



Lehn Immobilien

**Essen-Freisenbruch:  
Sehr gepflegte Maisonettewohnung mit  
ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer und  
Balkon mit schöner Aussicht**



Objektnummer: V324

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-Freisenbruch, Objektanschrift auf Anfrage

---

## Allgemeine Beschreibung

---

Diese attraktive Maisonettewohnung mit insgesamt ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und vier Zimmern befindet sich im 2. Ober- und Dachgeschoss eines ca. 1975 errichteten, gepflegten Wohnhauses mit nur fünf Wohneinheiten. Der Eingang zur Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss. Vom Treppenhaus gelangt man durch die Wohnungstür in die geräumige Diele, die alle Räume zentral erschliesst. Links vom Wohnungseingang befindet sich das hell geflieste Gäste-WC mit einem grauen Fliesenboden. Das Gäste-WC ist mit Waschbecken und wandhängendem WC ausgestattet. Weiter geht's gegen den Uhrzeigersinn und man steht vor der Küche. Hier wurde ein Teil der Wand zum Esszimmer entfernt, wodurch Küche und Esszimmer als ein großer Raum wirken. Gegenüber vom Esszimmer befindet sich das gemütliche Wohnzimmer mit Zugang zum südwestlich ausgerichteten Balkon. Dieser fällt recht groß aus und lädt darüber hinaus mit einem schönem Ausblick über die Isinger Felder zum Verweilen ein. Diele, Küche, Esszimmer und Wohnzimmer wurden mit einem Fliesenboden versehen. Rechts von der Wohnungstür geht es in zwei derzeit als Kinderzimmer genutzte Räume, die alternativ auch als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar wären. Zwischen diesen beiden Zimmern liegt das Badezimmer. Das innenliegende Bad hat helle Wand- und graue Bodenfliesen erhalten. Weitere Ausstattungsmerkmale sind Badewanne, Dusche mit Kabine, wandhängendes WC, Waschtisch und Handtuchheizkörper. Über die Treppe in der Diele gelangt man ins Dachgeschoss. Auf dieser Ebene befindet sich das großzügige Studio, welches momentan als Schlafzimmer genutzt wird. Der Raum vor dem Studio kann außerdem als Büro oder als Fitnessbereich genutzt werden. Die Schlafräume sind mit Laminatboden oder Designerboden ausgestattet. Natürlich sind die Fenster doppelt verglast, die Wärmeversorgung erfolgt über eine gerade erst neu eingebaute Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik. Abstellmöglichkeiten befinden sich im Keller, wo in der Gemeinschaftswaschküche auch die Waschmaschine Ihren Platz findet. Die Wohnung ist ab März bezugsfrei. Ein PKW-Stellplatz kann für € 35,- mit angemietet werden.



Wohnzimmer

---

## Lagebeschreibung

---

Die Wohnung befindet sich in einem ansprechenden, sehr beliebten Wohnumfeld des östlichen Essener Stadtteils Freisenbruch, optimal im Dreistädteeck Essen, Bochum und Gelsenkirchen gelegen. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus gepflegten Wohnhäusern mit schönen und großen Gärten. Kleinere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Nähe an der Bochumer Landstraße, weiterreichende Versorgungseinrichtungen gibt es beispielsweise im nahen Nachbarstadtteil Steele, der sowohl mit dem Auto als auch dank sehr guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit dem Bus innerhalb weniger Minuten erreichbar ist. Vom noch fußläufig erreichbaren S-Bahnhof Steele-Ost erreicht man die Innenstädte Essens und Bochums innerhalb von zehn Minuten, mit dem Auto in einer knappen Viertelstunde. Mit den weitläufigen Feldern in der Nachbarschaft und auch der Nähe zum Ruhrtal bietet diese Wohnlage auch einen guten Naherholungswert.



Blick vom Balkon

---

## Mietpreis und –Nebenkosten, Energieeffizienz

---

Die monatliche Nettomiete beträgt € 960,00, die Nebenkostenvorauszahlung ( inkl. Heizkosten ) betragen € 240,00, somit beträgt die monatliche Gesamtmiete einschließlich Heiz- und Nebenkosten € 1200,00.

Pflichtangaben gemäß § 16 a Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014): Energieverbrauchsausweis vom 15.07.2019, Endenergieverbrauchswert für Gebäude: 97,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), wesentlicher Energieträger für die Heizung gemäß Energieausweis Erdgas, Baujahr des Gebäudes: 1975, Baujahr der Anlagentechnik:2019, Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis: C.

---

## Mietkaution und Rechtshinweise

---

Mietkaution (€ 2000,-) kann in Form eines Kautionsparbuchs oder als Bankbürgschaft (Mietkautionsbürgschaft) vor Wohnungsübergabe erbracht werden. Entscheidungsgrundlage über eine Mietbewerbung ist die Abgabe einer Mieterselbstauskunft, die Vorlage einer aktuellen Bonitätsauskunft (z. B. Schufa) sowie auf Verlangen aussagefähige, aktuelle Einkommensnachweise.

Alle Angaben sind nach besten Wissen und Gewissen gemacht. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schriftfehler. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

---

## Impressionen

---



Wohnzimmer



Küche



Esszimmer



Diele mit Treppe



Gäste-WC



Badezimmer

---

## Impressionen

---



Badezimmer



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Vorraum Studio

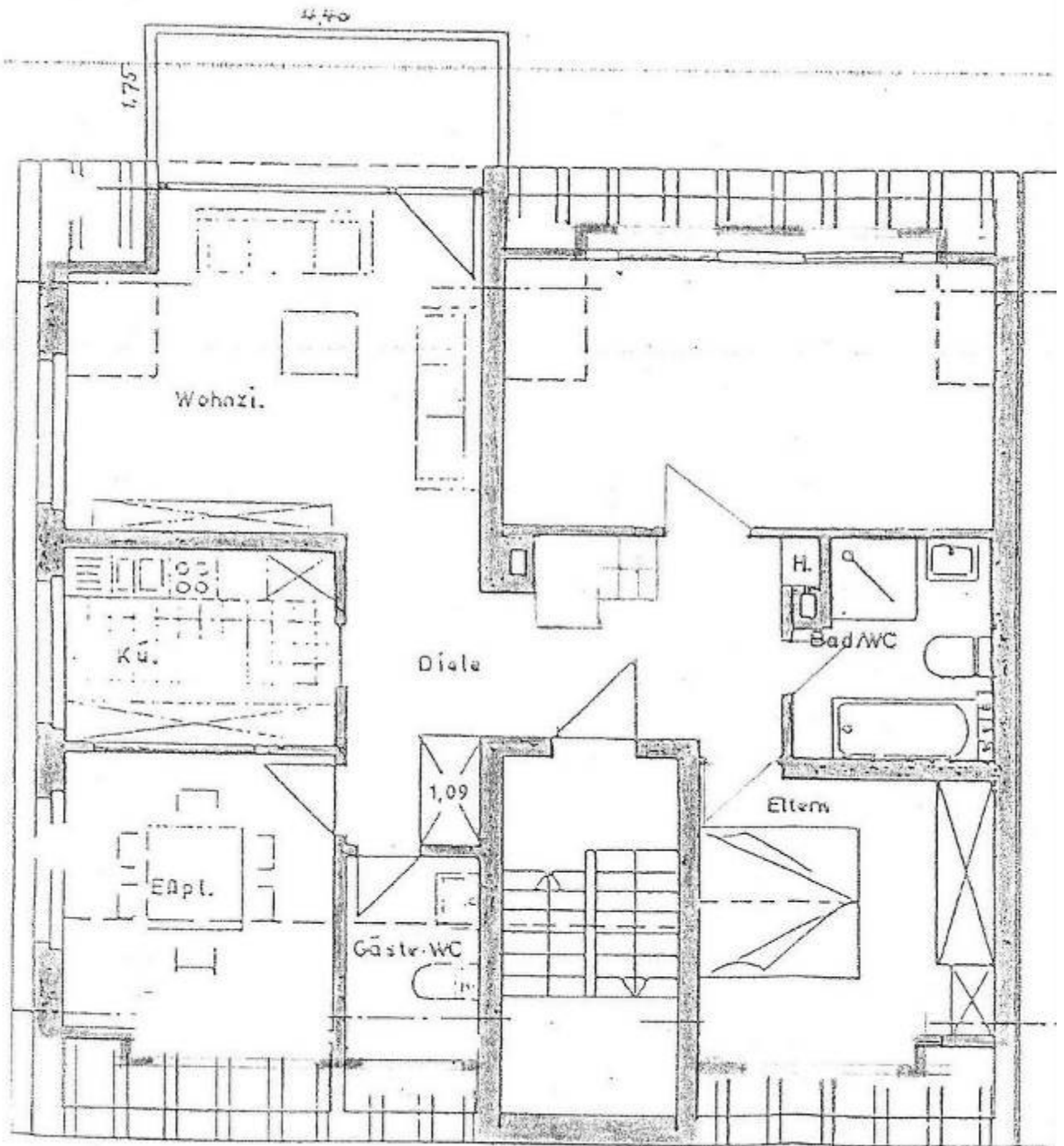


Studio



Balkon mit Aussicht

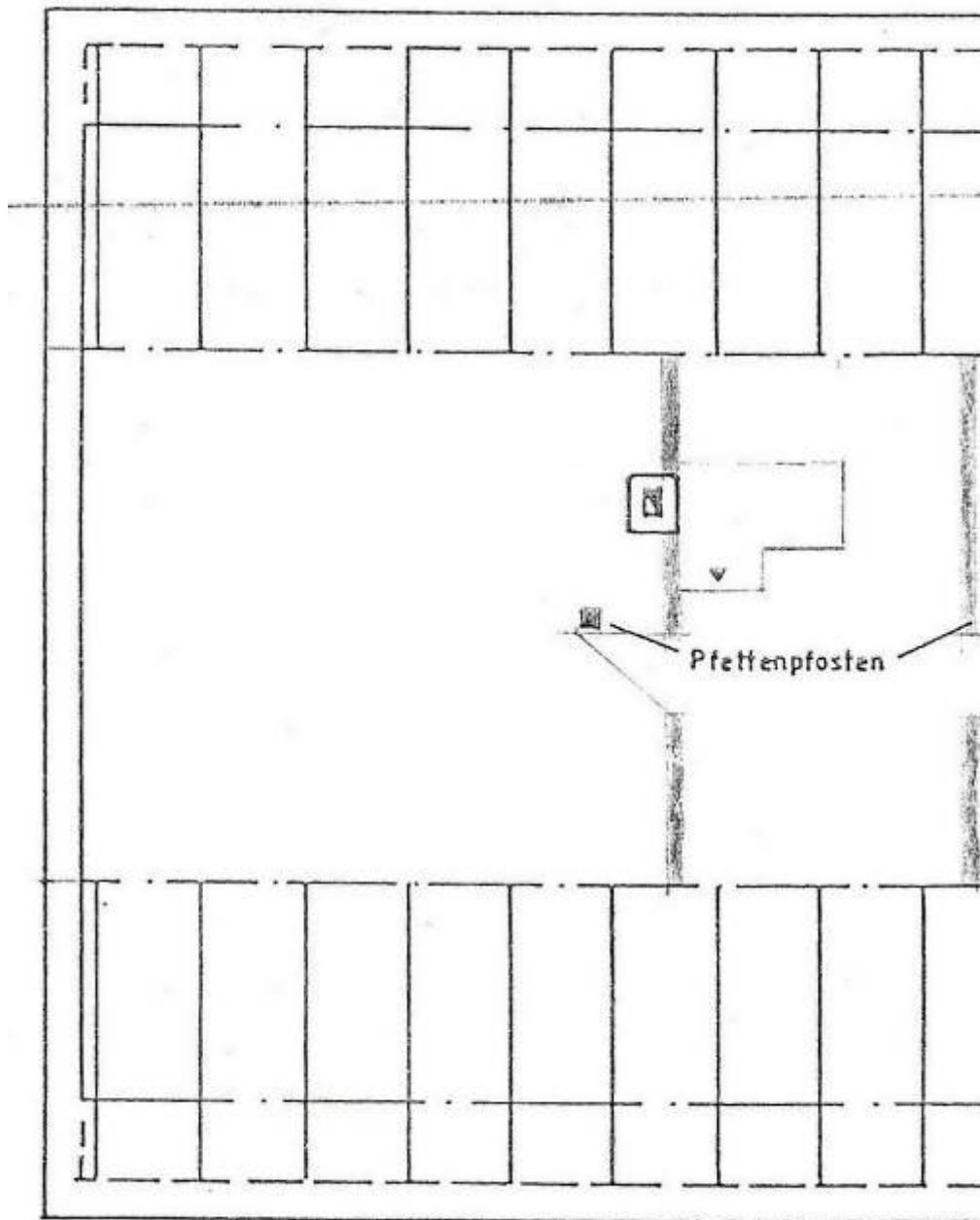
# Grundriss Wohnung



---

## Grundriss Studio

---



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)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 14.07.2029

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002791073

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

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse			
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1975		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019		
Anzahl Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	333 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	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 beigefügt (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

15.07.2019

Ausstellungsdatum

*Kristina Werner*

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
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>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergebarung



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

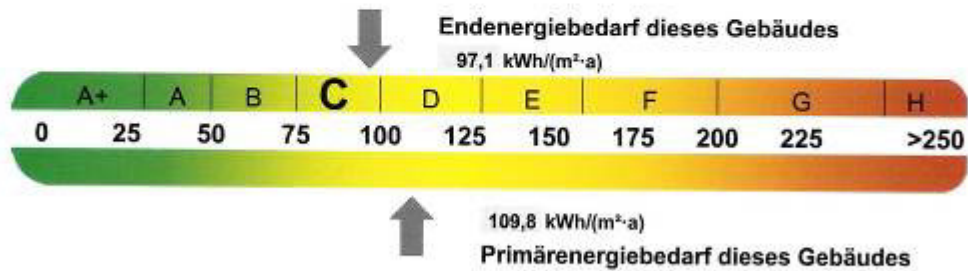
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002791073

(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 25 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>T</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]

97,1 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:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

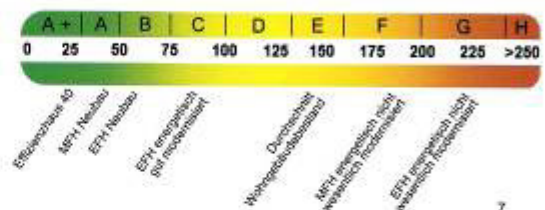
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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>T</sub><sup>5</sup>: 0 W/(m<sup>2</sup>·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<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>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

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

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

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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