



Lehn Immobilien

**Essen-Horst:
Möbliertes Appartement mit ca. 38 m²
Wohnfläche, separatem Schlafrum und
Komfortbad in schönem Altbau**



Unsere Objektnummer: V331

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-Horst, Objektanschrift auf Anfrage

Allgemeine Beschreibung

Das gemütliche, ansprechend ausgestattete und sogar möblierte Appartement befindet sich im Erdgeschoss eines ca. 1927 erbauten, sehr schön modernisierten Wohnhauses mit schönem Altbaucharme. Die ca. 38 m² große Wohnung verfügt über eine gemütliche Wohnküche, einen kleinen, separaten Schlafraum sowie ein Duschbad und steht ab Februar 2020 zur Verfügung. Alle Räume sind durch eine praktische Diele, in der sich ein zusätzlicher Kleiderschrank befindet, erschlossen.

Die Fußböden der Wohnküche und des Schlafraums sind mit einem hellen Laminatboden gestaltet, während in der Diele ein toller, dunkler Granitboden verlegt wurde. Dieser findet sich auch im modern gestalteten Badezimmer wieder, dessen Wände weiß gefliest sind. Das Bad ist mit einer Dusche mit Trennwand, einem Waschbecken mit Unterschrank, einem wandhängenden WC und einem Handtuchheizkörper sehr attraktiv ausgestattet. Das vorhandene Mobiliar einschließlich Einbauküche gehören zur Wohnung, sogar eine Waschmaschine und ein Wäschetrockner gehören zum Mietumfang und befinden sich in einer Abstellkammer im Flurbereich. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die Warmwasseraufbereitung über einen Durchlauferhitzer und die doppelt verglasten Kunststofffenster sind sogar mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet. Die Warmmiete beinhaltet die Nutzung des Mobiliars, die Heizkosten sowie die Nebenkosten einschließlich Treppenhausreinigung. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

Lagebeschreibung

In einem gewachsenen Siedlungsumfeld, das durch gepflegte Wohnhäuser und kleinere Handwerksbetriebe geprägt ist, liegt dieses Dreifamilienhaus am Rande des östlichen Essener Stadtteils Horst, unweit der Stadtteilgrenze zu Steele. Nur wenige Schritte sind es zu den Naherholungsgebieten entlang der Ruhr, so dass der Naherholungswert sehr gut ist. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im kleinstädtischen Zentrum von Essen-Steele, dieses ist innerhalb weniger Minuten sogar zu Fuß zu erreichen. Außerdem befinden sich im nahegelegenen Gewerbegebiet Ruhrau mehrere Discountmärkte. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, denn die Essener Innenstadt ist innerhalb von zehn Minuten erreichbar, die Autobahn A 40 sogar noch schneller. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt, zum S-Bahnhof Steele oder Steele Ost sind es zu Fuß oder mit dem Auto auch nur wenige Minuten.

Mietpreis und –nebenkosten, Energieeffizienz

Die monatliche Kaltmiete inkl. Mobiliar beträgt € 330,00, die Nebenkosten (einschließlich Heizkosten) betragen € 120,00, somit beträgt die monatliche Gesamtmiete einschließlich Mobiliarnutzung, Heiz- und Nebenkosten € 450,00.

