

# Exposé

## Wohnung in Essen

### Attraktive bequeme 2-Z.-Wohnung mit großem Balkon und Tiefgarage



Objekt-Nr. OM-445982

#### Wohnung

Verkauf: **222.000 €**

45133 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |                      |                   |                |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr               | 1974                 | Übernahme         | sofort         |
| Etagen                | 12                   | Zustand           | gepflegt       |
| Zimmer                | 2,00                 | Badezimmer        | 1              |
| Wohnfläche            | 72,02 m <sup>2</sup> | Etage             | 2. OG          |
| Energieträger         | Fernwärme            | Tiefgaragenplätze | 1              |
| Preis Garage/Stellpl. | 10.000 €             | Heizung           | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl.         | 371 €                |                   |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei! Attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit großem Süd-West-Balkon und TG-Stellplatz. Barrierefrei. Die Wohnung wurde gerade freigezogen.

Lage:

in der Nähe vom Krupp Krankenhaus.

Liegt praktisch zwischen dem Stadtwald und Rüttenscheid, 45133 Essen, fantastische Lage, nicht weit (zu Fuß) von Girardet Center, Gruga, Messe. Direkt am Stadtwald, 15 min durch den Stadtwald zum Baldeney See (mit dem Fahrrad).

Fakten:

- barrierefreier Zugang auch zum Keller und Tiefgarage
- toller Sonnenbalkon mit Blick ins Grüne
- Bad und separates WC bereits modernisiert

Fenster hoher Qualität

Moderne EINBAUKÜCHE

Wohnfläche: ca. 72,07 m<sup>2</sup>

Baujahr: ca. 1974

Heizungsart: Zentralheizung

Energieträger: Gas

Das günstige Hausgeld beinhaltet die Heizung, Treppenhausreinigung, Winterdienst und den Hausmeisterdienst. Die Pflege der tollen großen Außengrünanlage ist ebenfalls enthalten.

Garage: 1 x TG-Einzelstellplatz

Die schön aufgeteilte Wohnung liegt im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und zeichnet sich vor allem durch ihre zentrale und dennoch ruhige Lage mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung aus.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 72,02 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Räume, Küche, Bad mit ansprechendem Grundriss. Das geräumige und helle Wohnzimmer mit seinem Essbereich bildet das Herzstück dieser Immobilie. Von hier aus betreten Sie den etwa 11 m<sup>2</sup> großen, überdachten und uneinsehbaren Balkon mit Südwest-Ausrichtung. Dieser ist nahezu quadratisch, sodass ausreichend Gartenmöbel ohne Schwierigkeit gestellt werden können.

Die eingerichtete Küche und der Schlafraum befinden sich im hinteren Bereich des Flurs und vermitteln eine gute und zweckmäßige Raumaufteilung mit ausreichend Stellfläche für Ihr Mobiliar. Ein modernisiertes Badezimmer mit Wanne und Dusche ausgestattet und ein gefliestes, separates WC befindet sich am Anfang des Flurs direkt im Eingangsbereich. Großzügige Einbauschränke vervollständigen das Raumangebot dieser schönen Wohnung.

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer Gas-Zentralheizung.

Als Bodenbelag wurde größtenteils Parkett verwendet. Ein Wasch- und Trockenkeller, ein Fahrradkeller sowie einen zugehörigen Kellerraum erreichen Sie bequem mit dem Aufzug.

Ein Tiefgaragenstellplatz rundet dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Betreut von [ip-heinemann.de](http://ip-heinemann.de)

## Ausstattung

Die Wohnung kann mit der auf den Bildern sichtbaren Ausstattung überlassen werden. Die Wohnung eignet sich auch möbliert zur Vermietung.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Die Wohnung liegt praktisch zwischen dem Stadtwald und Rüttenscheid, 45133 Essen.

Fantastische Lage, nicht weit (zu Fuß) von Girardet Center, Gruga, Messe. Ca. 800 - 1000 Meter zum Krupp-Krankenhaus.

Direkt im Grün, 15 min durch den Stadtwald zum Baldeney See (mit dem Fahrrad). Spazieren, Joggen hinter dem Haus.

Energieausweis wird zur Besichtigung vorgelegt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



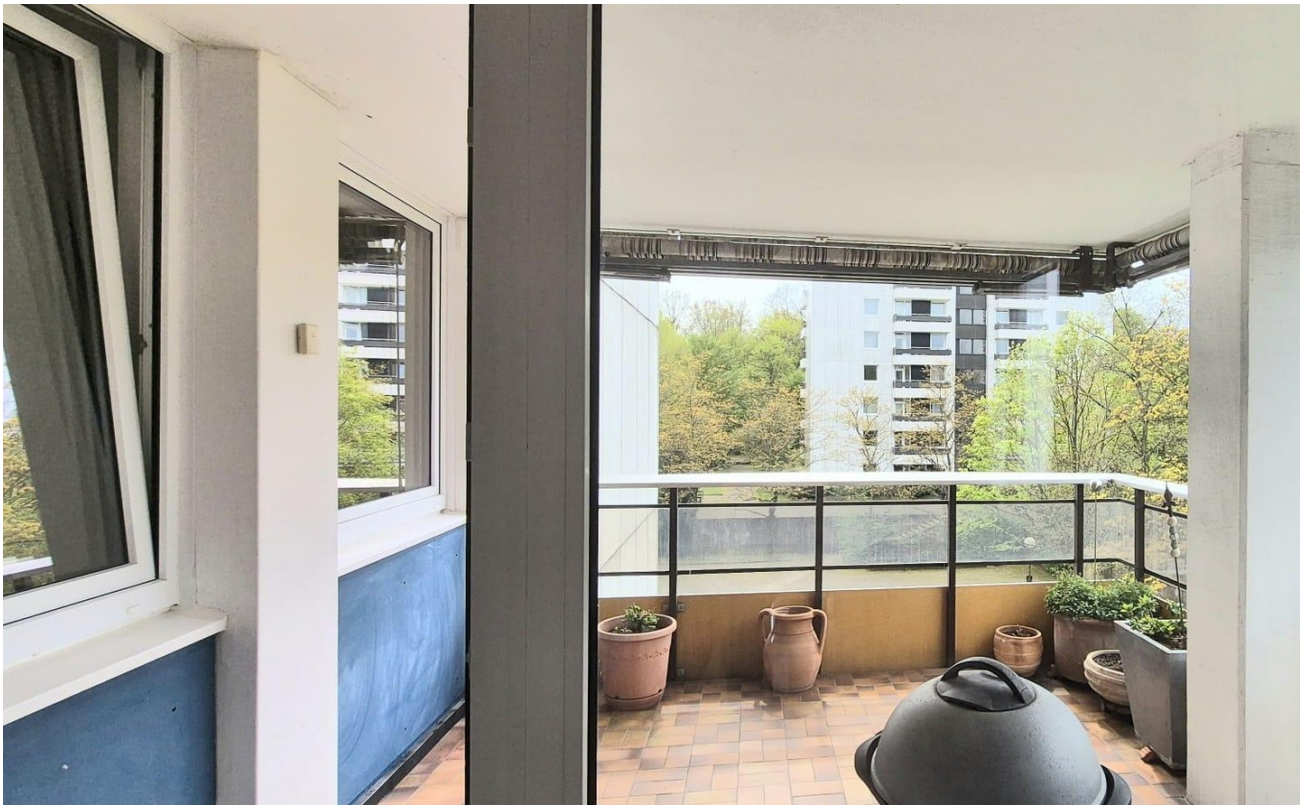
# Exposé - Galerie



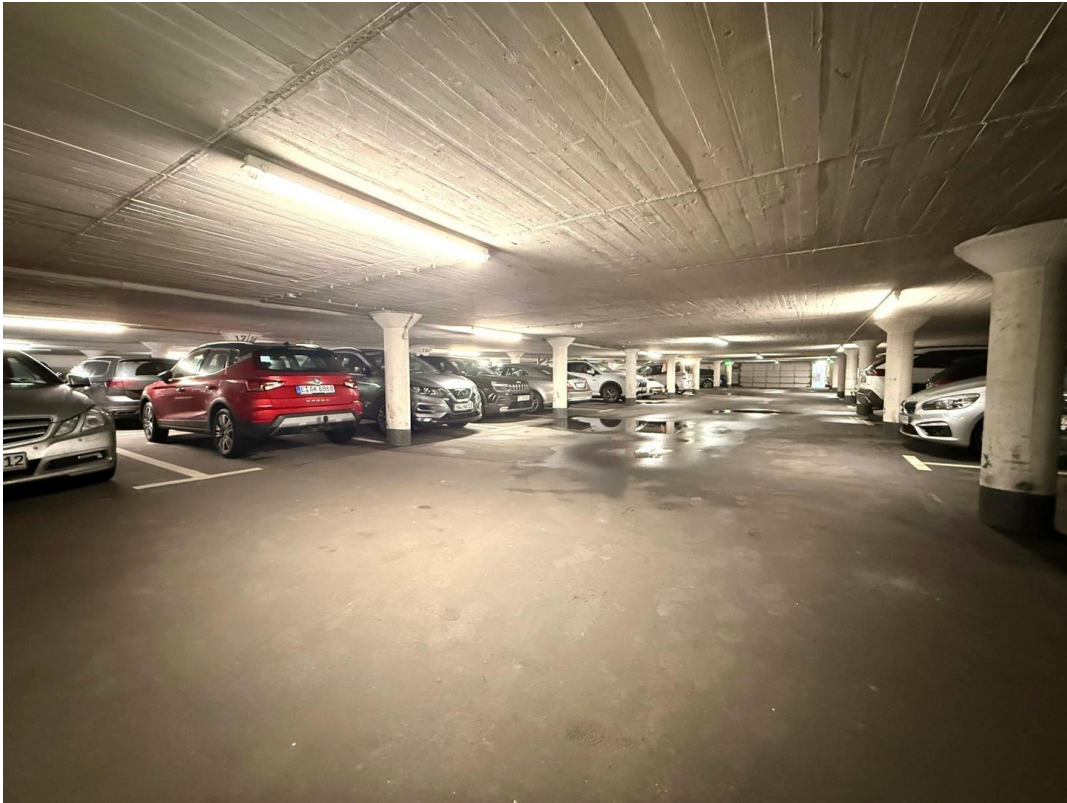
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

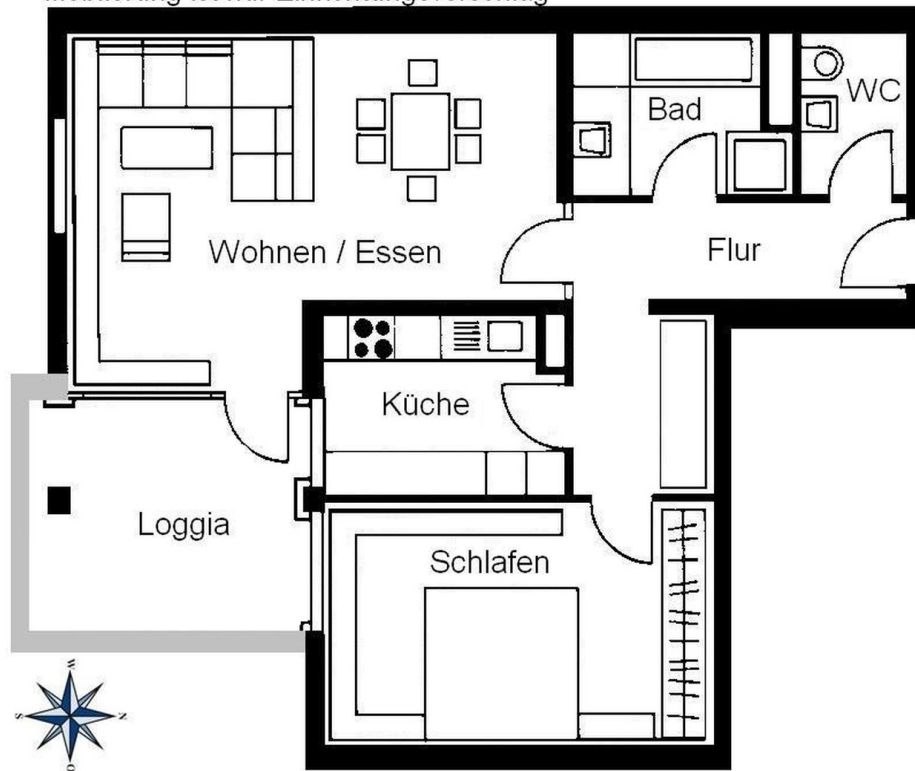


# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

Möblierung ist nur Einrichtungsvorschlag



# Exposé - Anhänge

1.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 27.10.2018

1

## Gebäude

|                                             |                                                                    |                                            |                        |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|
| Gebäudetyp                                  | Mehrfamilienhaus                                                   |                                            |                        |
| Adresse                                     | Ulmenstr. 36, 45133 Essen                                          |                                            |                        |
| Gebäudeteil                                 |                                                                    |                                            |                        |
| Baujahr Gebäude                             | 1974                                                               | <b>Gebäudefoto<br/>(freiwillig)</b>        |                        |
| Baujahr Anlagentechnik                      | 1974                                                               |                                            |                        |
| Anzahl Wohnungen                            | 66                                                                 |                                            |                        |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )         | 6645 m <sup>2</sup>                                                |                                            |                        |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf | Modernisierung<br>(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 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 4**).

Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf / Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

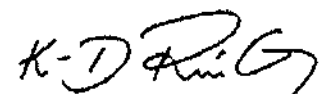
Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## 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  
Klaus-Dieter Reichelt  
Dipl.-Ing., Energieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

27.10.2008  
Datum



Unterschrift des Ausstellers

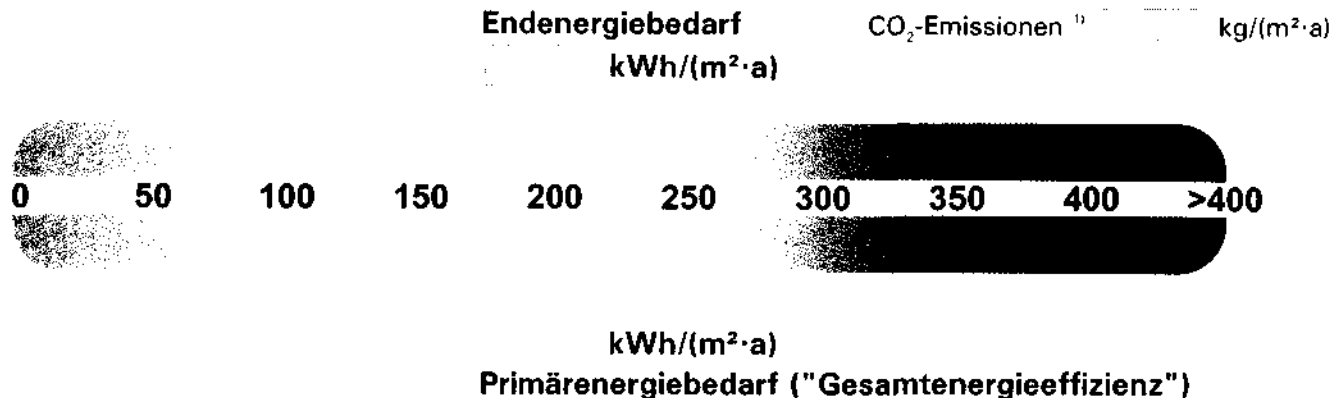
# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf



### Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 EnEV <sup>2)</sup>

| Primärenergiebedarf                                            | Energetische Qualität der Gebäudehülle                             |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Gebäude Ist-Wert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$      | Gebäude Ist-Wert $H_T$ $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$      |
| EnEV-Anforderungswert $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ | EnEV-Anforderungswert $H_T$ $\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ |

### Endenergiebedarf

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ für |            |                           | Gesamt in $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------|----------------------------------------------------|
|               | Heizung                                                                     | Warmwasser | Hilfsgeräte <sup>3)</sup> |                                                    |
|               |                                                                             |            |                           |                                                    |

### Sonstige Angaben

#### Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

#### Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

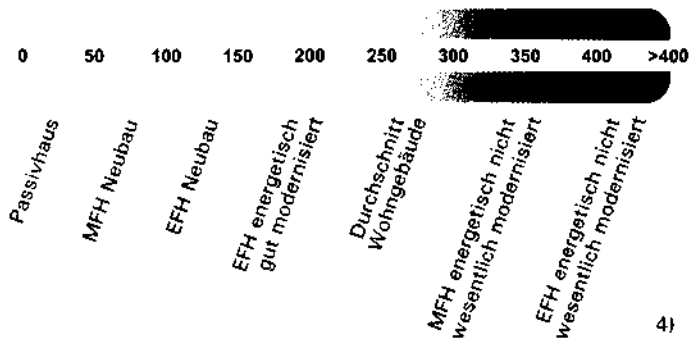
- Heizung                       Warmwasser
- Lüftung                         Kühlung

#### Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung                       Schachtlüftung
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{n,i}$ ).

1) freiwillige Angabe

2) nur in Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

AF-Nr.: 7082000119

3) ggf. einschließlich Kühlung

4) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser

EA-Nr.: 0046012742310080000739281

26720002820306



# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

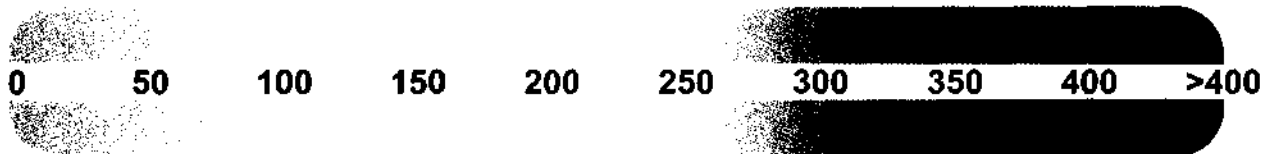
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

## Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude

168 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



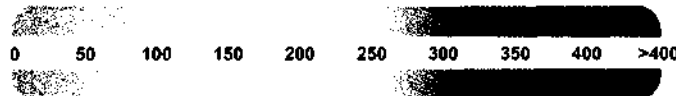
Energieverbrauch für Warmwasser:  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Energieträger | Zeitraum |       | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Klimafaktor | Energieverbrauchskennwert in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt) |            |          |
|---------------|----------|-------|------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
|               | von      | bis   |                        |                         |             | Heizung                                                                                   | Warmwasser | Kennwert |
| Heizöl        | 01.05    | 12.05 | 860.120                | 156.276                 | 1,25        | 132,40                                                                                    | 23,52      | 155,92   |
| Heizöl        | 01.06    | 12.06 | 849.800                | 128.008                 | 1,28        | 139,04                                                                                    | 19,26      | 158,30   |
| Heizöl        | 01.07    | 12.07 | 970.950                | 170.768                 | 1,36        | 163,77                                                                                    | 25,70      | 189,47   |
| Durchschnitt  |          |       |                        |                         |             |                                                                                           |            | 167,90   |

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



Passivhaus  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäude  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert 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.

1)

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchswerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (I<sub>A,n</sub>) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

1) EFH - Einfamilienhäuser, MFH - Mehrfamilienhäuser  
AF-Nr.: 7082000119

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erläuterungen

4

### **Energiebedarf - Seite 2**

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### **Primärenergiebedarf - Seite 2**

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines 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.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### **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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### **Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2**

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>t</sub>). Er ist Maß für eine durchschnittliche energetische Qualität aller Wärme übertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

### **Energieverbrauchskennwert - Seite 3**

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### **Gemischt genutzte Gebäude**

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").

## Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

### Gebäude

Adresse Ulmenstr. 36  
45133 Essen

Hauptnutzung /  
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung sind möglich sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung                                                                                                                                                                                           |
|-----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Gebäude                | Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt. |
| 2   | Fassade                | Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV).                                                                                                          |
| 3   | Heizungsanlage         | Modernisierung durch Niedertemperatur-/Brennwertkessel. Optimierung der Anlagenhydraulik und der Steuerung (gem. EnEV).                                                                                         |
| 4   | Fenster                | Modernisierung der Fenster (gem. EnEV).                                                                                                                                                                         |
| 5   | Dach                   | Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. EnEV).                                                                                                                                   |

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

### Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

|                                                       | Ist-Zustand | Modernisierungsvariante 1 | Modernisierungsvariante 2 |
|-------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Modernisierung gemäß Nummern:                         |             |                           |                           |
| Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]         |             |                           |                           |
| Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]                  |             |                           |                           |
| Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]            |             |                           |                           |
| Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]                  |             |                           |                           |
| CO <sub>2</sub> -Emissionen [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)] |             |                           |                           |
| Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]                  |             |                           |                           |

Aussteller  
Klaus-Dieter Reichelt  
Dipl.-Ing., Energieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

27.10.2008

Datum



Unterschrift des Ausstellers