



Lehn Immobilien

**Essen-Überruhr-Hinsel:  
Frisch renovierte Mietwohnung mit  
ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmern und  
Balkon in ruhiger Lage**



Unsere Objektnummer: V329

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-Überruhr-Hinsel, Objektanschrift auf Anfrage

---

## Allgemeine Beschreibung

---

Diese ca. 64 m<sup>2</sup> große Mietwohnung wirkt subjektiv größer und bietet drei helle Zimmer sowie Küche, Diele, Bad und Balkon. Die Wohnung befindet sich im beliebten 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten, ca. 1966 errichteten Mehrfamilienhauses mit nur 6 Wohneinheiten und wird gerade für den neuen Mieter frisch renoviert. Mittelpunkt der Wohnung ist die Eingangsdiele, die alle Räume zentral erschließt und über eine sehr praktische Garderobenecke verfügt. Das Wohnzimmer vermittelt mit seiner Dachschräge eine angenehme Gemütlichkeit und bietet gleichzeitig ausreichende Stellmöglichkeiten für das Mobiliar. Gleiches gilt auch für das gut nutzbare Schlafzimmer sowie das dritte Zimmer, das sich optimal als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Der sonnige, nach Süden ausgerichtete Balkon kann vom Wohnzimmer aus betreten werden, alternativ dürfen die Mieter auch den großen Gemeinschaftsgarten mitbenutzen. Abgerundet wird das Raumangebot durch die praktisch geschnittene Küche und das hell geflieste Badezimmer mit Badewanne und Fenster. Die Wärmeversorgung erfolgt über elektrische Nachtspeicherheizung, die Fenster sind doppelt verglast. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Bis zum Bezug durch den neuen Mieter wird die gesamte Wohnung noch neu tapeziert und weiß gestrichen, ferner werden noch in den Wohn- und Schlafräumen helle Laminatböden und in der Küche neue Bodenfliesen verlegt sowie dort beidseitig ein neuer Fliesenspiegel angebracht.



Benachbarte Grünanlage

---

## Lagebeschreibung

---

Die angebotene Mietwohnung befindet sich in einer ruhigen und netten Seitenstraße des südöstlichen Essener Stadtteils Überruhr-Hinsel. Die unmittelbare Nachbarschaft ist durch gepflegte Wohnhäuser mit netten Gärten geprägt, in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine kleine, durchaus parkähnliche Grünanlage, die übrigens auch Richtung Ruhr führt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarf befinden sich etwa 500 Meter entfernt im Ortskern des Stadtteils und sind somit bequem fußläufig zu erreichen. Die Essener Innenstadt ist in einer knappen Viertelstunde erreichbar, nur fünf Minuten sind es nach Essen-Steele mit seinem kleinstädtischen Ortskern. Ebenfalls nah liegen auch die Autobahnen A 40 und A 52, so dass auch die überregionale Verkehrsanbindung gut ist. Bei Bedarf ist man auch mit Bus und Bahn bestens mobil, denn die nächste Bahnhaltestelle (Essen-Überruhr S) befindet sich nur wenige Gehminuten am Ende der benachbarten Grünanlage entfernt. Nicht unerwähnt bleiben soll die Nähe zur Ruhr, durch die sich vielfältige Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten ergeben.

---

## Mietpreis und –nebenkosten, Energieeffizienz

---

Die monatliche Nettomiete beträgt € 500,00, die Nebenkostenvorauszahlung (ohne Heizkosten) beträgt € 180,00 (bei einem Zweipersonenhaushalt), somit beträgt die monatliche Gesamtmiete inklusive Nebenkostenvorauszahlung € 680,00. Die Heizkostenabrechnung erfolgt unmittelbar durch das Versorgungsunternehmen mit dem Mieter.

Pflichtangaben gemäß § 16 a Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014):

Energiebedarfsausweis vom 14.09.2014, Endenergiebedarfswert für Gebäude: 205 kWh/(m<sup>2</sup>a), wesentlicher Energieträger für die Heizung gemäß Energieausweis Strom, Baujahr des Gebäudes: 1966, Baujahr der Wärmeerzeuger: 1966, Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis: G



Straßenansicht

---

## Mietkaution und Rechtshinweise

---

Mietkaution in Höhe von zwei Monatsnettomieten kann in Form eines Kautionsparbuch oder als Bankbürgschaft (Mietkautionsbürgschaft) vor Wohnungsübergabe erbracht werden. Entscheidungsgrundlagen über eine Mietbewerbung sind die Abgabe einer Mieterselbstauskunft, die Vorlage einer aktuellen Bonitätsauskunft (z. B. Schufa) sowie auf Verlangen aussagefähige, aktuelle 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.

---

## Grundriss

---

Leider liegt derzeit kein Grundriss dieser Wohnung vor.

---

## Fotoimpressionen

---



Wohnzimmer



Balkon



Küche



Schlafzimmer



Arbeits- oder Gästezimmer



Badezimmer

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2014-000192492

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

1

Gültig bis: 13.09.2024

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	45277 Essen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1966		
Anzahl Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A <sub>yt</sub> )	325 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	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 (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 werden auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. (**Erläuterungen - siehe Seite 5**)
- 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

Reinhard Zurek  
Hülscherfeld 16  
45277 Essen

14.09.2014

Ausstellungsdatum

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 Übergabestation

# 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-2014-000192492  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

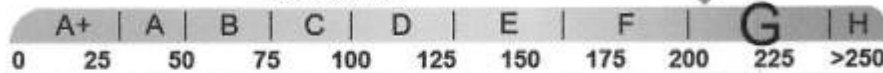
2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 130 kg/(m<sup>2</sup>·a)

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

205 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



492 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

#### 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 4109-6 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]

205 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:	0 %
		0 %
		0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

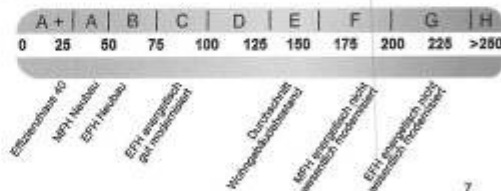
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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>T</sub><sup>5</sup>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche 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 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  
der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup>siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>5</sup>nur bei Neubau  
<sup>6</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup>freiwillige Angabe  
<sup>7</sup>nur bei Neubau im Fall