



Lehn Immobilien

**Essen-Freisenbruch:
Gemütliches Appartement mit ca. 34 m²
Wohnfläche, Küche und Tageslichtbad in
ruhiger Wohnlage**



Unsere Objekt Nummer: V325

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-Freisenbruch, Objektanschrift auf Anfrage

Allgemeine Beschreibung

Das gemütliche, ca. 34 m² große Appartement befindet sich im Hochparterre eines sehr gepflegten Wohnhauses aus dem Baujahr 1975. Es verfügt über einen Wohn- und Schlafräum, eine separate Küche, eine Diele und ein Tageslichtbad. Die Diele ist mit einem geräumigen Einbauschränk ausgestattet. Das gemütliche Wohn- und Schlafzimmerr ist hell und bietet viel Platz. Das hellblau geflieste Badezimmer hat ein WC und eine Badewanne. Es verfügt über ein Fenster. Die komplette Wohnung ist mit doppelverglasteten Fenstern ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Durchlauferhitzer. Abstellmöglichkeiten befinden sich im Keller. Dort befindet sich auch die Gemeinschaftswaschküche, in der Sie auch Ihre Waschmaschine unterbringen können. Die Wohnung kann zum 01.01.2020 übernommen werden.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem ansprechenden, sehr beliebten Wohnumfeld des östlichen Essener Stadtteils Freienbruch. Sie liegt optimal im Dreistädteeck Essen, Bochum und Gelsenkirchen. 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 unmittelbaren Nachbarschaft und auch der Nähe zum Ruhrtal bietet diese Wohnlage einen guten Naherholungswert.

Mietpreis und –nebenkosten, Energieeffizienz

Die monatliche Nettomiete beträgt € 199,00, die Nebenkostenvorauszahlungen (inkl. Heizkosten) betragen € 95,00, somit beträgt die monatliche Gesamtmiete einschließlich Heiz- und Nebenkostenvorauszahlung € 294,00.

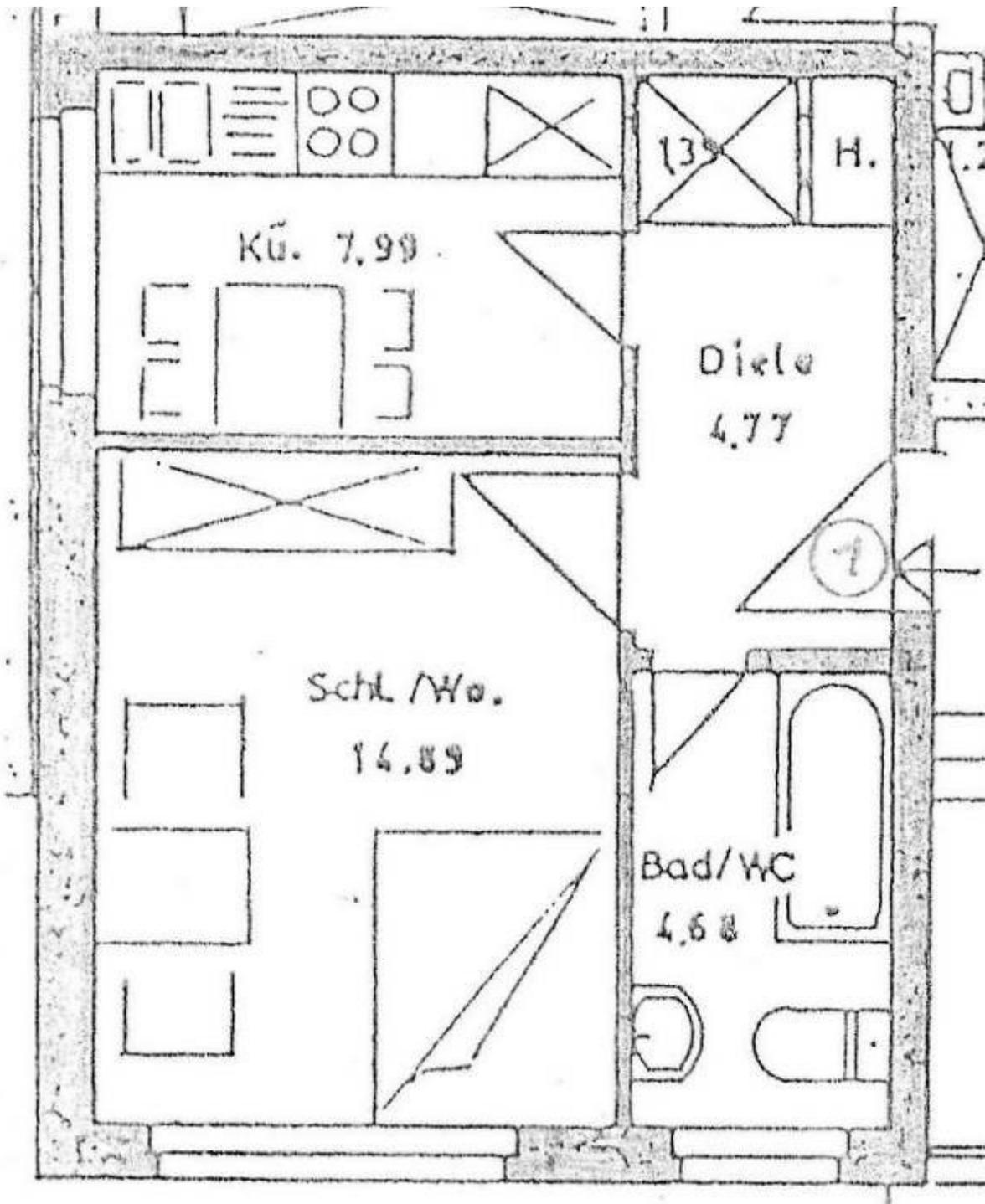
Pflichtangaben gemäß § 16 a Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014): Energieverbrauchsausweis vom 15.07.2019, Endenergieverbrauchswert für Gebäude: 97,1 kWh/(m²a), wesentlicher Energieträger für die Heizung gemäß Energieausweis Erdgas, Baujahr des Gebäudes: 1975, Baujahr der Anlagentechnik: 2019, Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis: C.

