

Exposé

Wohnung in Duisburg

Renovierte 1- Zimmer-Wohnung mit Balkon in Duisburg-Neumühl



Objekt-Nr. OM-383129

Wohnung

Vermietung: **360 € + NK**

Lehrerstr 35
47167 Duisburg
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Mietsicherheit	1.080 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Zustand	nach Vereinbarung
Wohnfläche	42,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	2. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	160 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 1-Zimmer-Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Duisburg-Neumühl.

Die Wohnung ist gut geschnitten und hat eine kleine Küchenzeile – ideal für Studenten oder Alleinstehende.

Diese wunderschöne 1 Zimmerwohnung verfügt über alles was das Herz begehrte. Das Bad ist neu wie auch die kleine Küche. Alles ist zudem neu renoviert. Das absolute Highlight der Wohnung ist der Balkon als auch der Einbauschrank im Flur, welcher zusätzlichen Stauraum gibt.

Die Wohnung ist in einem top Zustand. Neu gemacht wurden:

- der Bodenbelag, Vinyl in Holzoptik,
- Wände und Decken gespachtelt und weiß gestrichen
- Türen erneuert
- Elektrik überholt mit neuem Schaltermaterial
- neue Heizkörper
- neues Badezimmer

zudem wurde eine kleine Küche eingebaut.

Ausstattung

Wohnung in top Zustand. Erneuert wurden:

- Anstriche,
- Badezimmer mit Wannenband
- Elektrik überholt
- neue Heizkörper
- Küche eingebaut

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte schreiben Sie etwas zu sich, damit ich mir einen ersten Eindruck von Ihnen als potenziellen Mietern machen kann. Ich melde mich dann zurück.

Lage

Neumühl bietet eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Banken sowie verschiedene Restaurants und Cafés sind fußläufig erreichbar.

Mehrere Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in der Nähe, was den Standort besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Bushaltestellen und die Straßenbahnlinie liegen in unmittelbarer Nähe, sodass die Duisburger Innenstadt sowie die

umliegenden Stadtteile schnell erreicht werden können. Auch die Autobahnen A3, A42 und A59 sind in wenigen Minuten erreichbar und gewährleisten eine gute Verbindung in Richtung Oberhausen, Essen oder Düsseldorf.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



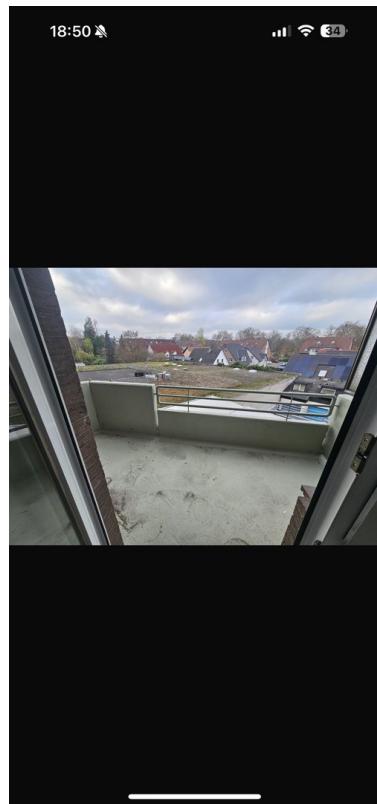
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

ista

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

11.04.2029

Gültig bis

Objektnummer

NW-2019-002645609

Registriernummer ²⁾

1342965

ista Energieausweis-Nummer



Gebäude

Mehrfamilienhaus - Mittelhaus

Gebäudetyp

Lehrerstr. 35 ; 47167 Duisburg

Adresse

Wohnen

Gebäudeteil

1976

Baujahr Gebäude ³⁾

2005

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

11

Anzahl Wohnungen

876,00 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (AN)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

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

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

12.04.2019

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich

4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude

ista

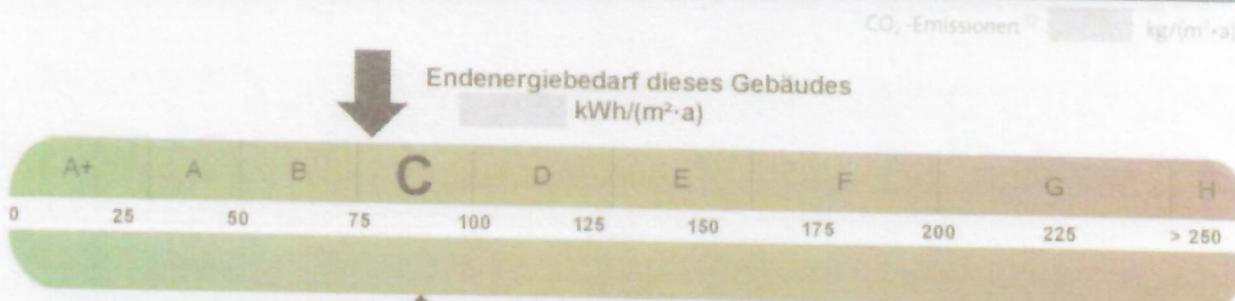
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

NW-2019-002645609

Registriernummer 2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV⁴⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ Anforderungswert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H₁

Ist-Wert $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ Anforderungswert $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Verfahren nach DIN V 18599

Sonnenerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

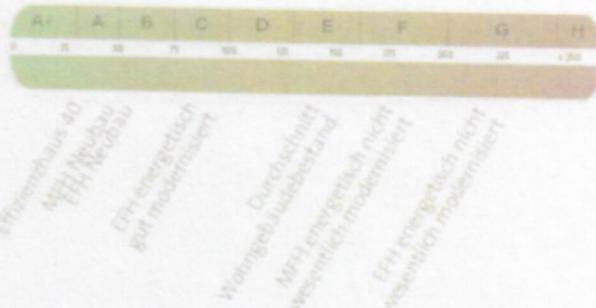
$\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Ersatzmaßnahmen⁶⁾

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: $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$

Verschärfter Anforderungswert:
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H₁: $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung fasst 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 (A₁), 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 1 EnEV

5) nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

6) MFH: Mietfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

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

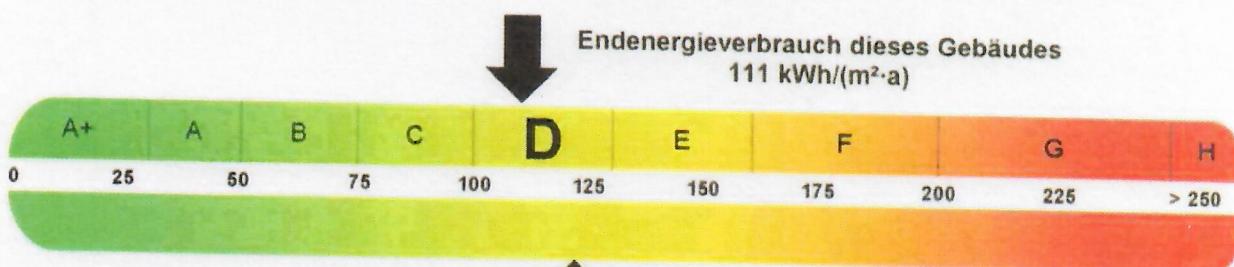
ista

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2019-002645609

Registriernummer 3)

Energieverbrauch

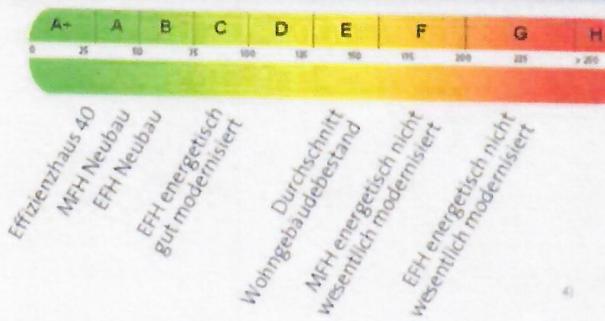


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

111 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie



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 Kesseleheizung 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlwasserschlauch- und -pumpe

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

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

ista

Empfehlungen des Ausstellers

NW-2019-002645609

Registriernummer ?

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind:

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter

Keine weiteren Angaben möglich

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freihilflich)

Energieausweis für Wohngebäude

ista

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

Erläuterungen

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.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte InnenTemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasseraufbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte InnenTemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

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 Verbraucherfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleicher gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbraucherfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt 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 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergiedebene sind modelhaft 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.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises