

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Mülheim an der Ruhr**

**In 2024 renovierte 2-Raum-EG-Wohnung in MH-Speldorf**



Objekt-Nr. **OM-445578**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **479 € + NK**

Ansprechpartner:  
Alexander Längen

Arnoldstraße 45  
45478 Mülheim an der Ruhr  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahmedatum	01.07.2026
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	44,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	230 €	Etage	Erdgeschoss
Mietsicherheit	1.437 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Voraussichtlich ab dem 01.07.2026 kann diese schöne in 2024 frisch renovierte ca. 44qm EG-Wohnung bezogen werden.

Die zwei einladenden Zimmer können Sie nach Ihrem persönlichen Geschmack einrichten.

Durch eine erst kürzlich zurückliegende Renovierung (2024) wurde der Wohnwert zusätzlich gesteigert. Sowohl ein hochwertiger Laminatboden, neue stilvolle Lichtschalter und Steckdosen als auch ein frischer Anstrich überzeugen bei dieser Wohnung.

Ebenso überzeugt die Immobilie durch einen guten Schnitt und ist barrierefrei zugänglich. Fahrräder, Kisten oder einzulagernde Gegenstände lassen sich im ebenfalls vorhandenen Kellerraum verstauen.

Des Weiteren ist auch ein Waschraum zum Anschluss der Waschmaschine und Trocknung der Wäsche vorhanden.

Parkmöglichkeiten sind sowohl auf der ruhigen Straße vor dem Haus als auch auf dem Hinterhof gegeben.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Das Objekt liegt in belebter Gegend in Mülheim an der Ruhr Speldorf. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind fußläufig zu erreichen. In Laufnähe gibt es einige Restaurants, Ärzte, Supermärkte, Bäckereien und Cafés. Mehrere Grün- und Parkanlagen, Fitnessstudios, Bibliotheken, ein Modengeschäft und einen Physiotherapeuten finden Sie ebenfalls vor Ort.

Die Straße, in der sich die Wohnung befindet, ist eine Nebenstraße und daher äußerst wenig befahren.

### **Infrastruktur:**

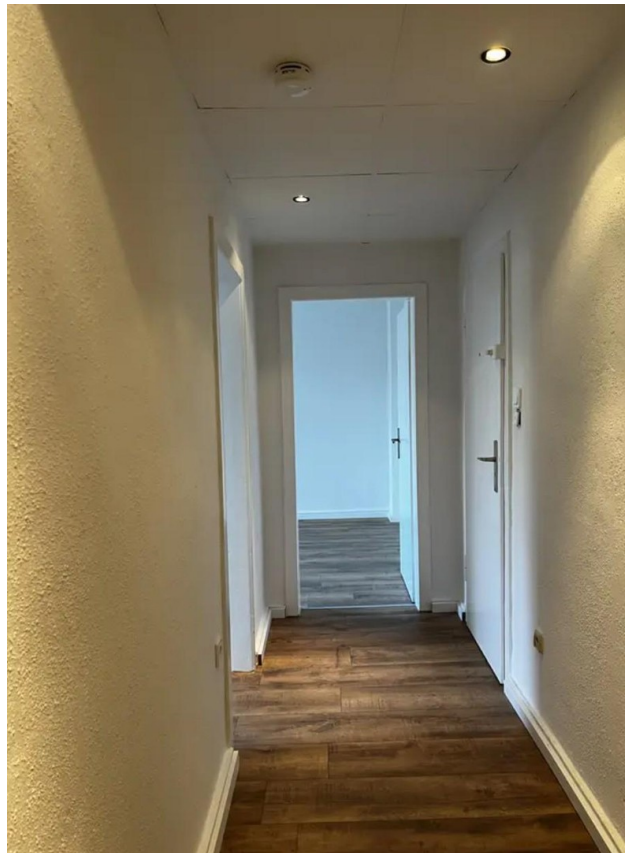
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	153,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Flur\_Blick vom Badezimmer

# Exposé - Galerie



Flur\_Blick vom Eingang



Hochwertiger Boden

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer\_Blick auf den Hof

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer\_Blick auf den Hof



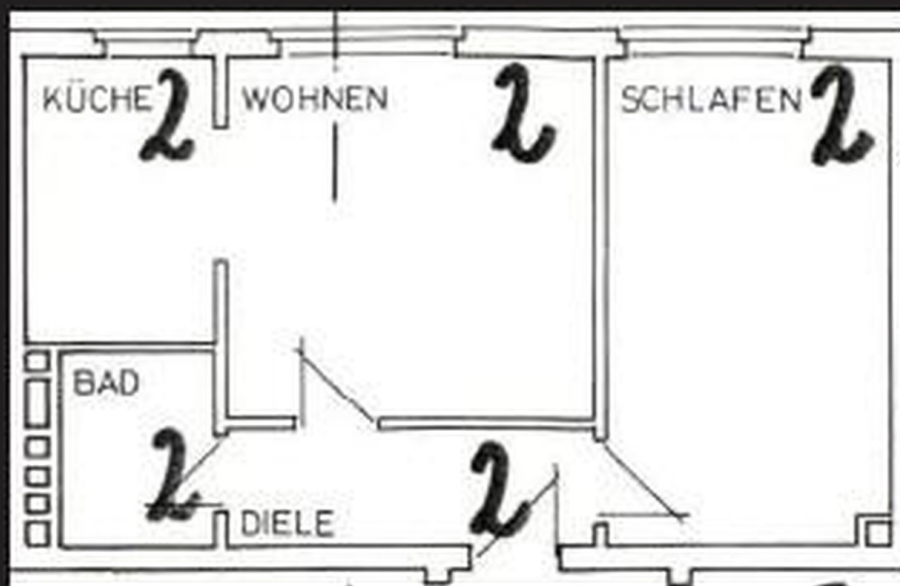
Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis:

19.10.2025


Registriernummer<sup>2</sup>

Registriernummer wurde beantragt am 20.10.2015

1

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Waldhof Grundb. Arnoldstr.45-47, 45478 Mülheim an der Ruhr		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1955		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1996		
Anzahl Wohnungen	17		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.168,8 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: Nein	Verwendung: Nein	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit 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 (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## 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 beigelegt (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:

Michael Wagner  
Energieberater  
Sylvesterstr. 29  
44795 Bochum



**MICHAEL WAGNER**  
BEV. BEZIRKS SCHORNSTEINFEGER  
Gebäudeenergieberater / Brandsinspektor / Meister

- Energiepass
- Immissionsschutz
- Brandschutz
- Schornsteinreinigung
- Schornsteinreparatur
- Kaminofen/Kerablöcke
- Abnahmen
- Thermografie <sup>2</sup>

20.10.2015  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers in-uv.de  
schornmiwa@pool.com

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten 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. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> \_\_\_\_\_

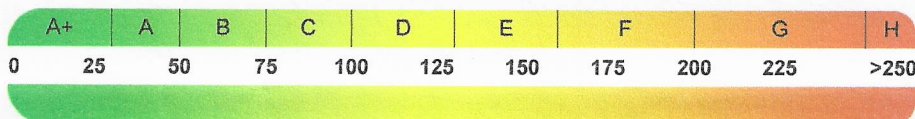
Registriernummer wurde beantragt am 20.10.2015

2

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> \_\_\_\_\_ kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %  
 \_\_\_\_\_ %

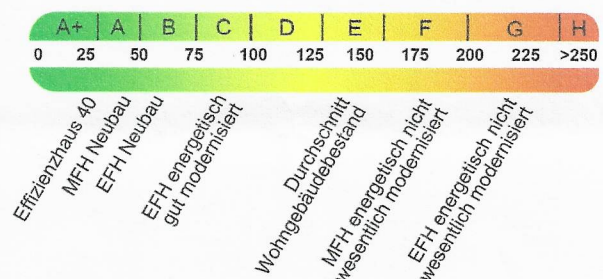
## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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/(m<sup>2</sup>·a)  
 Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·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<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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung(EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

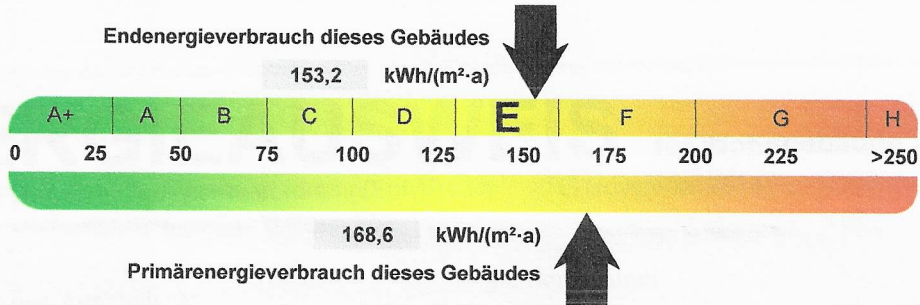
Registriernummer<sup>2</sup>

Registriernummer wurde beantragt am 20.10.2015

3

- vorläufiger Energieausweis gemäß EnEV § 17 Absatz 4 Satz 4 -

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

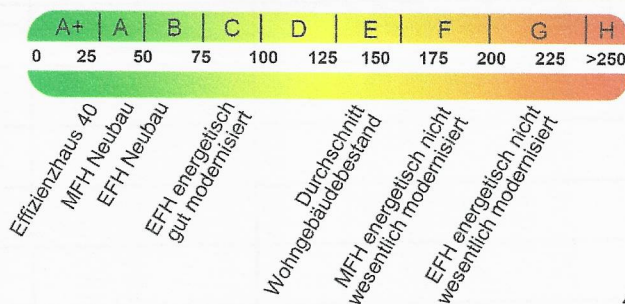
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

153,2 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.02.2012	31.01.2013	Erdgas E	1,10	113214	—	113214	1,12
01.02.2013	31.01.2014	Erdgas E	1,10	142018	—	142018	1,11
01.02.2014	31.01.2015	Erdgas E	1,10	135693	—	135693	1,35
01.02.2012	31.01.2015	Warmwasserzuschlag	1,10	70144	70144	—	

## 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.

4

## 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs  
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Waldhof Grundb. Arnoldstr.45-47  
 PLZ / Ort: 45478 Mülheim an der Ruhr  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
 Nutzfläche: 1168,80 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 974,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 17

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E  
 Einheit: kWh Brennwert  
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H<sub>s</sub>

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H <sub>s</sub>	kWh	kWh	%	kWh	%
01.02.12	31.01.13	125668	113214	113214	100,0	—	—
01.02.13	31.01.14	157640	142018	142018	100,0	—	—
01.02.14	31.01.15	150619	135693	135693	100,0	—	—

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 45478  
 Ort: Mülheim an der Ruhr

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.02.12 - 31.01.15  
 Kennwert: 153,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)