

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Essen

### Wunderschöne Splitlevel Wohnung mit eigenem Eingang



Objekt-Nr. **OM-423956**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **468.000 €**

Ansprechpartner:  
Zinn Monika

Am Gerichtshaus 45 a  
45257 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	460 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es handelt sich um ein Eckhaus "Haus-im-Haus" mit 2 Wohneinheiten, Splitlevel, mit 2 eigenen Eingängen. Alle Räume mit Fußbodenheizung, Parkett, Laminat und Fliesen. 2 moderne Badezimmer, Eckwanne und Dusche, Gäste-WC.

Terrasse ca. 40 qm mit großer elektrischer Markise.

Im vorderen Eingangsbereich kleine Terrasse mit Hollywoodschaukel und Sitzmöbel.

Fassadenaußenanstrich 2025 erfolgt.

Energetische Erneuerung von Fenstern und 2 Haustüren im März 2026 erfolgt.

Außenzaunerneuerung März 2026.

Die Eigentümergemeinschaft besteht aus 10 Eigentümern ( 5 Häuser).

## Ausstattung

Ausstattung mit modernen Bädern, Fenster mit teilweise elektrische Rolläden.

Die Wohnung befindet sich in einem guten Pflegezustand .

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Sie erreichen uns unter

0177 8674020

## Lage

Absolut ruhige Wohnanlage in autofreier Zone, 50 Meter vom Wald entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie

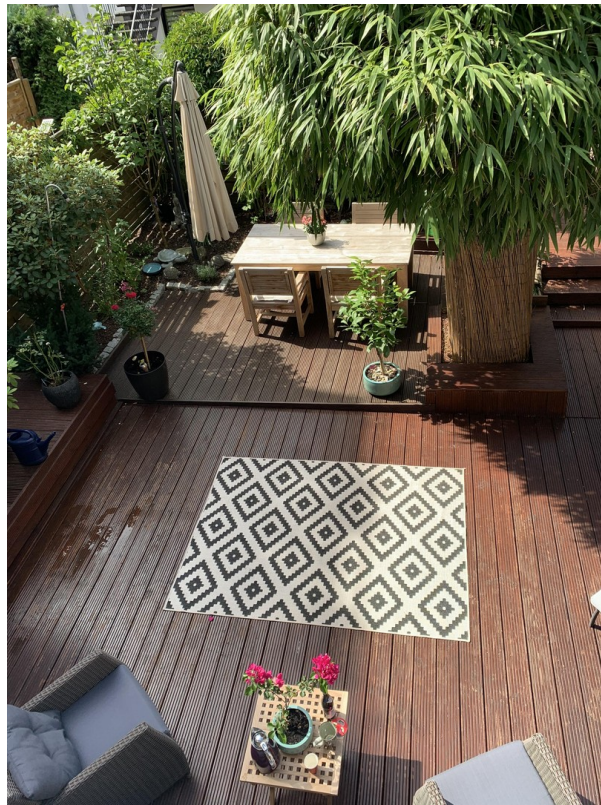


Eingang, Diele



Küche

# Exposé - Galerie



Terrasse hinterm Haus



Terrasse hinterm Haus

# Exposé - Galerie



Badezimmer 2



Badezimmer 1

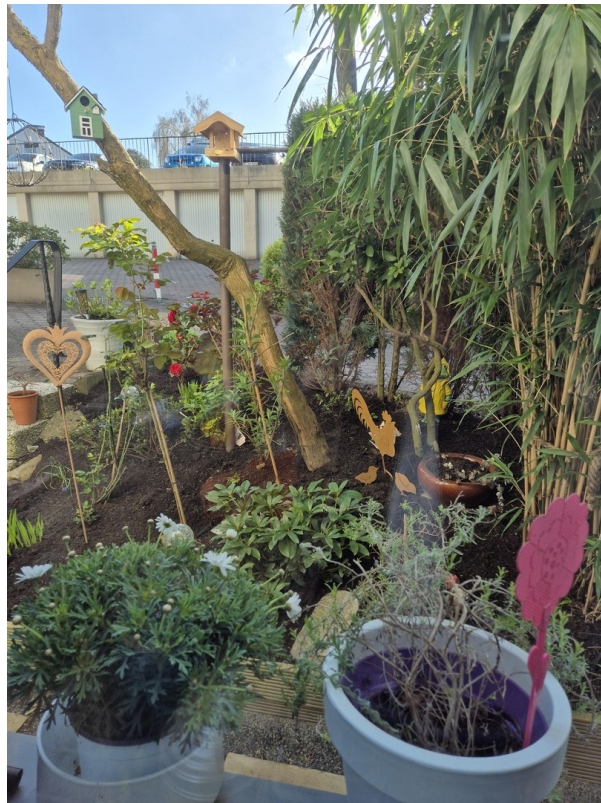


Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aussicht aus der Küche

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2022-003923842 **2**

---

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 44,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
78,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
141,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert 141,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 80,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität des Gebäudes (E<sub>q</sub>)  
Ist-Wert 0,74 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,91 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sonstige Wärmeerschutz bei Neubauten  eingehalten

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 78,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Summe:	%	%

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

---

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

---

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wenn standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Skala sind typische Werte nach dem GEG 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>2</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubaus  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Gültig bis: 17.01.2032 Registriernummer: NW-2022-003923842 **1**

---

### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnstehaus
Adresse	Am Gerchthaus 45+45a 40207 Essen
Gebäudesitz	Geometrisches Gebäude
Baujahr Gebäudes	1982
Baujahr Wärmeschutz <sup>1</sup>	1992
Anzahl der Wohnungen	3
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	280,8 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wärmehäufigkeit Energieerzeuger für Heizung <sup>2</sup>	Strom-Mix
Wärmehäufigkeit Energieerzeuger für Warmwasser	Strom-Mix
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Verwendet
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Feinströmung <input type="checkbox"/> Lüftungseinheit mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungseinheit ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleitetes Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimainstanz <sup>4</sup>	Anzahl: 0 <input type="checkbox"/> Nächstes Fälligkeitdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Veräußerung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Anweisung / 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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 6). 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

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben beschriebenen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

---

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Unterschrift des Ausstellers

Dipl.-Ing. Andreas Terfort  
Ingenieurbüro Terfort  
Leopoldsdorfer Straße 9  
32805 Horn-Bad Meinberg

Ausstellungsdatum 18.01.2022

---

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 1 GEG anzugeben  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich