



Lehn Immobilien

**Essen-Steele:
Gemütliche Dachgeschosswohnung mit
3 Zimmern und ca. 70 m² Wohnfläche zum
sofortigen Bezug**



Objektnummer: V328

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 sofort beziehbare Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten, ca. 1978 errichteten Vierfamilienhaus und bietet auf ca. 70 m² Wohnfläche drei Licht durchflutete Räume, eine ansprechende Küche und ein funktionelles Tageslichtbadezimmer. Durch das helle, freundliche Treppenhaus gelangt man im 3. Obergeschoss in eine ansprechende Diele, von der man alle Wohnräume der Wohnung erreichen kann. Das Wohnzimmer ist geräumig und dank einer großen Fensterfront hell und freundlich. Vom Wohnzimmer geht es in die ebenso helle Küche. Von der Diele aus rechts befindet sich das Kinder- oder Arbeitszimmer, das fast ohne Dachschrägen auskommt, und die erforderlichen Stellflächen für einen Kleiderschrank bietet. Neben dem Kinderzimmer befindet sich das geräumige Schlafzimmer. Das Badezimmer ist mit weißen Wandfliesen gestaltet und mit einer Badewanne und Dusche ausgestattet. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum in der Diele. Die Wohnung ist mit einem besonders ökologisch wertvollen Vinylboden, in heller Eichenholzoptik, ausgestattet. Außer die Küche, diese verfügt über einen blauen Fliesenboden. Der Vinylboden wird auch im Badezimmer verlegt, da er pflegeleicht und wasserunempfindlich ist. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Elektronachtspeicherheizung. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, außerdem gibt es einen gemeinschaftlichen Trockenboden. Ein PKW-Stellplatz darf benutzt werden.

Lagebeschreibung

Der südöstliche Essener Stadtteil Steele hat sich bis heute seine kleinstädtischen Strukturen bewahrt und bietet in seinem Ortskern mit seiner Fußgängerzone und schönen Plätzen beste Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, die deutlich über den täglichen Bedarf hinaus gehen. Die angebotene Mietwohnung befindet sich zentrumsnah in einer Seitenstraße am unteren Rande von Königssteele. Nur ein kurzer, gemütlicher Spaziergang genügt, um in das Stadtteilzentrum zu gelangen. So können tagsüber alle Einkäufe, Bankgeschäfte, Arztbesuche und sogar Behördenangelegenheiten bequem zu Fuß erledigt werden, während abends einige nette Lokale einladen. Perfekt ist auch die Verkehrssituation, denn auch zum S-Bahnhof Steele, wo man mehrere S-Bahnverbindungen und Buslinien zur freien Wahl hat, sind es nur fünf Minuten Fußweg. Die Fahrtzeit mit der S-Bahn in die Essener City beträgt nur etwa sieben Minuten. Ebenfalls bestens mobil ist man auch mit dem Auto mit wenigen Kilometern in die Innenstadt und nur knapp fünf Minuten Fahrzeit zur Autobahn A 40. Für Freizeitsportler und Naturliebhaber hat Steele auch einiges zu bieten, denn auch die Ruhr mit ihrer schönen Promenade ist bequem zu Fuß erreichbar und lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, zu tollen Fahrradtouren auf dem bestens ausgebauten Ruhrradwanderweg oder auch einfach nur zum gemütlichen Verweilen ein.

Mietpreis und –nebenkosten, Energieeffizienz

Die monatliche Nettomiete beträgt € 425,00, die Nebenkostenvorauszahlung (ohne Heizkosten) beträgt € 135,00 (inkl. Treppenhausreinigung), somit beträgt die monatliche Gesamtmiete € 560,00. Die Heizkosten werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Pflichtangaben gemäß § 16 a Energieeinsparverordnung (EnEV 2014): Energiebedarfsausweis vom 08.11.2019, Endenergiebedarfswert für Gebäude: 76,9 kWh/(m²a), wesentlicher Energieträger für die Heizung gemäß Energieausweis Strom, Baujahr des Gebäudes: 1978, Baujahr der Anlagentechnik: 2008 Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis: C.

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 bestem 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.



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

Homepage: www.lehn-immobilien.de

Impressionen



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Diele



Kinder- oder Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Weitere Impressionen

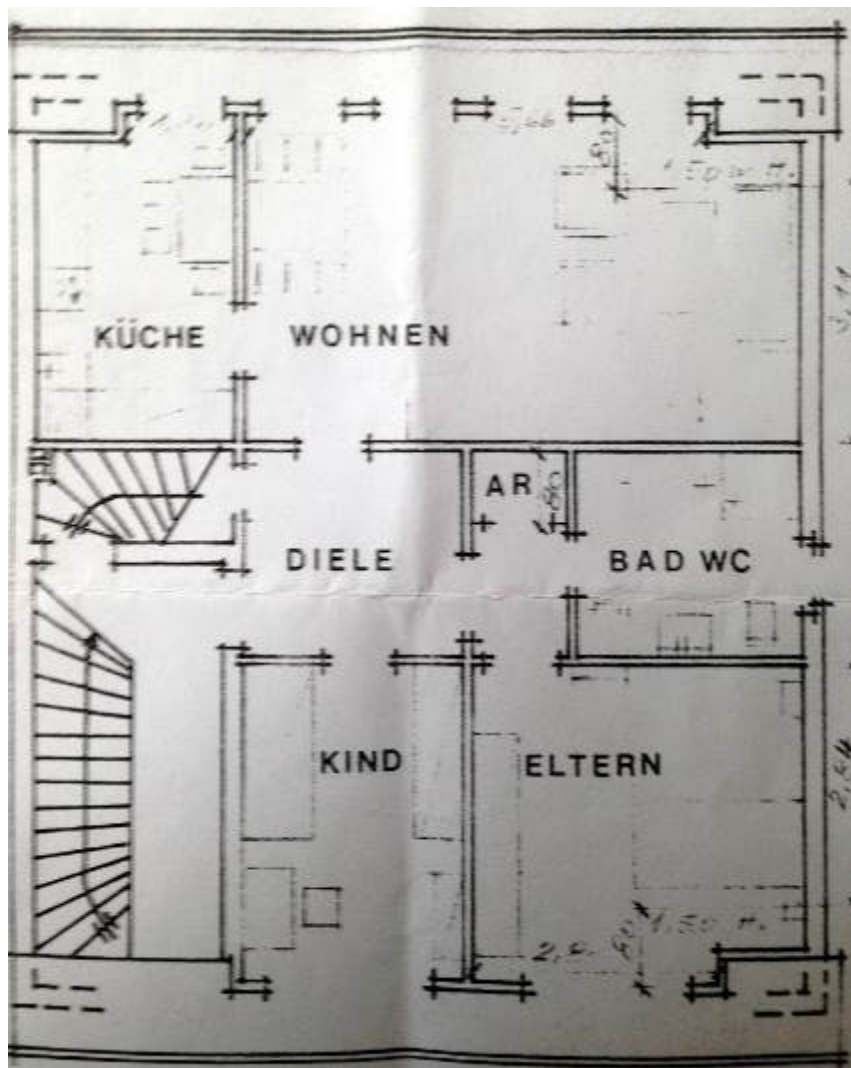


Badezimmer mit WC



Dusche und Badewanne

Grundriss



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 08.11.2029

Registriernummer ² NW-2019-002955644
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse			
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1978		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008		
Anzahl Wohnung	4 (Wohnfläche: 308,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _n)	369,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom / Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	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 <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter 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 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt.
Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt.
Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

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

Express-Pass
Lüchow 8
17179 Altkalen

08.11.2019
Datum

Dr. Johannes Liess



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

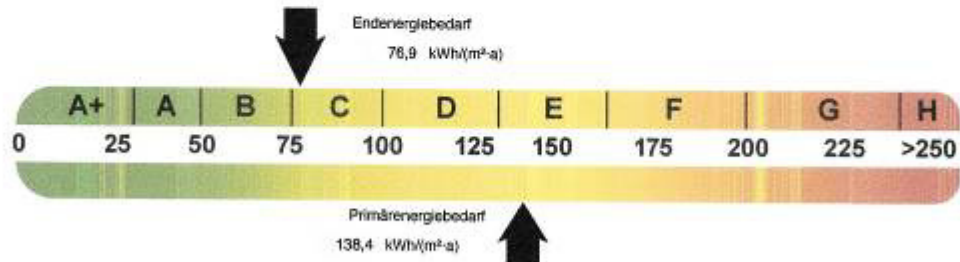
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2019-002955644
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf



Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert: 138,39 kWh/(m²·a)
EnEV-Anforderungswert: 97,15 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H'_{T} : 0,91 W/(m²·K)
EnEV-Anforderungswert H'_{T} : 0,45 W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) wurde eingehalten.

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Energiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

76,88 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG

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

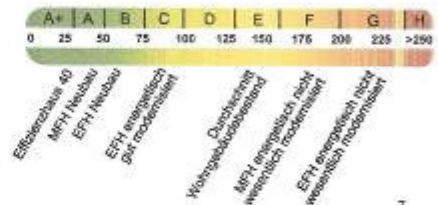
Art: _____ Deckungsanteil: _____ %
 _____ %
 _____ %

Ersatzmaßnahmen

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/(m²·a)
- Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H'_{T} : _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Verfahren

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 ($A_{n,i}$), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) freiwillige Angabe
 4) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV 5) nur bei Neubau
 6) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG 7) FFH: Einfamilienhaus MFH: Mehrfamilienhaus