

Exposé

Dachgeschosswohnung in Herne

Renovierte helle 2 Zimmer Wohnung direkt am EvK Herne mit Einbauküche



Objekt-Nr. OM-437891

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **410 € + NK**

Ansprechpartner:
Kilian Esser

Richard-Wagner-Straße 38
44651 Herne
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1955	Mietsicherheit	1.230 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	50,00 m²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	80 €	Etage	3. OG
Heizkosten	80 €	Heizung	Etagenheizung
Summe Nebenkosten	160 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch modernisierte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhaus mit einem besonders schönen, offenen Hausflur. Das Haus wird von langjährigen, angenehmen Mietern bewohnt und bietet eine entspannte, harmonische Wohnatmosphäre — ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Ruhe und Wohnqualität legen.

Die Wohnung überzeugt durch ihre besondere Helligkeit sowie umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Böden wurden neu verlegt, Wände frisch gestrichen und die komplette Elektrik erneuert. Zusätzlich wurde 2026 eine neue, hocheffiziente Gasetagenheizung installiert, die für niedrige Heizkosten sorgt. Auch das Badezimmer wurde teilweise renoviert.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen kleinen Eingangsfur. Von hier aus erreichen Sie geradeaus das Badezimmer mit Badewanne, die selbstverständlich auch als Dusche genutzt werden kann.

Im Anschluss öffnet sich das großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer — der zentrale Lebensmittelpunkt der Wohnung mit viel Platz für Wohnen, Essen und Entspannen.

Rechts vom Flur befindet sich das sehr geräumige Schlafzimmer, das individuell gestaltet werden kann und ausreichend Platz für Bett, Kleiderschrank sowie ggf. einen Arbeitsbereich bietet.

Die separate Küche liegt gegenüber des Schlafzimmers und ist über das Wohnzimmer erreichbar. Sie ist voll ausgestattet (inkl. Kühlschrank, Herd und Backofen) und bereits in der Miete enthalten (Wird noch aufgebaut). Zudem bietet sie ausreichend Platz für einen kleinen Esstisch.

Das Gebäude ist energetisch gut gedämmt — sowohl Fassade als auch Dach wurden vollständig wärmegeklämt, was zusätzlich zu einem angenehmen Wohnklima und reduzierten Energiekosten beiträgt.

Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Die baugleiche und frisch renovierte Nachbarwohnung ist ebenfalls ab sofort zu vermieten.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

Ruhige Dachgeschosswohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus

Ideal für Singles oder Paare

Sehr hell und freundlich

Neuer Bodenbelag

Frisch gestrichene Wände

Komplette Elektrik erneuert

Teilmodernisiertes Badezimmer mit Badewanne/Dusche

Neue Gasetagenheizung (2026) – energieeffizient

Großzügiges Wohn-Esszimmer

Sehr geräumiges Schlafzimmer

Voll ausgestattete Küche (in der Miete enthalten)

Platz für Essbereich in der Küche

Wärmedämmung von Dach und Fassade

Eigener Kellerraum

Ruhige Hausgemeinschaft mit langjährigen Mietern

Sehr gute Lage nahe EVK Herne

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in äußerst zentraler und gleichzeitig ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe zum Evangelischen Krankenhaus (EVK) Herne, das sich praktisch direkt am Haus befindet — ideal für Beschäftigte im Gesundheitswesen oder für alle, die kurze Wege schätzen.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar: Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, darunter Edeka, Netto und Norma, liegen nur wenige hundert Meter entfernt. Ebenso befinden sich Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Zahnärzte sowie weitere medizinische Einrichtungen in direkter Umgebung.

Auch Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar. Mehrere Spielplätze in der Nähe bieten zusätzlich attraktive Freizeitmöglichkeiten.

Das Umfeld bietet zudem eine große Auswahl an Gastronomie — von Restaurants und Pizzerien über ein Eiscafé bis hin zu gemütlichen Bars ist alles in wenigen Gehminuten erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage eine sehr gute Nahversorgung mit kurzen Wegen, urbaner Infrastruktur und einem angenehmen Wohnumfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnungsflur

Exposé - Galerie



Bad



Haus

Exposé - Galerie

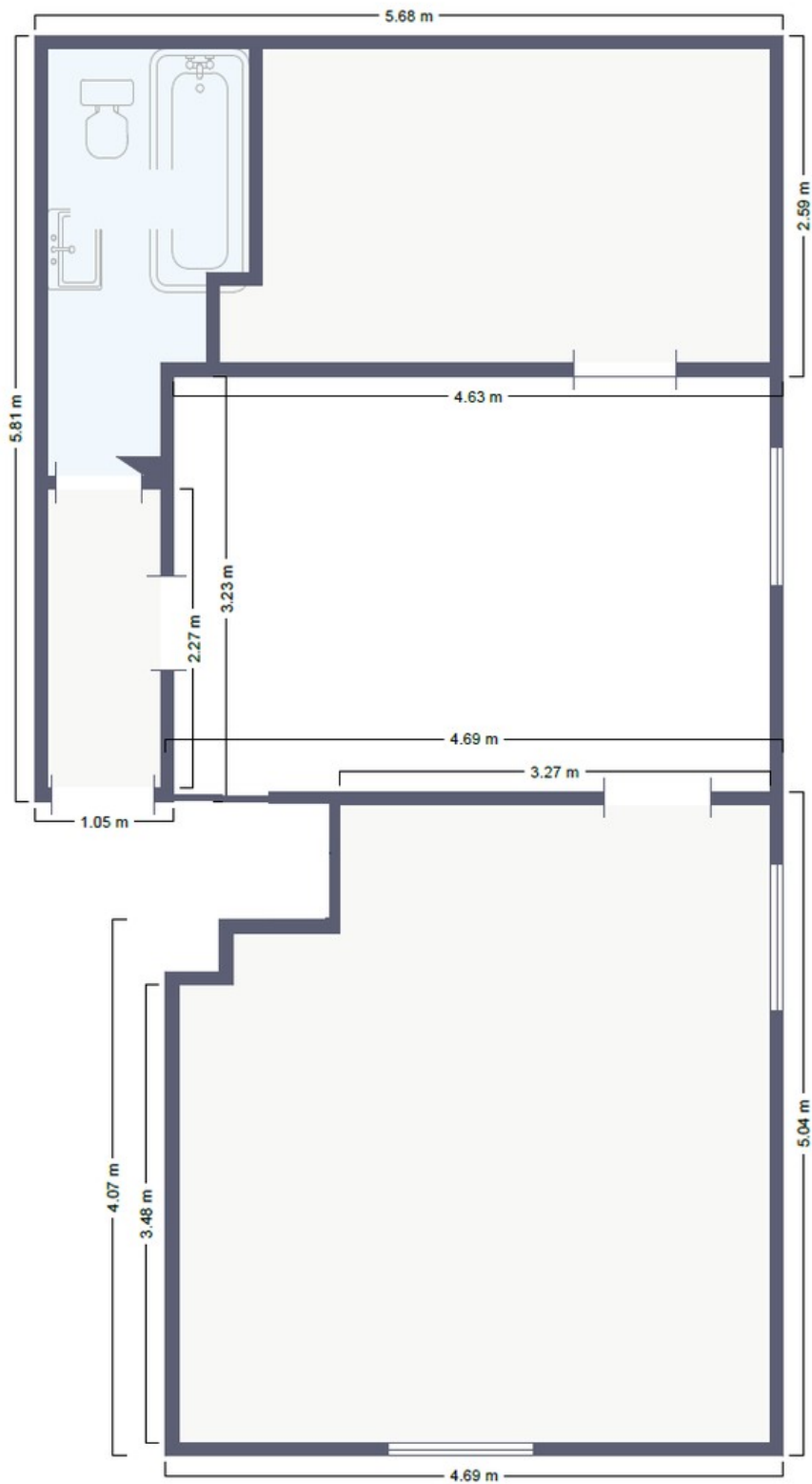


Haus



Hausflur

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

Gültig bis: 18.08.2032

Registrierungsnummer: NW-2022-004201024

Aushang

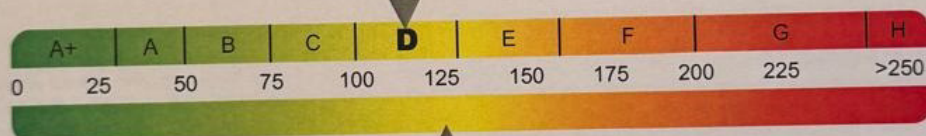
Gebäude

Objektnummer: 152661

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Richard-Wagner-Straße 38, 44651 Herne	
Gebäudeteil ²		
Baujahr Gebäude ³	1955	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2011 - 2017	
Anzahl der Wohnungen	7	
Gebäudenutzfläche (A _N)	548,4 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung	☐ Kühlung aus Strom
	☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Wärme

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes



Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes	114,7 kWh / (m ² ·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes	126,2 kWh / (m ² ·a)
Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes	27,5 kg / (m ² ·a) (in CO ₂ -Äquivalent)

im Auftrag von



Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude 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

19.08.2022

Ausstellungsdatum



¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr des Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

Gültig bis: 18.08.2032

Registrierungsnummer: NW-2022-004201024

1

Gebäude

Objektnummer: 152661

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Richard-Wagner-Straße 38, 44651 Herne		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1955		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2011 - 2017		
Anzahl der Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _N)	548,4 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 dem GEG, 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 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 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

19.08.2022

Ausstellungsdatum



¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr des Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.08.2020

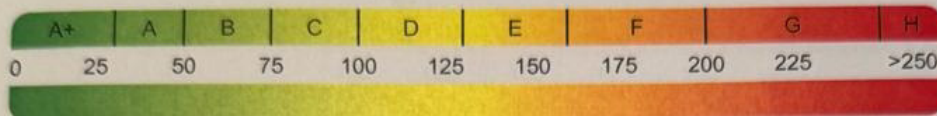
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2022-004201024

2

Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
_____ kWh / (m²·a)



_____ kWh / (m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert _____ kWh / (m²·a) Anforderungswert _____ kWh / (m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert _____ W / (m²·K) Anforderungswert _____ W / (m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes

in CO₂-Äquivalent

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

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

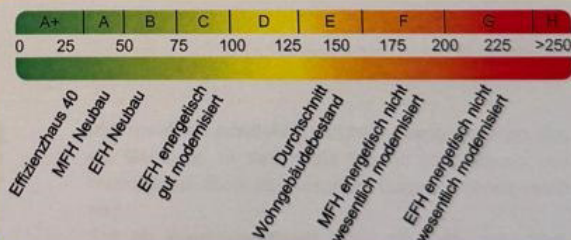
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichter- erfüllung
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

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 ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 Bedarfs- werte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadrat- meter Gebäudenutzfläche (A_N), 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 § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

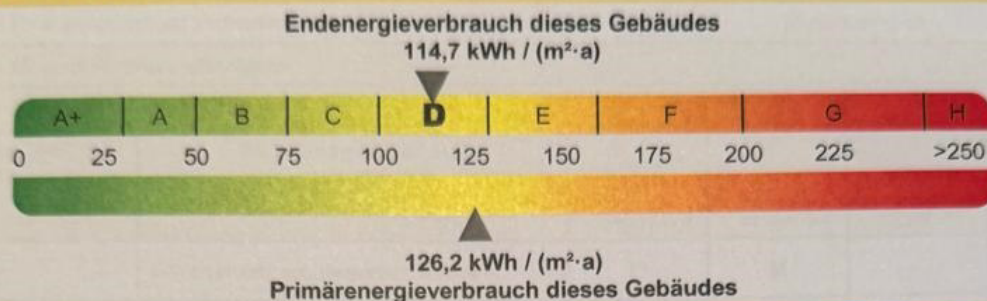
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2022-004201024

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

D

114,7 kWh / (m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes

in CO₂-Äquivalent

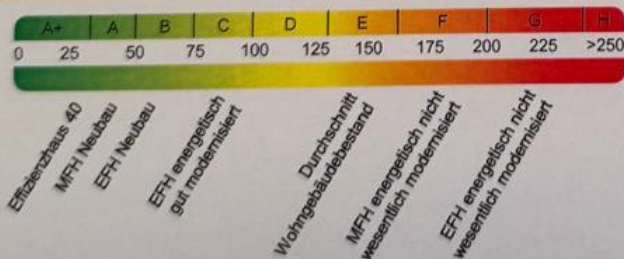
27,5 kg / (m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2021	Erdgas H	1,10	156326	28139	128187	1,24
01.01.2019	31.12.2021	Leerstandszuschlag	1,10	1851	867	984	1,24

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{N}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer: NW-2022-004201024

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		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	U-Wert prüfen, ggf. Verglasung erneuern	☐	☒		
2	Heizleitungen	ggf. Isolierung verbessern	☐	☒		
3	Heizung	ggf. Einbindung regenerativer Energien	☐	☒		
4	Gebäudehülle	Infrarotbilder zur Schwachstellendokumentation	☐	☒		
5			☐	☐		
6			☐	☐		
7			☐	☐		
8			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

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: delta GmbH, Martin Oehme, Brühl 10, 04109 Leipzig

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (freiwillige Angaben)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises