

Exposé

Wohnung in Wesel

Helle 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-429074

Wohnung

Vermietung: **490 € + NK**

Ansprechpartner:
Anne-Kristin Burkhardt-Fuchs und Andreas
Burkhardt

Norbertstr. 7
46483 Wesel
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.04.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	59,04 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Nebenkosten	90 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	1.470 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer Wohnung wurde vor Kurzem renoviert und instandgesetzt. Das Bad ist neu verfliesst. Die Böden wurden neu verlegt. Zur Wohnung gehört eine Abstellkammer in der Wohnung und ein Keller-Abteil.

Keine Maklerkosten.

Ausstattung

Die abgebildete neuwertige Einbauküche und die Wohnzimmermöbel können bei Bedarf vom Vormieter gegen VB € 2.000 übernommen werden.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Wohnungsbesichtigungen sind für Sonntag, 22.02.2026 eingeplant. Terminvergabe zwischen 9.30 Uhr und 16 Uhr.

Vor Vereinbarung des Besichtigungstermins erhalten Sie einen Selbstauskunftsformular, den Sie anschließend am besten als PDF oder Foto zurückzusenden.

Lage

Ideale, zentrale Lage mit Zugang zu sämtlicher Infrastruktur im Zentrum und gleichzeitig nur 5 min Fußweg zum Rhein.

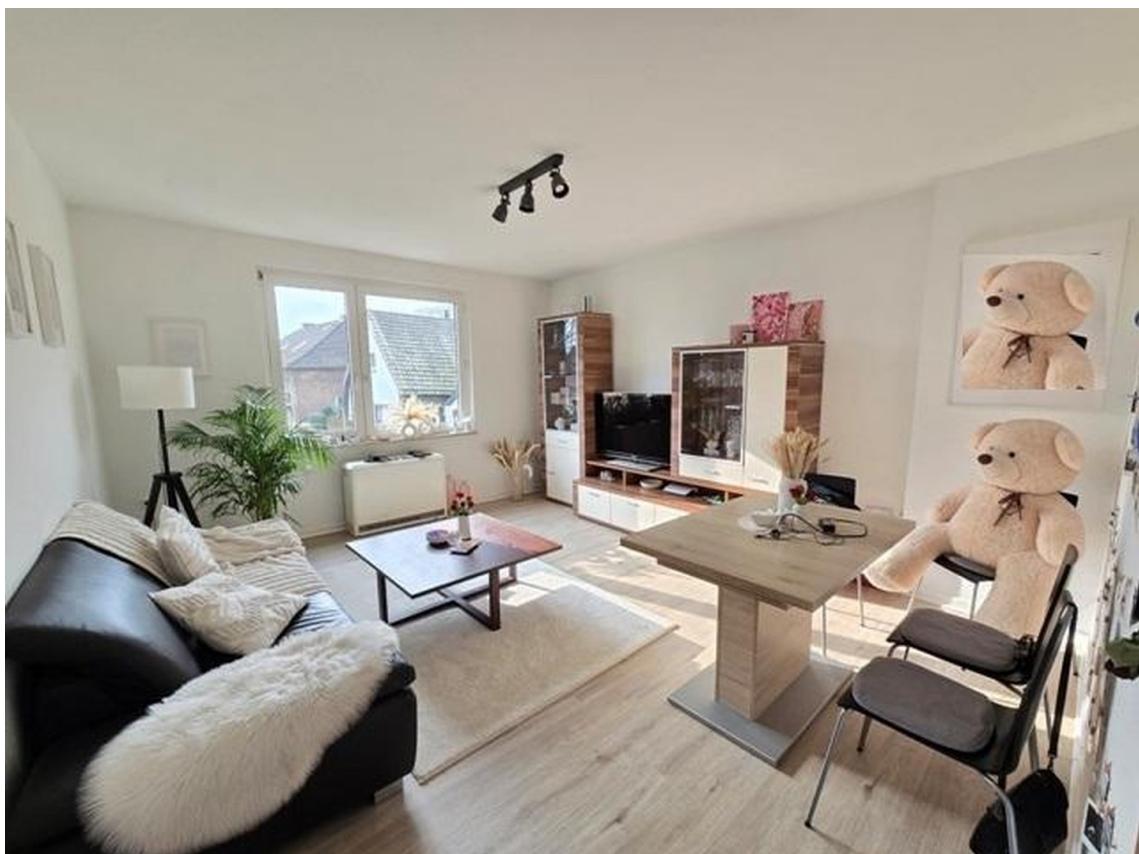
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Küche



Bad



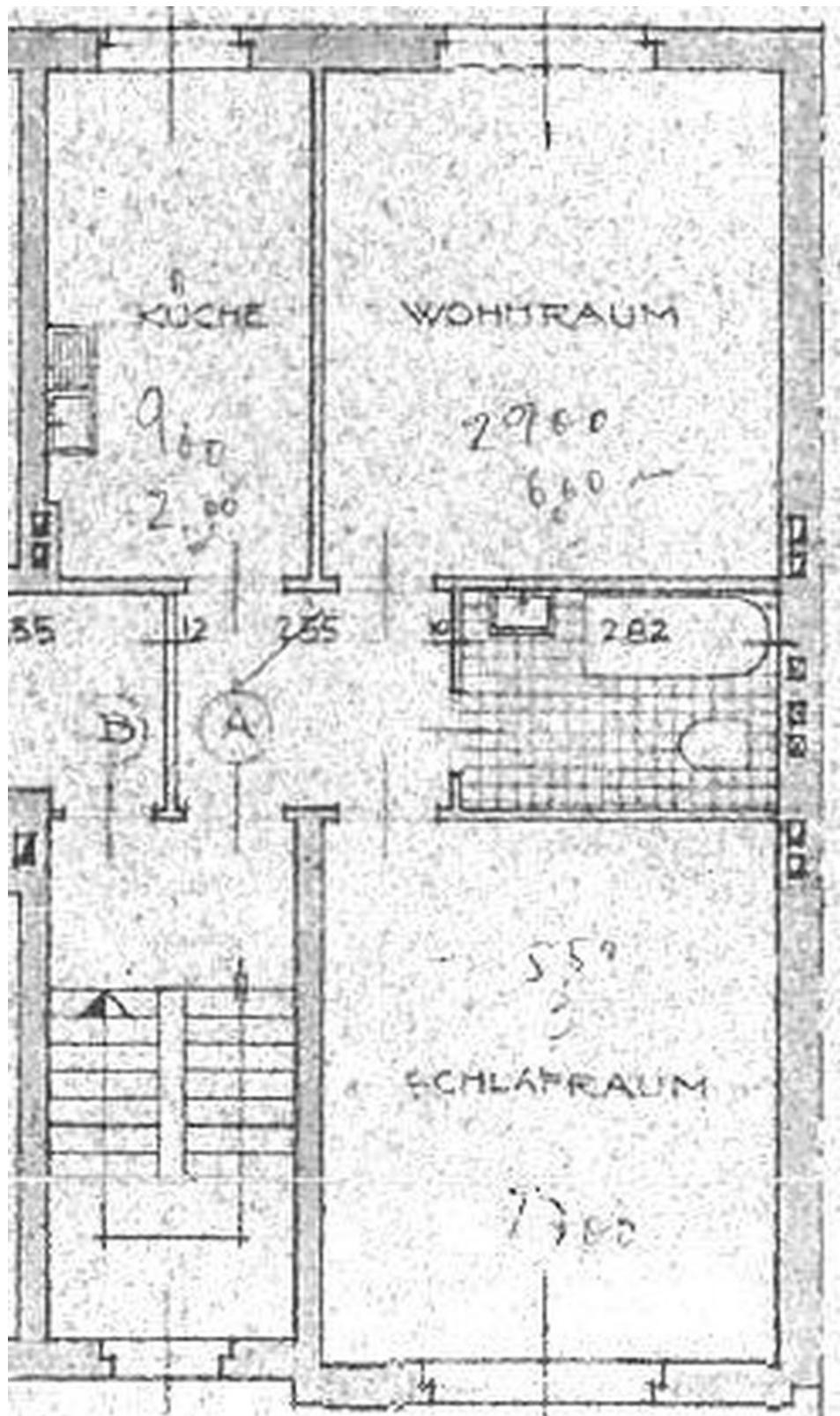
Diele

Exposé - Galerie



Straßenansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energiebedarfsausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 09.12.2030

Registriernummer: NW-2020-003461378

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Norbertstraße 7, 46483 Wesel		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude	1956		
Baujahr Wärmeerzeuger	siehe Erläuterungen		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A ₁)	463,0 m ²	nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Herzung und Warmwasser ¹	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien:	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises:	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> 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 Bezugfläche 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.

Antragsteller:

Energieberatung
Jürgen Hemmers
Neue Stege 7
46485 Wesel

10.12.2020
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

Datum der angewendeten EnEV (gegebenenfalls angewandten 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.

²⁾ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
Mehrflachengaben möglich

³⁾ bei Warmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

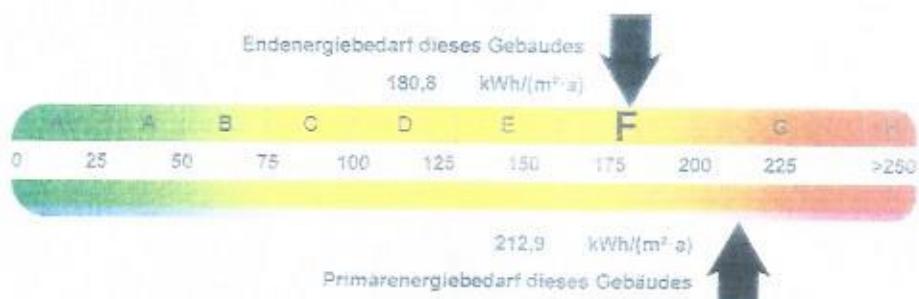
Registriernummer

NW-2020-003481378

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen 51,9 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV¹

Primärenergiebedarf

St-Wert 212,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 73,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H²

St-Wert 1,38 W/(m² K) Anforderungswert 0,63 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

180,8 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG³

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

Art: Deckungsanteil: %

Art: Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen⁴

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 H² 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_{NU}), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

³ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ freiwillige Angabe

⁶ nur bei Neubau

⁷ EPH: Einfamilienhaus; MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

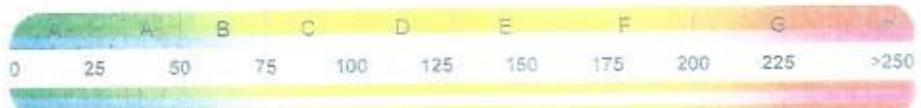
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2020-003481378

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor

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 Nutzenverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlwasserschläge in kWh

siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

¹ EFH: Einfamilienhaus, MfH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer

NW-2020-003461378

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme		
1	Dach	Dämmung der obersten Geschossdecke um 10 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>			
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>			
3	Dach	Dachdämmung um 14 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>			
4	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten um 10 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>			

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind
erhältlich bei/unter:

Energieberatung, Jürgen Hemmers
Neue Straße 7, 46485 Wesel

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Baujahre der Heizungsanlagen: Erdgeschoss 1996, 1. OG rechts 2009, Dachgeschoss 2008, die Nachspeicheröfen soweit bekannt von 1986.

siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erläuterungen

5

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 Energiebedarf auch.

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: H'). 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 Warmwasserbereitung 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 der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte InnenTemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sicher gestellt 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 langerer 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 3

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 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.

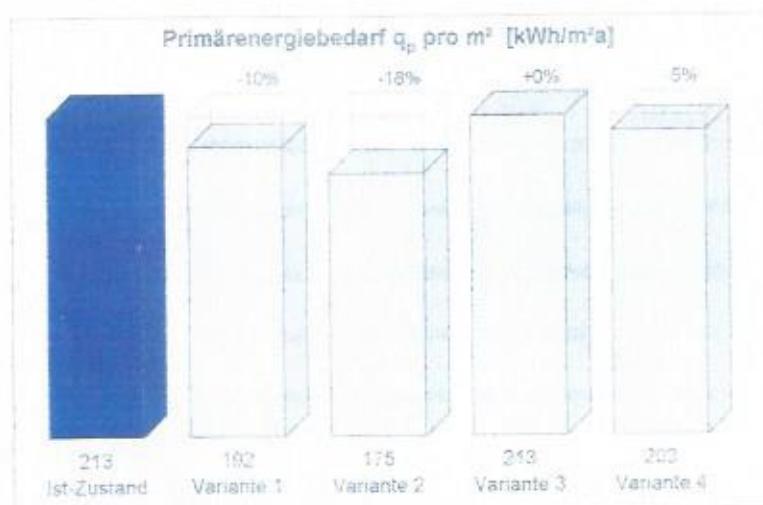
Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf 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.

Vergleich der Sanierungs-Varianten

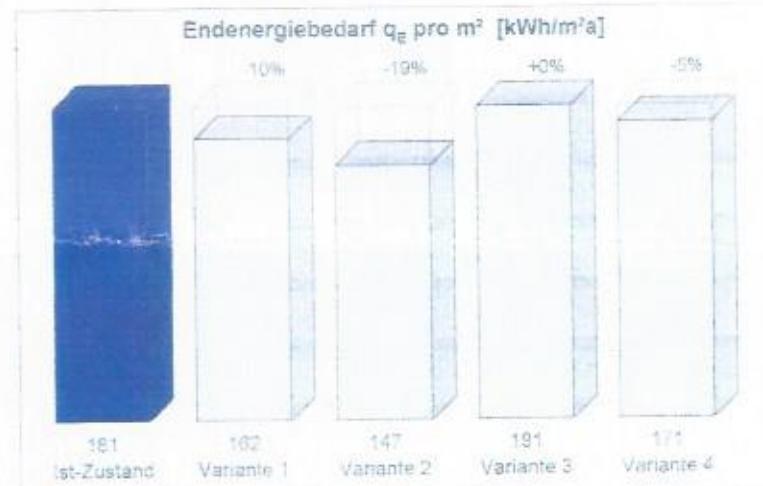
Ist-Zustand

- Var. 1 - Dämmung der Kellerdecke
- Var. 2 - Dämmung der Dachsrägen
- Var. 3 - Dämmung der obersten Geschossd.
- Var. 4 - Erneuerung der Fenster



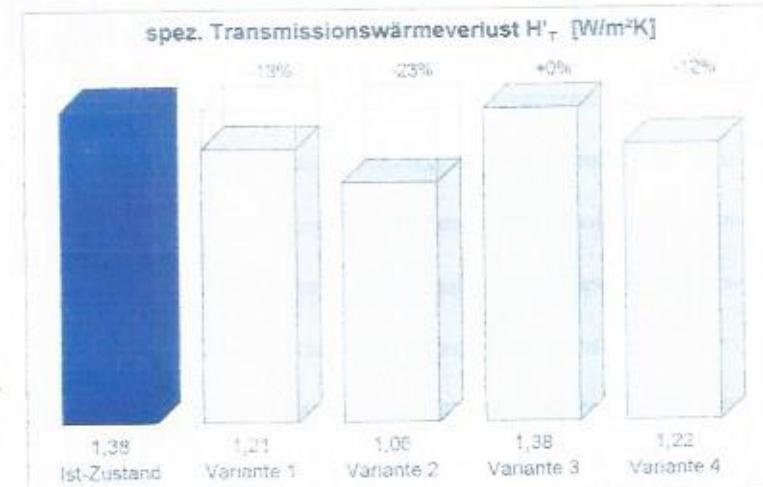
Ist-Zustand

- Var. 1 - Dämmung der Kellerdecke
- Var. 2 - Dämmung der Dachsrägen
- Var. 3 - Dämmung der obersten Geschossd.
- Var. 4 - Erneuerung der Fenster

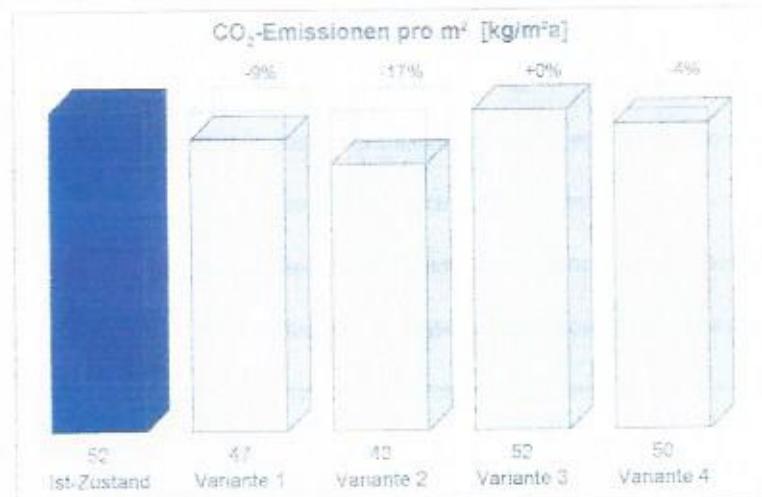


Ist-Zustand

- Var. 1 - Dämmung der Kellerdecke
- Var. 2 - Dämmung der Dachsrägen
- Var. 3 - Dämmung der obersten Geschossd.
- Var. 4 - Erneuerung der Fenster



Ist-Zustand
 Var.1 - Dämmung der Kellerdecke
 Var.2 - Dämmung der Dachsrägen
 Var.3 - Dämmung der obersten Geschossd...
 Var.4 - Erneuerung der Fenster



Ist-Zustand
 Var.1 - Dämmung der Kellerdecke
 Var.2 - Dämmung der Dachsrägen
 Var.3 - Dämmung der obersten Geschossd...
 Var.4 - Erneuerung der Fenster

