



Lehn Immobilien

**Essen-Freisenbruch:
Komfortable Maisonettewohnung mit ca.
92 m² Wohnfläche, 3 Zimmern und schöner
Dachloggia**



Unsere Objektnummer: V330

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

Hell und freundlich präsentiert sich diese komfortable Maisonettewohnung, die sich im 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss eines auffallend gepflegten, ca. 1969 errichteten Dreifamilienhauses befindet. Die vor einigen Jahren modernisierte Wohnung wirkt modern und ist sehr ansprechend ausgestattet. Der Wohnungseingang befindet sich im 2. Obergeschoss und führt in eine nette Eingangsdiele mit separatem, zweckmäßigem Abstellraum. Von hier gelangt man in das ca. 31 m² große Wohn- und Esszimmer, das sich von der Garten bis zur Straßenseite erstreckt und entsprechend sehr gut belichtet ist. Die schöne Loggia ist nach Westen ausgerichtet und bietet so auch in der Nachmittagszeit noch Sonne. Ebenfalls von der Diele erreicht man auf dieser Wohnebene über einen kleinen Flur einen Schlafraum, der als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar ist, sowie ein mit blauen Bodenfliesen und weißen Wandfliesen nett gestaltetes Gäste-WC.



Wohnzimmer

Das Dachgeschoss erreicht man vom Wohnzimmer über eine Innentreppe. Hier befindet sich ein geräumiger Schlafraum mit gemütlichen Dachschrägen, eine optimal als Ankleide nutzbare Kammer und das Badezimmer. Dieses gefällt mit angenehmer Größe, ist weiß gefliest und mit einer Eckbadewanne, einer separaten Dusche, Waschbecken, wandhängendem WC und Handtuchheizkörper bestens ausgestattet. Auch die Fußböden der Küche und des Balkons sind hell gefliest, während in den Wohn- und Schlafräumen des 2. Obergeschosses ein schöner Echtholzparkett ein hochwertiger Laminatboden und im Dachgeschoss ein hochwertiger Laminatboden verlegt wurde. Die Wärmeversorgung erfolgt mittels Wandheizkörpern über eine Gasetagenheizung, die doppelt verglasten Kunststofffenster sind im 2. Obergeschoss sogar mit elektrischen Rollläden versehen und im Dachgeschoss gibt es neben verdunkelbaren Dachflächenfenstern ein Klimagerät. Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum, außerdem steht in der gemeinschaftlichen Waschküche ein Waschmaschinenstellplatz zur Verfügung.

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen und sympathischen Seitenstraße des südöstlichen Essener Stadtteils Freisenbruch, optimal im Dreistädteeck Essen, Bochum und Gelsenkirchen gelegen. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus gepflegten Wohnhäusern. Nur wenige Schritte entfernt beginnen weitläufige Felder, die zu netten Spaziergängen und mehr einladen. Kleinere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Nähe an der Bochumer Landstraße, wo im nächsten Jahr auch die Bauarbeiten für ein neues, attraktives Nahversorgungszentrum beginnen werden. 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.



Balkon

Mietpreis und –nebenkosten, Energieeffizienz

Die monatliche Nettomiete beträgt € 600,00, die Nebenkostenvorauszahlung (ohne Heizkosten) beträgt € 130,00, somit beträgt die monatliche Gesamtmiete € 730,00. Die Heizkosten werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet.

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

Energiebedarfsausweis vom 16.03.2010, Endenergiebedarfswert für Gebäude: 102,1 kWh/(m²a), wesentlicher Energieträger für die Heizung gemäß Energieausweis Strom-Mix Erdgas E, Baujahr des Gebäudes: 1969, Baujahr der Wärmeerzeuger: nicht ausgewiesen, Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis: nicht ausgewiesen.

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 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.

Fotoimpressionen



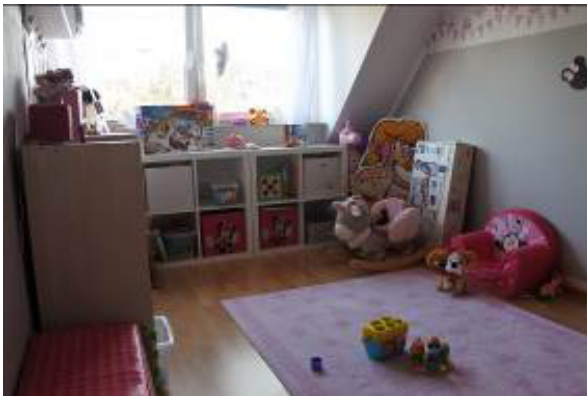
Küche



Essbereich



Schlafzimmer



Kinderzimmer

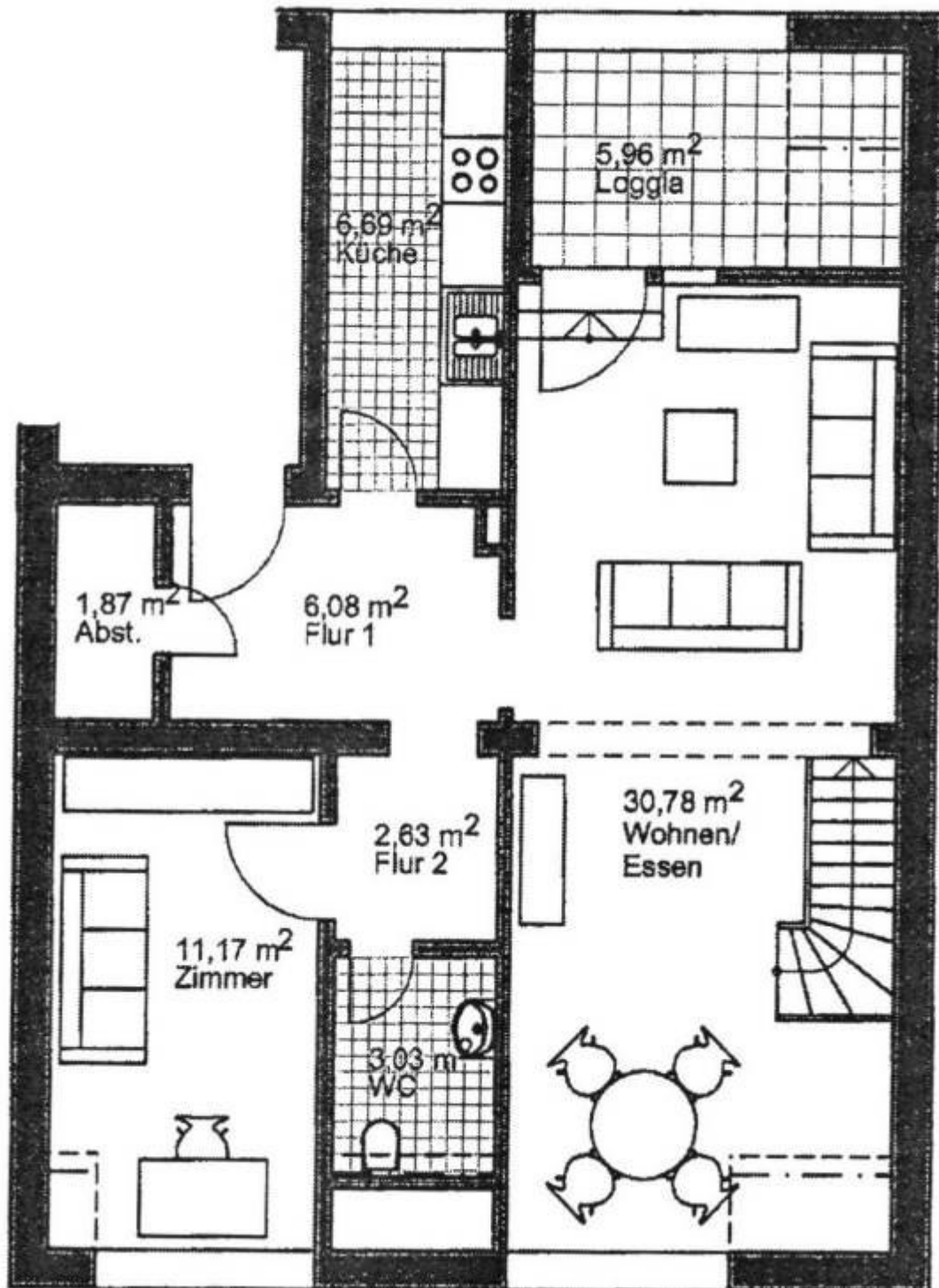


Gäste WC

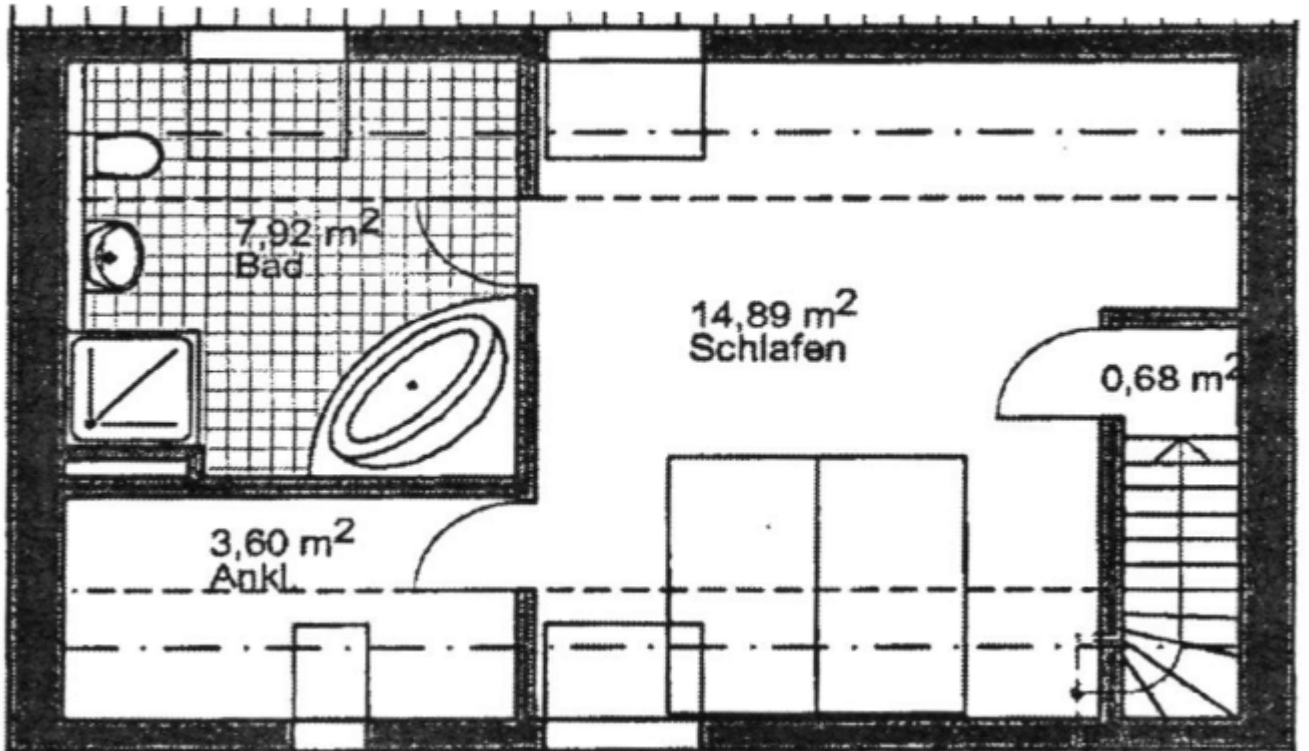


Badezimmer

Grundriss 2. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss




ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 15.03.2020

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus		
Adresse			
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1969		
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾			
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	301,9 m ²		
Erneuerbare Energien			
Lüftung			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfes** 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 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:

Joachim Mai

Sachsenring 113
45279 Essen

16.03.2010



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

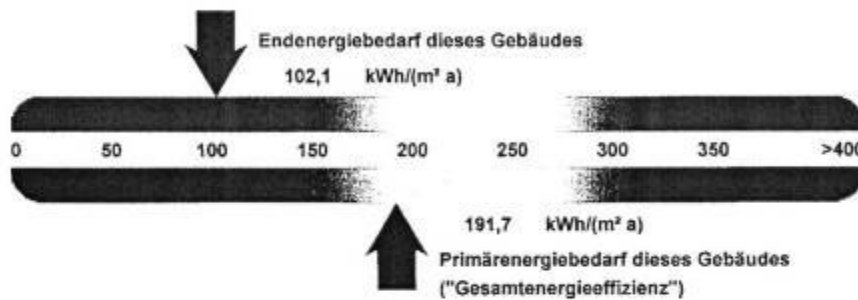
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse
Immergarten 12

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾ 48,3 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 191,7 kWh/(m² a) Anforderungswert 85,5 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,72 W/(m² K) Anforderungswert 0,91 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-8 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Strom-Mix	43,5	8,1	1,3	52,9
Erdgas E	36,9	12,3		49,2

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft

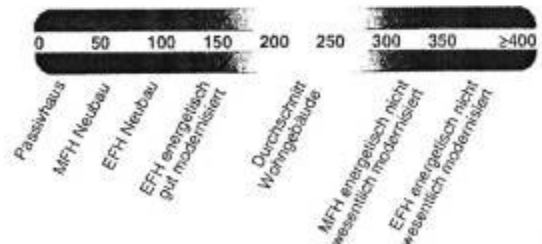
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert kWh/(m² a)

Transmissionswärmeverlust H_T

Verschärfter Anforderungswert W/(m² K)

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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_n).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des §16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁵⁾ FFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser