

Exposé

Wohnung in Mülheim an der Ruhr

Sehr gepflegte und lichtdurchflutete 3 Zimmer Eigentumswohnung mit Loggia in Mülheim an der Ruhr



Objekt-Nr. OM-319398

Wohnung

Verkauf: **234.000 €**

Ansprechpartner:
Irina Wacker

45473 Mülheim an der Ruhr
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahmedatum	01.04.2025
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	332 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 3,5 Zimmer Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahre 1982 erbauten Wohn- und Geschäftshauses mit nur vier Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Die Immobilie überzeugt vor allem durch den gepflegten Zustand, aber auch durch die zentrale Lage. Auf 83 qm Gesamtwohnfläche bleiben keine Wünsche offen.

Im vorderen Bereich der Wohnung befindet sich das überaus geräumige und helle Wohnzimmer mit Essecke und mit direktem Zugang zu Loggia. Hier können Sie entspannen und die Sonne geniessen. Direkt gegenüberliegend befindet sich das Gäste WC. Über den grossen Flur gelangen sie in den hinteren Bereich der Wohnung. Hier befindet sich die moderne und helle Einbauküche der Marke Leicht, welche übernommen werden soll (inklusive Elektrogeräte, ausser Kühlschrank), das geräumige Kinder bzw. Arbeitszimmer, das Tageslicht Bad, welches mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet ist und das ruhige Elternschlafzimmer. Das Schlafzimmer wurde mit einem Laminat Boden ausgestattet. Ansonsten sind alle Räume gefliest.

Ein Stellplatz für ihren PKW und ein separates Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Im Laufe der Jahre wurden immer wieder Instandhaltungsmassnahmen am Haus durchgeführt. So wurden 2019 Erneuerungen an der Hausfassade, am Dach und an der Heizungsanlage vorgenommen. Das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Die Wohnung wurde in 2021 renoviert und modernisiert. Das Bad und das Gäste WC wurden Ende 2020 saniert. Moderne Fliesen, Whirlpoolwanne, Dusch WC und Hansgrohe Armaturen.

Alle Zimmer verfügen über elektrische Rolläden, sowie smarte Heizungssteuerung.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Banken, Ärzte und Apotheken stehen Ihnen im nahen Wohnumfeld und in der Mülheimer Immenstadt in ausreichender Form zur Verfügung.

Das Zentrum ist in ca. 10 Fahrminuten erreichbar. Eine direkte Anbindung an die A 40 ist gegeben, was für die Berufspändler sicherlich sehr interessant ist.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist als optimal zu bezeichnen. Die nächste Bus Haltestelle erreichen Sie bereits in wenigen Gehminuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	89,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie

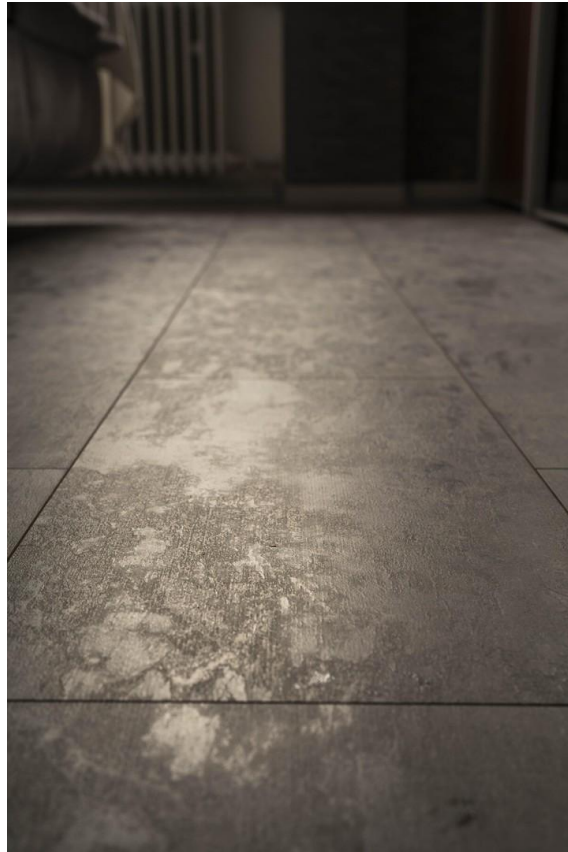


Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ausblick

Exposé - Galerie

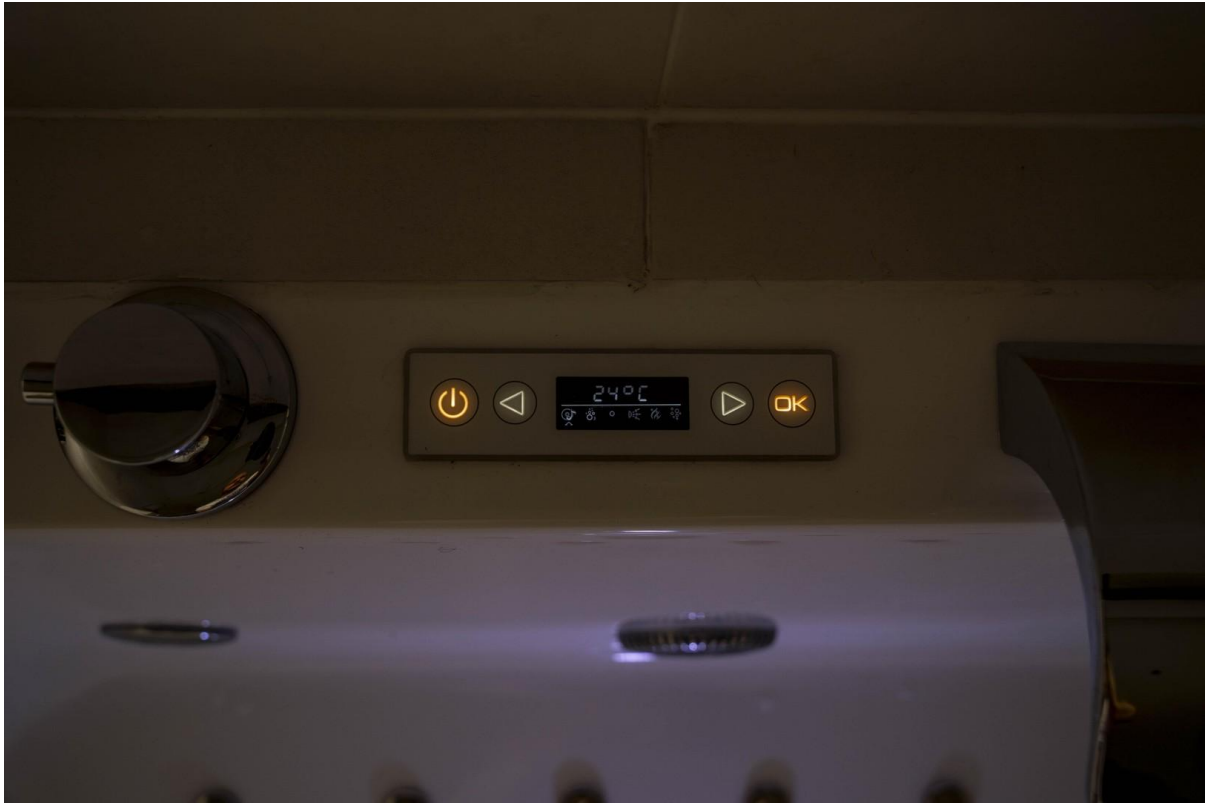


Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

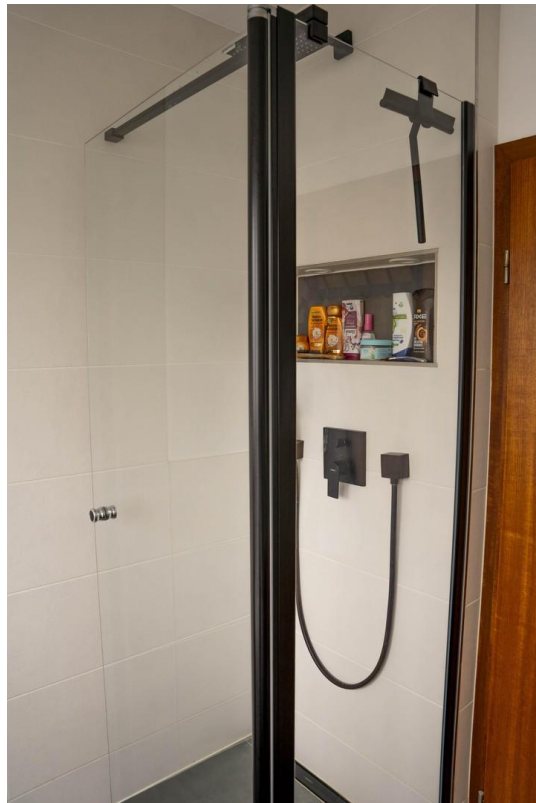


Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Gäste WC

Exposé - Galerie



Gäste WC



Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Gültig bis: 26.10.2028

Registrierungsnummer: NW-2018-002302234

1

Gebäude		Objektnummer: 143784
Adresse	Aktienstraße 238 - 45473 Mülheim an der Ruhr	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1982	
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	1982	
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A _N)	821	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 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 3). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 3).

- 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 2 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

Martin Oehme
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH
Brühl 10
04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

26.10.2018

Datum



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

Zusammenfassung

Registrierungsnummer: NW-2018-002302234

Gültig bis: 26.10.2028



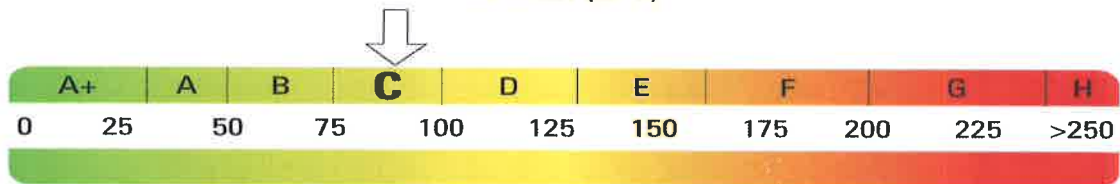
Gebäude

Objektnummer: 143784

Adresse	Aktienstraße 238 - 45473 Mülheim an der Ruhr		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1982		
Baujahr Anlagentechnik / Baujahr Lüftung	1982		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	821	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage zur 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 checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

Energieverbrauchskennwert

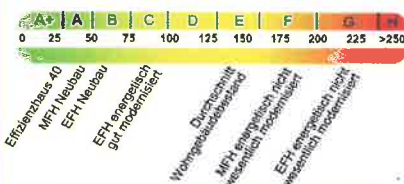
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
89 kWh / (m²·a)



98 kWh / (m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Martin Oehme
Dipl.-Ing. (FH) Energietechnik

delta GmbH
Brühl 10
04109 Leipzig

Unterschrift des Ausstellers

26.10.2018

Datum



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

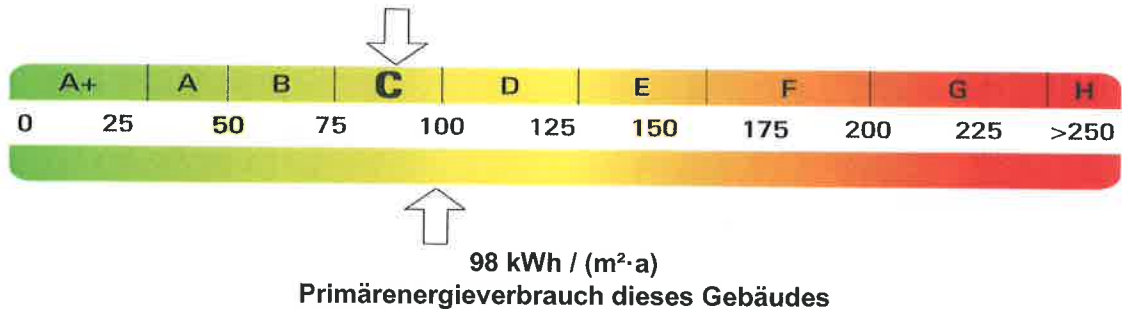
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2018-002302234

2

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
89 kWh / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

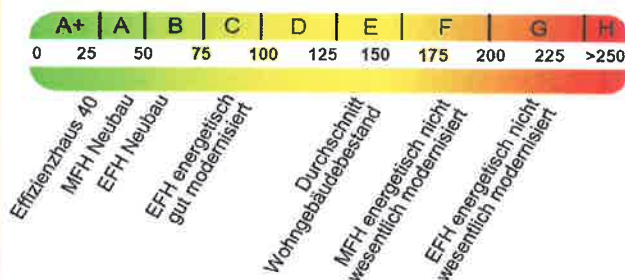
C

89 kWh / (m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Primär- energie- verbrauch [kWh/m ²]	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warm- wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Kennwert [kWh/m ²]
	von	bis						
Erdgas H	01.01.2017	31.12.2017	105,00	66.195	11915	66764	1,23	96
	01.01.2016	31.12.2016	106,00	68.638	12355	66977	1,19	97
	01.01.2015	31.12.2015	84,00	52.879	9518	52900	1,22	76

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 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 (AN) 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.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014

Empfehlungen des Austellers

Registrierungsnummer: NW-2018-002302234

3

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Nr. Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen	
		in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme
1 Außenwände	Wärmedämmverbundsystem anbringen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Fenster	U-Wert prüfen, ggf. Verglasung erneuern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 Heizung	ggf. Einbindung regenerativer Energien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4 Dachfläche	ggf. Wärmedämmung installieren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 Gebäudehülle	Infrarotbilder zur Schwachstellendokumentation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Erläuterungen zum Energieausweis

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Endenergieverbrauch – Seite 2

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 2

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis auf Seite 2 zu entnehmen.

Vergleichswerte – Seite 2

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.