



Lehn Immobilien

**Essen- Freisenbruch:  
Gemütliche Zweiraumwohnung  
mit ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon mit  
Ausblick**



Objektnummer: V327

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)

# Essen- Freisenbruch: Objektanschrift auf Anfrage

---

## Allgemeine Beschreibung

---

Die bereits bezugsfreie Mietwohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines mehrgeschossigen, im Jahre 1971 errichteten Wohnhauses mit insgesamt 32 Wohneinheiten, das einen sehr gepflegten Eindruck vermittelt und eine gute Bewohnerstruktur hat. Die Wohnung verfügt über ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zwei Zimmer und einen Balkon. Die Wohnungseingangstür verfügt über einen besonderen Sicherheitsmechanismus. Die Eingangsdiele erschließt alle Räume und führt geradeaus in ein geräumiges, zweiteiliges Wohn- und Esszimmer mit angrenzender, halboffener Küche. Vom Essbereich gelangt man auch auf den ungefähr nach Süden ausgerichteten Balkon, der mit einer Markise ausgestattet ist. Ebenfalls von der Diele erreicht man das Schlafzimmer und das innen liegende Badezimmer. Stauraum bieten eine große Abstellkammer im Dielenbereich und ein kleiner Abstellraum auf dem Balkon, außerdem gehört selbstverständlich ein eigener Kellerraum zur Wohnung. Die frisch renovierte Wohnung verfügt in allen Räumen außer dem Badezimmer über einen grauen Laminatboden. Das Badezimmer wurde seinerzeit mit einer Dusche, einem WC, einem Waschbecken und einem modernen Spiegel, der über Touch zu bedienen ist, gestaltet. Das geräumige Badezimmer ist zeitgemäß weiß gefliest. Die Kunststofffenster sind doppelt verglast. Die Wärmeversorgung erfolgt über asbestfreie elektrische Nachtspeicherheizungen. Ein Highlight der Wohnung bietet die neue komplett ausgestattete Küche. Eine geräumige Garage mit Stromanschluss kann zusätzlich für 60,00€ angemietet werden.



---

## Lagebeschreibung

---

Ruhig und grün in einem gepflegten Wohnumfeld, gleichzeitig recht zentral liegt diese Mietwohnung in einer Seitenstraße (Tempo 30-Zone) im südöstlichen Essener Stadtteil Freisenbruch. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus gepflegten Mehrfamilienhäusern. Nur ungefähr dreihundert Meter sind es in den nahen Bergmannsbusch mit seiner bis zur Ruhr führenden Fahrrad- und Wandertrasse. Freizeitsport, Radtouren und Spaziergänge können so direkt vor der Haustür beginnen. Ebenfalls im Nahbereich, im Umkreis weniger hundert Meter, finden sich Einkaufsmöglichkeiten für tägliche Besorgungen sowie Kindergärten und Schulen. Weiterreichende Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im schnell erreichbaren Stadtteilzentrum von Steele. Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist ebenfalls hervorragend, denn eine Bushaltestelle befindet sich im näheren Umfeld und der S-Bahnhof Steele-Ost liegt nur einen knappen Kilometer entfernt, wodurch eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstädte Essens und Bochums gegeben ist. Mit dem PKW ist man ebenfalls bestens mobil, denn die Essener Innenstadt ist in ungefähr zehn Minuten erreichbar und auch die Anbindung an die Autobahnen A 40 und A 52 ist sehr verkehrsgünstig.

---

## Mietpreis und –Nebenkosten, Energieeffizienz

---

Die monatliche Nettomiete beträgt € 480,00, die Miete der optionalen Garage beträgt € 60,00, die Nebenkostenvorauszahlungen (ohne Heizkosten) betragen € 140,00, somit beträgt die monatliche Gesamtmiete einschließlich Nebenkostenvorauszahlung und Garage € 680,00. Die Heizkosten werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Pflichtangaben gemäß § 16 a Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014): Energiebedarfsausweis vom 01.04.2019, Endenergiebedarfswert für Gebäude: 74,9 kWh/(m<sup>2</sup>a), wesentlicher Energieträger für die Heizung gemäß Energieausweis Strom (Nachtstrom), Strom-Mix, Baujahr des Gebäudes: 1971, Baujahr der Anlagentechnik 1971, Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis: B.



Eingangsbereich

---

## Mietkaution und Rechtshinweise

---

Mietkaution (3 Monatskaltmieten) 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 aussagefähiger, aktueller 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

---



Hausflur



Diele



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Einbauküche



---

## Weitere Impressionen

---



Dusche



Badezimmer



Schlafzimmer

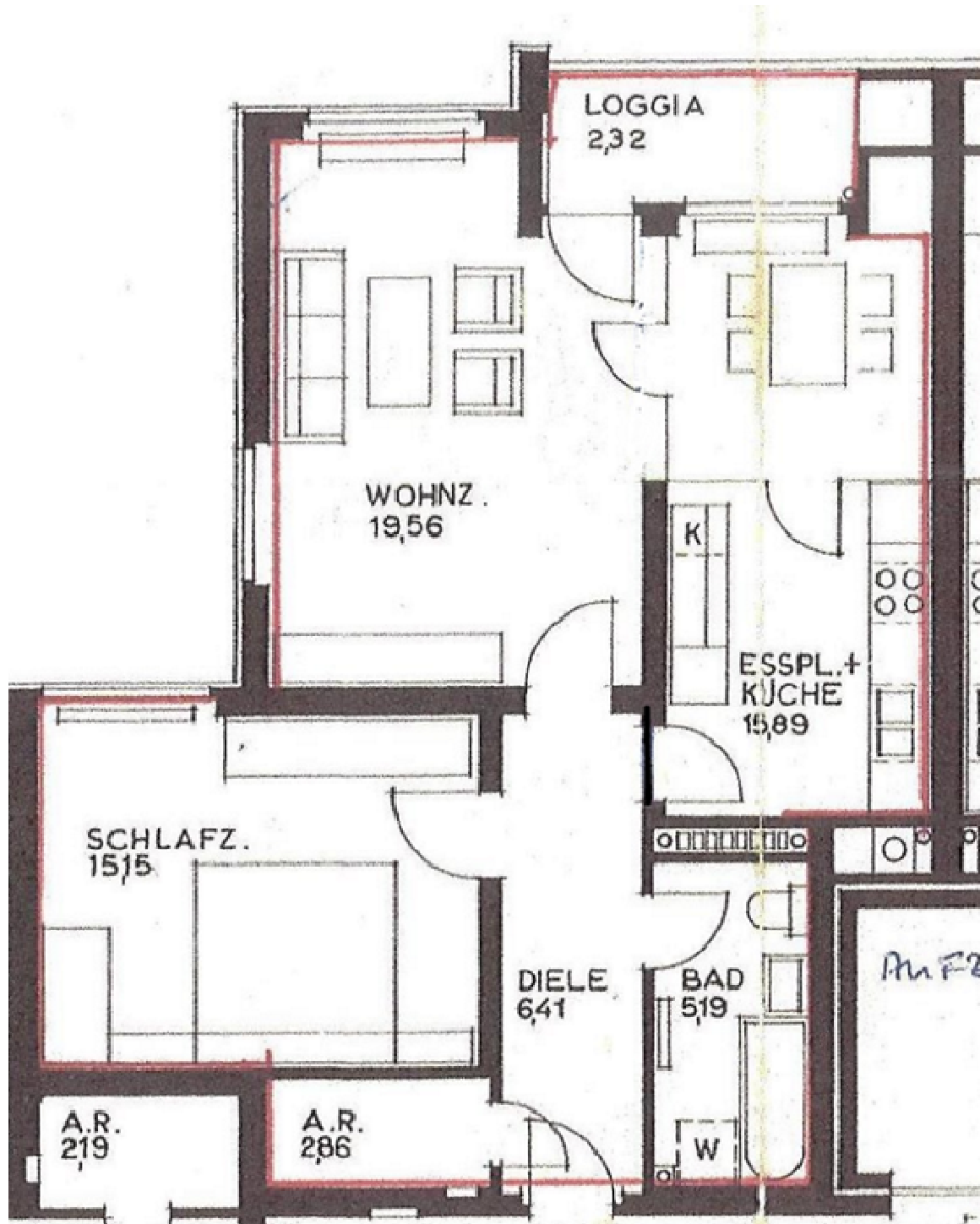


Balkon



Balkon

Grundriss



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: 31.03.2029

Registriernummer<sup>2</sup> NW-2019-002623659

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse			
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1971		
Anzahl Wohnungen	32		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2.784,1 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom (Nachstrom), Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## 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 überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Gerhard Becker  
Schornsteinfegermeister  
Richardstr. 20  
47167 Duisburg

01.04.2019  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

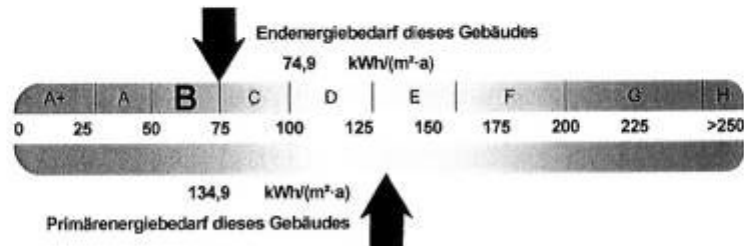
Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2019-002623659

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 47,4 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 134,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 65,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H'<sub>f</sub>

Ist-Wert 0,85 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 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 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

74,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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.

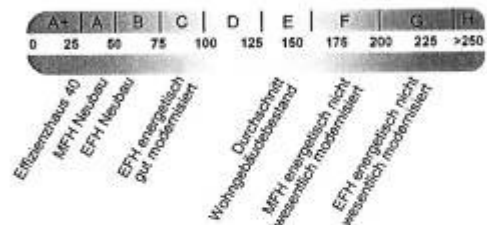
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H'<sub>f</sub>: 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>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige Angabe