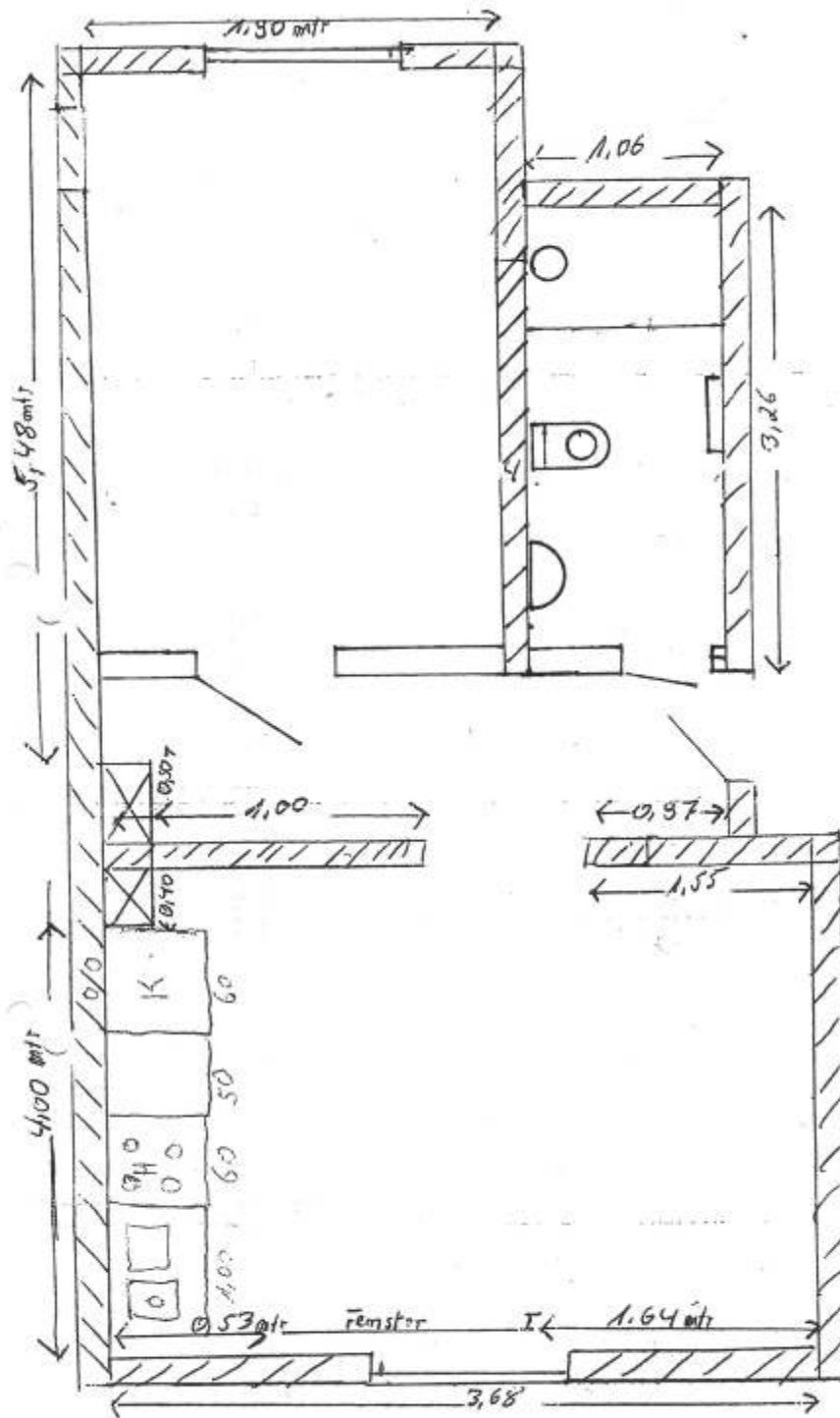
Pflichtangaben gemäß § 16 a Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014): Energiebedarfsausweis vom 02.12.2019, Endenergiebedarfswert für Gebäude: 295,2 kWh/(m²a), wesentlicher Energieträger für die Heizung gemäß Energieausweis Erdgas, Baujahr des Gebäudes: 1927, Baujahr der Anlagentechnik: 2015, Energieeffizienzklasse gemäß Energieausweis: H.

Mietkaution und Rechtshinweise

Mietkaution (€ 950,-) 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 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


Gültig bis: 01.12.2029

Registriernummer ² NW-2019-002987306

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse			
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1927		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	247 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 Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kühlung		
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

02.12.2019

Ausstellungsdatum

Kristina Werner

Unterschrift des Ausstellers

¹ 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.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

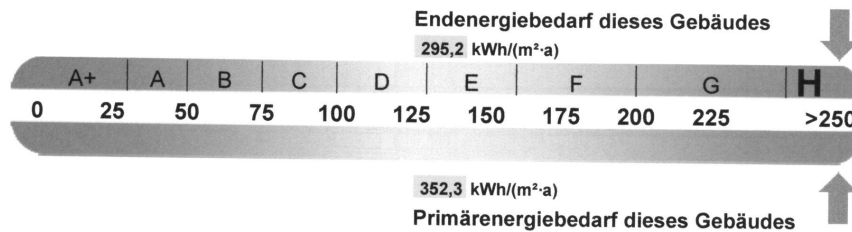
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2019-002987306
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 80 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

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]

295,2 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:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁶

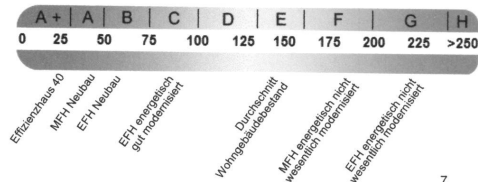
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 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

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 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus