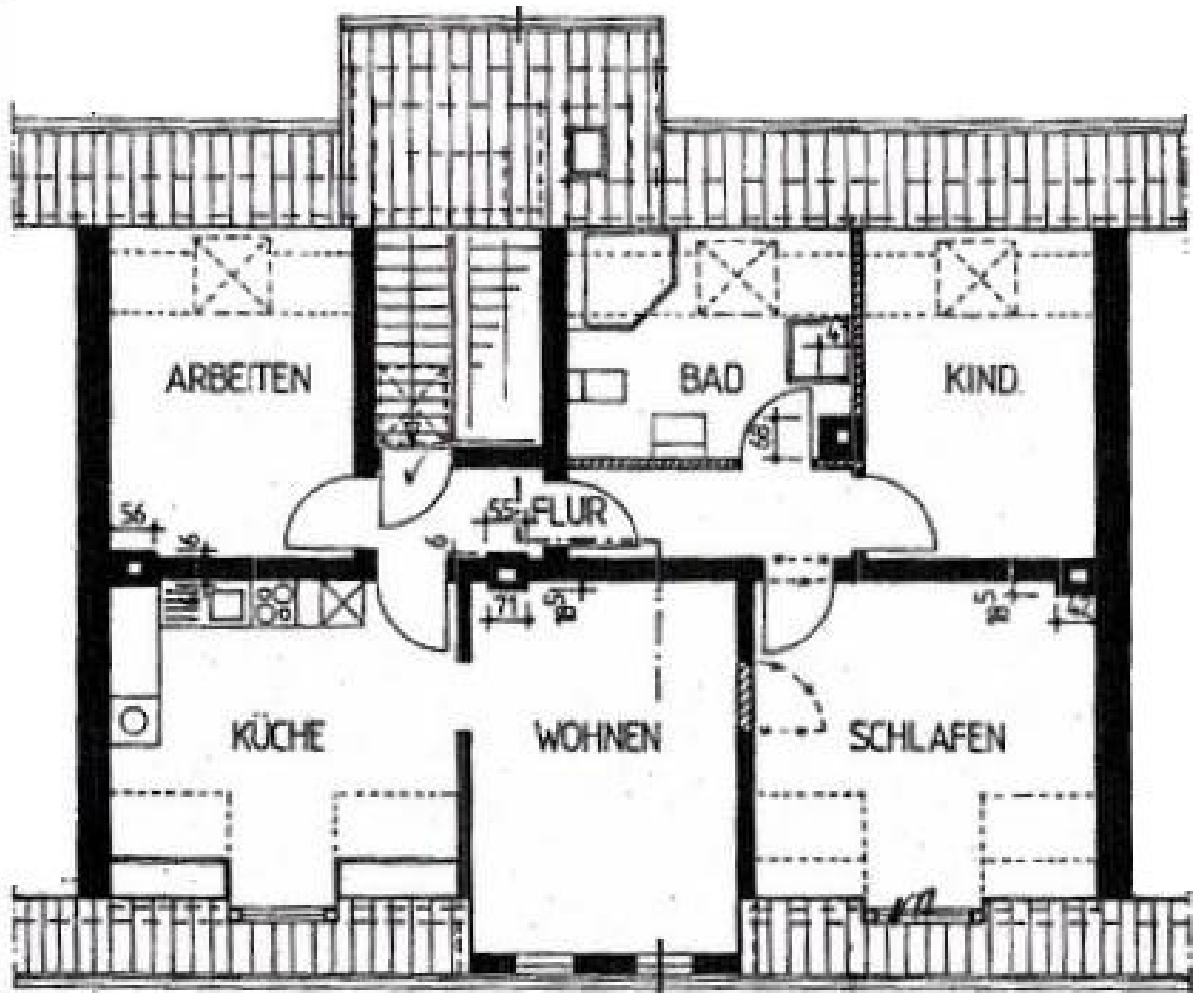


Dusche



Hof

Grundriss



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

Homepage: www.lehn-immobilien.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 09.01.2025

Registriernummer ² NW-2015-000330849

1

Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus	
Adresse	15276 Essen	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude ³	1910	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	Nachtspeicher verschiedener Baujahre	
Anzahl Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (A _n)	454,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom-Mix	
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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

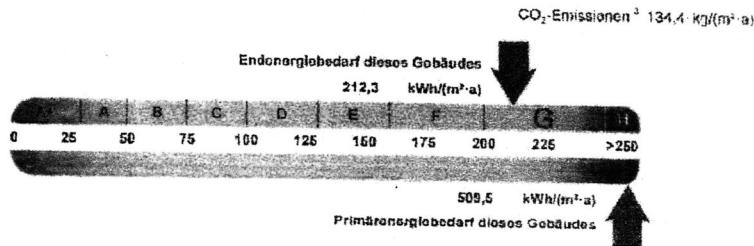
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² NW-2015-000330849

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 509,5 kWh/(m²-a) Anforderungswert 99,9 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle⁵

Ist-Wert 1,57 W/(m²-K) Anforderungswert 0,61 W/(m²-K)

Sonstige Wärmebrücken (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18590

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

212,3 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁶

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

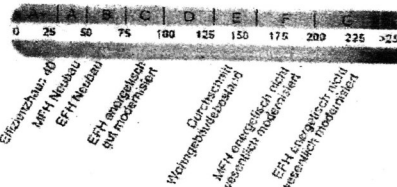
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 6 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle⁵: 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

⁵ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ nur bei Neubau

⁴ freiwillige Angabe

⁵ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus