

# Exposé

## Wohnung in Essen

**BREZEL&CROISSANT-FLATRATE 2 JAHRE für die Käufer/-innen dieser Traumwohnung! PROVISIONSFREI !**



Objekt-Nr. **OM-308592**

### Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:  
Privat (Dipl.-Ing)

45130 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	269 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante 3-Zimmer-Etagenwohnung im 2. Obergeschoss in 45130 Essen mit 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Genießen Sie die Ruhe auf dem sonnigen Balkon in einem gepflegten Haus. Die Wohnung besticht durch eine tolle Raumaufteilung und eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung. Ein eigener Keller sowie ein Waschraum bieten zusätzlichen Komfort. Die Hausverwaltung ist sehr gut. Aktuell vermietet, die Wohnung befindet sich im 2.OG.

Zusätzlich zu den exklusiven Eigenschaften der Wohnung erhalten die Eigentümerinnen und Eigentümer zwei Jahre lang jedes Wochenende frische Brezeln&Croissants direkt nach Hause geliefert.

## Ausstattung

Diese einzigartige Immobilie in Essen Rüttenscheid überzeugt durch zahlreiche herausragende Merkmale, die sie zu einem wahren Juwel in der Welt der Wohnimmobilien machen. Hier sind einige der Gründe, warum Sie sich von dieser Traumwohnung überzeugen sollten:

- **Massive Bauweise:** Das Baujahr 1971 steht für eine solide und hochwertige Bausubstanz.
- **Nachhaltige Wärmeversorgung:** Die leistungsstarke Heizungsanlage versorgt die gesamte Wohnung mit wohliger Wärme über nachhaltigen Strom
- Die Wohnung ist gepflegt und bietet eine tolle Raumaufteilung.
- **Hochwertige Bodenbeläge:** Die Wohnräume sind mit hochwertigem Parkett ausgestattet, was eine warme und einladende Atmosphäre sowie zeitlose Eleganz verleiht.
- **Balkon:** Verfügt über einen sonnigen Balkon, auf dem Sie die frische Luft und die herrliche Aussicht genießen können.

Diese Immobilie verkörpert den perfekten Ort zum Leben und Wohlfühlen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Wohnung im 2. Obergeschoss ist aktuell vermietet.

Das Monatliche Hausgeld beträgt 269€

Davon umlagefähig: 122€

Davon nicht umlagefähig: 47€

Davon Instandhaltungsrücklage: 100€

Wir stehen Ihnen jederzeit mit der vollsten Kompetenz zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Sie!

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns eine E-Mail und wir nehmen umgehend Kontakt mit Ihnen auf und vereinbaren einen unverbindlichen Beratungstermin/Besichtigungstermin.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Essener Stadtteil "Rüttenscheid".

Rüttenscheid kombiniert hohe Lebensqualität, beste Infrastruktur, umfassende Freizeit- und Kulturangebote und bietet sowohl Urbanität, als auch ruhiges Wohnen im Grünen.

Zahlreiche und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, etc. finden Sie rund um und auf der Rüttscheider Straße.

Der wunderschöne Grugapark, die "grüne Lunge" von Essen ist nur 1,5km entfernt, sowie die Messe Essen und das Uni-Klinikum befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die sehr gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A40 und A52 ins gesamte Ruhrgebiet sowie in das ca. 25 Minuten entfernte Düsseldorf spricht für sich.

Doch dank der hervorragenden Verkehrsanbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist man in Rüttscheid auch ohne PKW stets mobil.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 15.01.2030

Registriernummer<sup>2</sup> NW-2020-003036428

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	[REDACTED]
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1971
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1971
Anzahl Wohnungen	13
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.470,0 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom
Erneuerbare Energien	Art: Verwendung: keine
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 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 beigefügt (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:

innogy SE  
Dipl.-Ing. (FH) Martin Becker  
Freistuhl 7  
44137 Dortmund

16.01.2020

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 Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

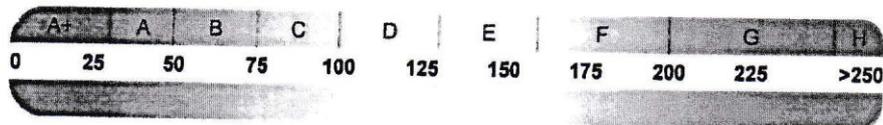
Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2020-003036428

2

## Energiebedarf

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



### 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>'

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 4108-8 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

[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>

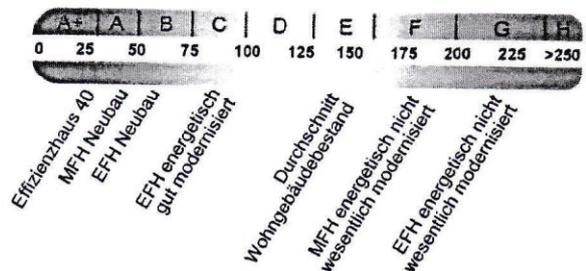
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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>T</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>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>5</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>6</sup> nur bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>7</sup> nur bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>8</sup> nur bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>9</sup> nur bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>10</sup> nur bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

# ENERGIEAUSWEIS

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

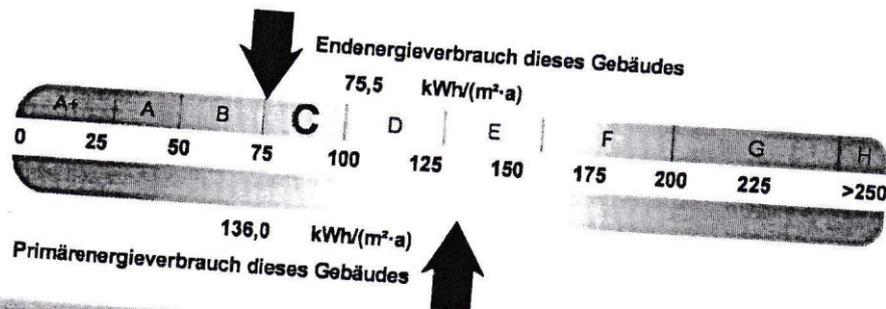
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

NW-2020-003036428

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

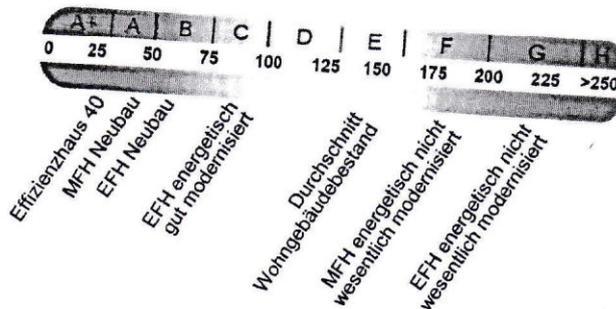
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

75,5 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.10.2016	30.09.2019	Strom	1,80	205071	—	205071	1,19
01.10.2016	30.09.2019	Warmwasserzuschlag	1,80	88200	88200	—	

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

