

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	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	44,00 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	50 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	190 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	1.437 €		

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:

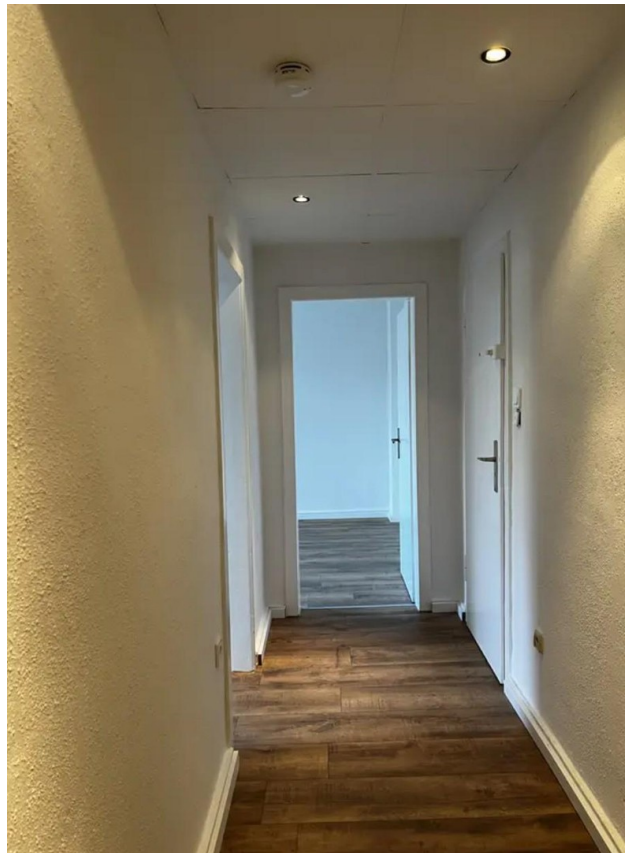
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	153,20 kWh/(m ² 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



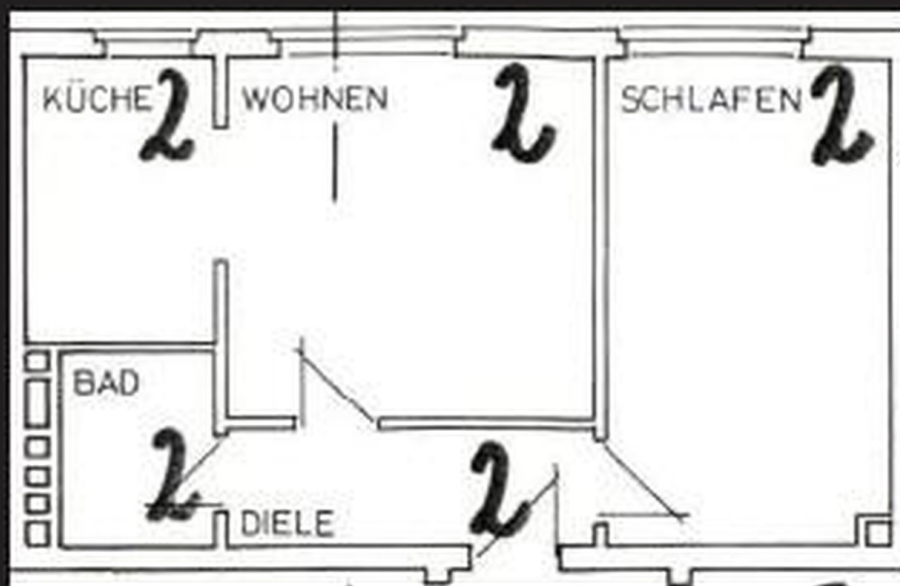
Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **19.10.2025**


Registriernummer ² []

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 ³	1955		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996		
Anzahl Wohnungen	17		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.168,8 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art: <input type="checkbox"/> Nein	Verwendung: <input type="checkbox"/> 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/Kerthofen
- Abnahmen
- Thermografie ²

20.10.2015
Ausstellungsdatum

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

¹ 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. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² _____

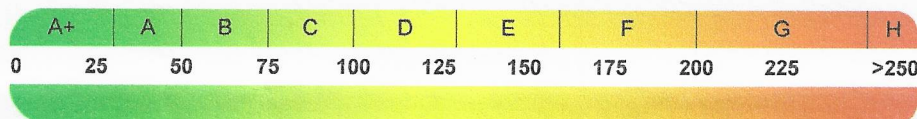
Registriernummer wurde beantragt am 20.10.2015

2

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

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ _____ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %
 _____ %
 _____ %

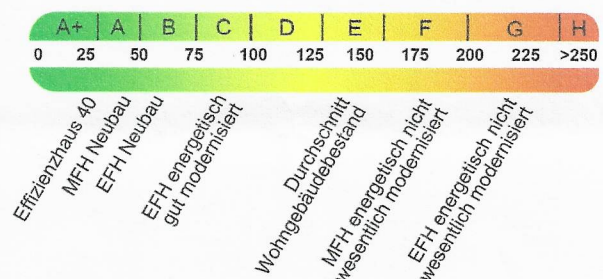
Ersatzmaßnahmen ⁶

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 H_T' _____ 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_N), 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 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

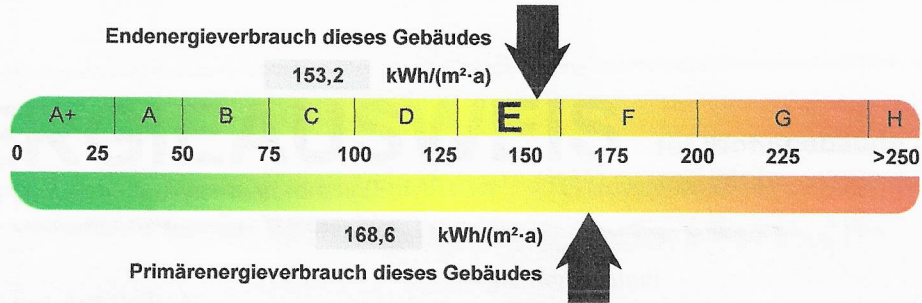
Registriernummer²

Registriernummer wurde beantragt am 20.10.2015

3

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

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

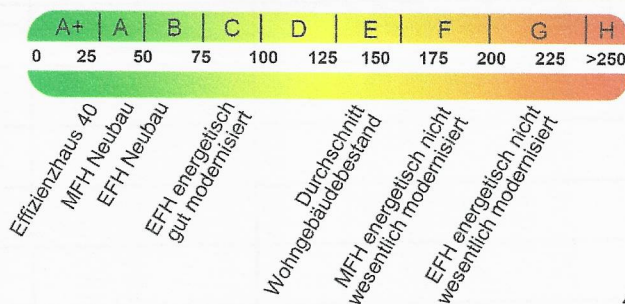
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

153,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ 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 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 974,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 17

Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas E
 Einheit: kWh Brennwert
 Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H_s

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _s	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 Klimakorrekturdaten: 45478
 Ort: Mülheim an der Ruhr

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.02.12 - 31.01.15
 Kennwert: 153,2 kWh/(m² a)