Mietkaution und Rechtshinweise

Mietkaution (€ 597,-) kann in Form eines Kautionssparbuchs 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.

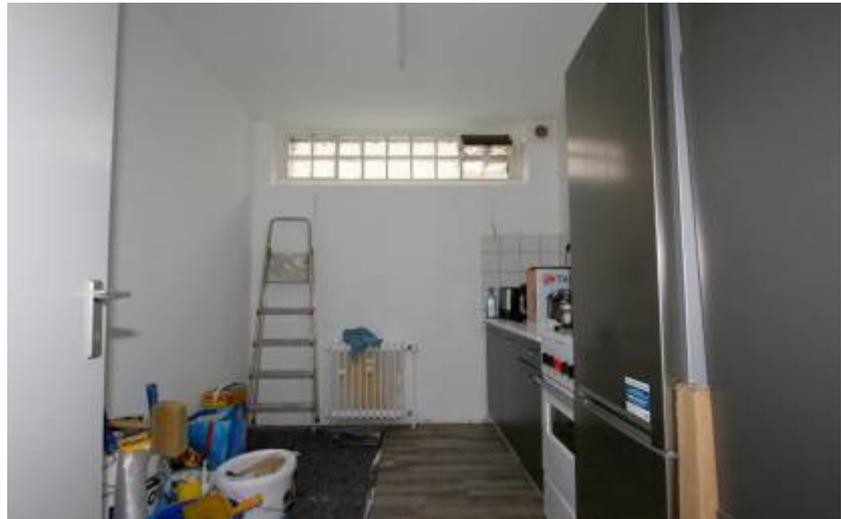
Grundriss



Impressionen



Eingangsbereich



Küche



Badezimmer

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² NW-2019-002791073

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

Gültig bis: 14.07.2029

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse			
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1975		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2019		
Anzahl Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A _W)	333 m ²	<input 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

15.07.2019

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

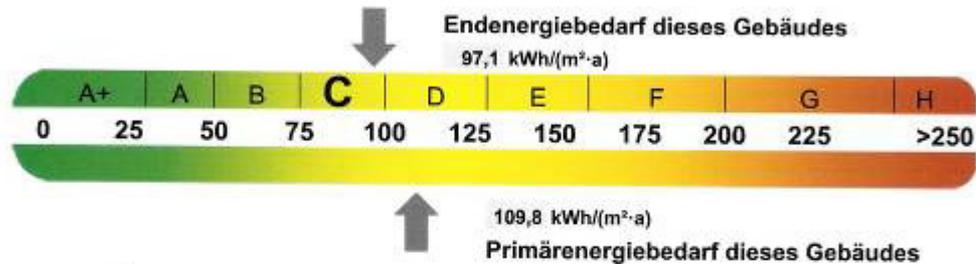
Registriernummer ² NW-2019-002791073

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

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 25 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁷

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]

97,1 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

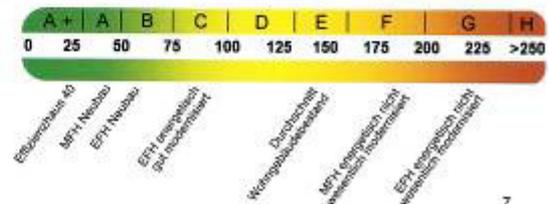
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁷: 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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau