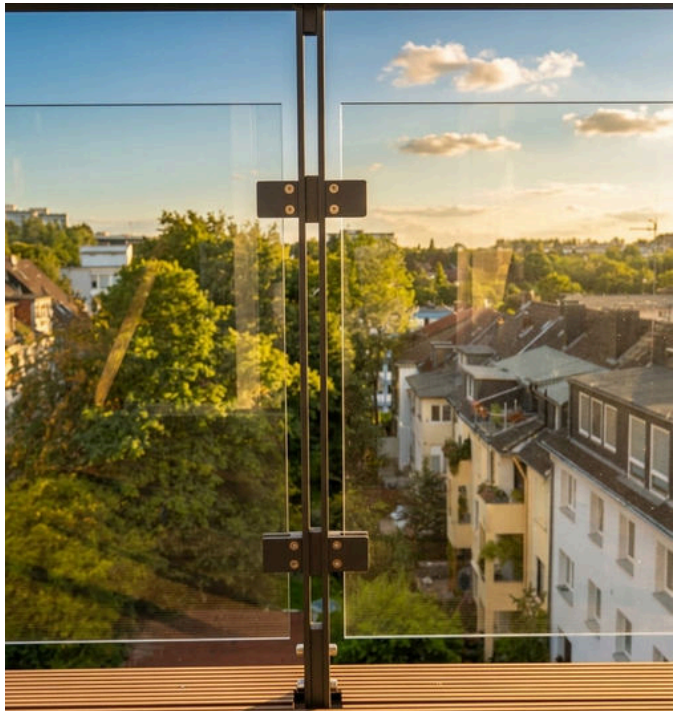
Wohnen über den Dächern von Rüttenscheid

Traumhafte Maisonette-Wohnung mit Galerie, Kamin und Dachterrasse







Die Fakten

Adresse	Veronikastraße 43, 45131 Essen
Objekt	Maisonettewohnung, 3. OG / Dachgeschoss
Wohnfläche	ca. 94 m²
Galerie:	ca. 14 m² (Nutzfläche)
Zimmer	4,5, davon 2 Schlafzimmer
Gebäude	Mehrfamilienhaus, 8 Wohneinheiten
Baujahr	1958 (Wiederaufbau)
Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	92,8 kWh/(m²·a) – gesamtes Gebäude
Effizienzklasse	C
Hausgeld	250 € / Monat (inkl. Rücklage)
Kaufpreis	365.000 €
Käuferprovision	0,00 %

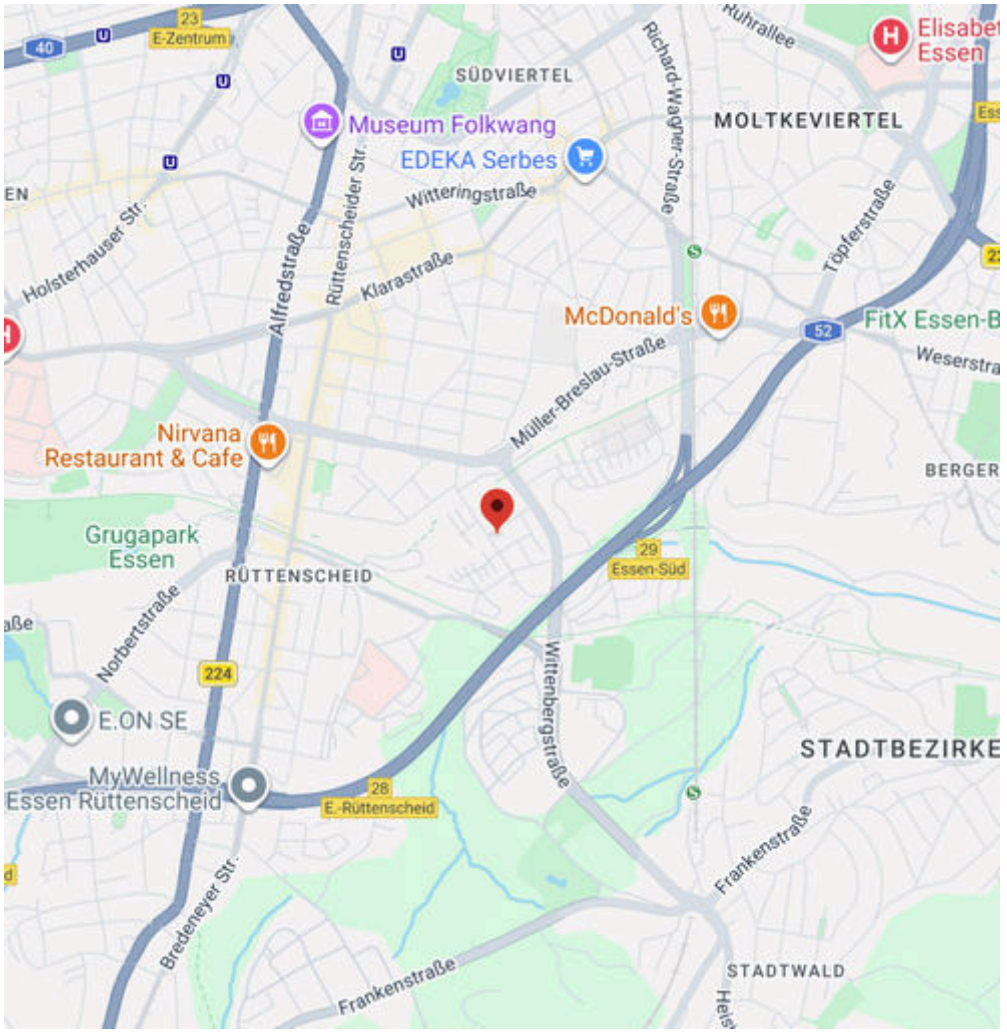
Lage

Ruhig wohnen – mitten in Rüttenscheid

Die Veronikastraße gehört zu den angenehm ruhigen Wohnlagen rund um Rüttenscheid. Das Haus befindet sich unmittelbar hinter dem Bereich des Gruga-Parkplatzes und damit angenehm zurückgezogen – zugleich ist die Rüttenscheider Straße, die beliebte „Rü“, in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Restaurants, Cafés, Geschäfte, Bäckereien, Supermärkte, Schwimmbad und der Rüttenscheider Markt prägen das vielfältige Angebot des Stadtteils. Auch der Grugapark sowie die Rad- und Fußwege entlang der ehemaligen Bahntrasse liegen in der Nähe.

Eine seltene Kombination: urbanes Leben und kurze Wege, ohne auf Ruhe und einen privaten Rückzugsort über den Dächern verzichten zu müssen.



Kartenausschnitt: Google Maps

Objektbeschreibung

Individuelle Architektur auf drei Ebenen

Diese besondere Maisonette verbindet die Qualitäten eines klassischen Altbaus mit einem außergewöhnlich individuellen Innenausbau. Auf ca. 94 m² Wohnfläche und zusätzlich ca. 14 m² Galerie-/Nutzfläche entsteht ein Zuhause mit klarer Architektur und vielen maßgefertigten Details.

Die Wohnung wurde nach einem Haus-im-Haus-Konzept von einem Essener Altbauarchitekten geplant und umgesetzt. Hochwertiger Möbelbau, individuell gestaltete Einbauten und durchdachte Lösungen unter den Dachschrägen verleihen ihr einen eigenständigen, zeitlosen Charakter.

Im 3. Obergeschoss liegen zwei Schlafzimmer, das hochwertig ausgestattete Badezimmer und eine großzügige Wohnküche mit Platz für Familie und Gäste. Eine offene Verbindung führt in die darüberliegende Wohnebene mit dem eigentlichen Wohnbereich, Kamin und Zugang zur privaten Dachterrasse mit Fernblick.

Noch eine Ebene höher bietet die Galerie rund 14 m² zusätzliche Nutzfläche – ideal für Homeoffice, Atelier, Lesen oder als persönlichen Rückzugsort. Eine praktische Abstellkammer ergänzt das Raumangebot.

Aufteilung und Ausstattung

Individuell statt beliebig

Die Ausstattung zeichnet sich durch hochwertige, sorgfältig aufeinander abgestimmte Materialien und individuelle Lösungen aus:

- Echtholzdielen aus Eiche; Fliesen in Küche und Bad
- Maßgefertigte Einbaumöbel und Einbauschränke
- Individuell gefertigtes Badmobiliar und Regendusche
- Stilvolle Lichtschalter (Jung LS 990)
- Stauraumlösungen unter den Dachschrägen
- Kamin und private Dachterrasse
- Galerie mit ca. 14 m² zusätzlicher Nutzfläche
- Fenster der Wohnung im Zuge der Sanierung erneuert
- Stromheizung / Nachtspeicher; eigener Kellerraum
- Optionaler Fahrradabstellplatz im Keller

Dach und Fassade wurden Mitte der 2000er-Jahre gedämmt. Nach Angabe in der Anzeige liegt der jährliche Stromverbrauch der Wohnung bei ca. 3.000 kWh. Kostenlose Parkmöglichkeiten befinden sich vor dem Haus und im direkten Umfeld.



Impressionen



Hauseingang


Essbereich mit Küche

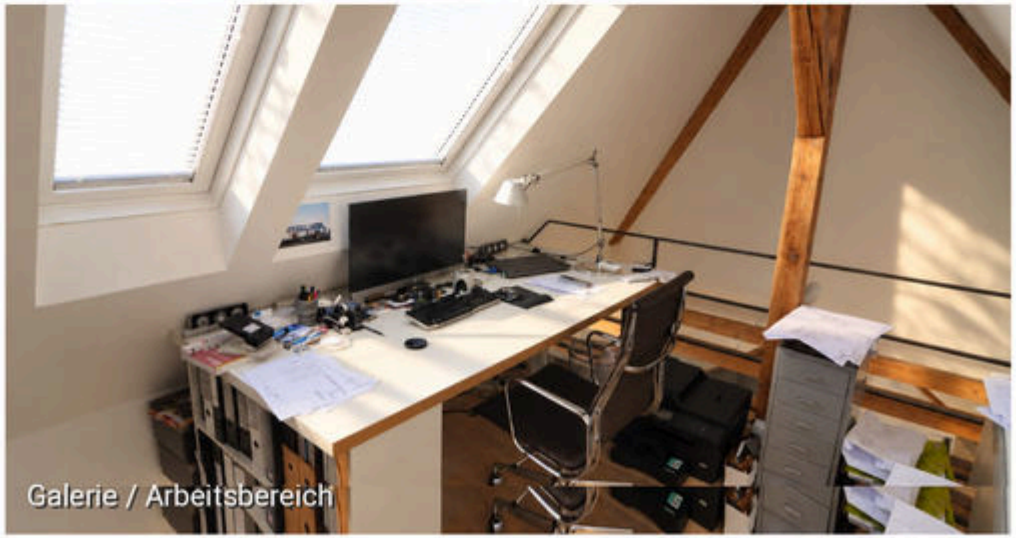

Dachterrasse

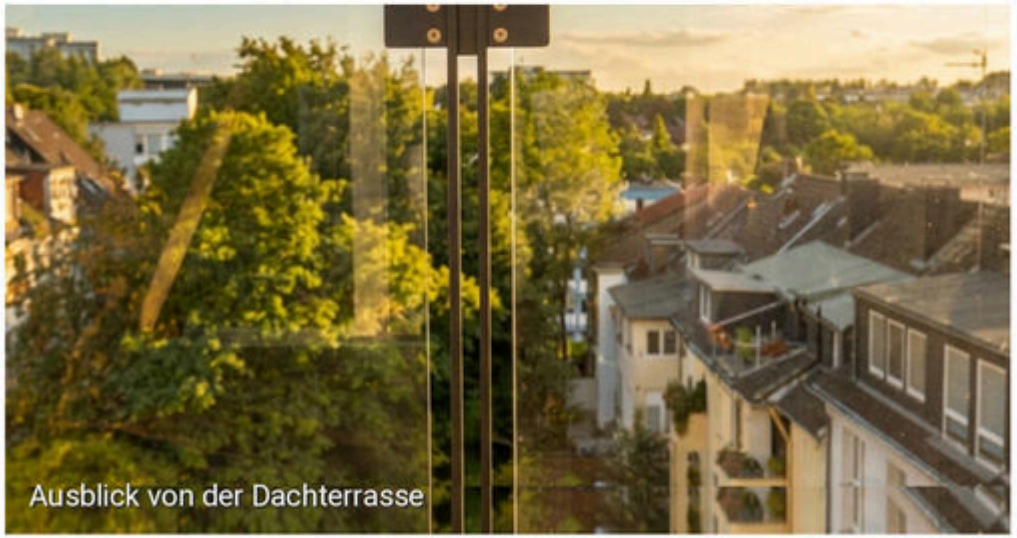

Außenansicht Dachgeschoss

Impressionen


Küche


Schlafzimmer

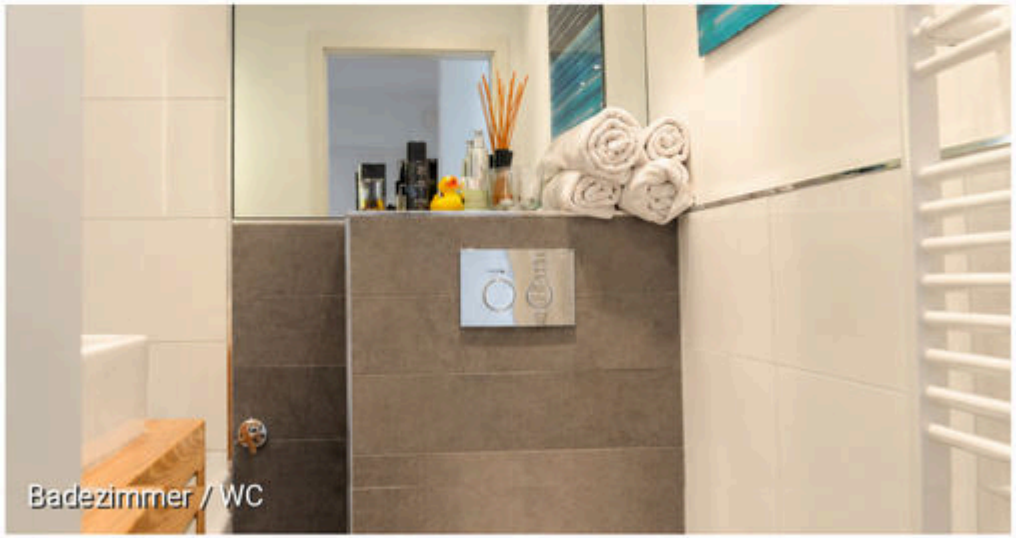

Galerie / Arbeitsbereich


Ausblick von der Dachterrasse

Impressionen

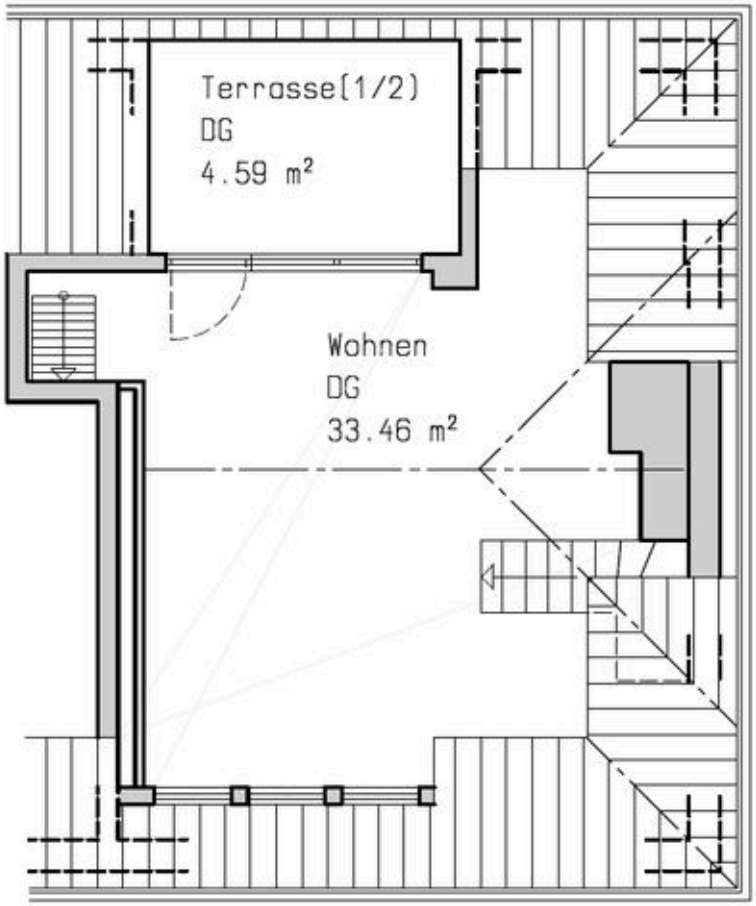

Straßenansicht


Badezimmer mit Wanne


Badezimmer / WC

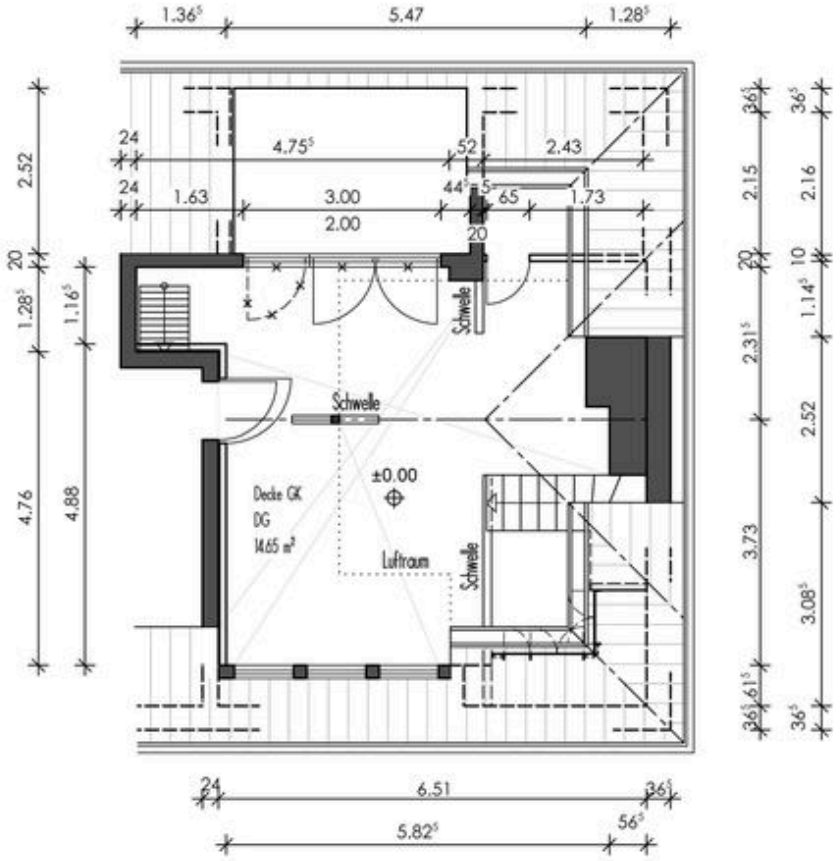

Galerie / Arbeitsbereich

Grundrisse



Dachgeschoss

Dachgeschoss



Energieausweis – Seite 1



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 02.11.2028 | Registriernummer [2] NW-2018-002319614 | 1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus	
Adresse	Veronikastr. 43, 45131 Essen	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude [3]	1958 Wiederaufbau	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	Elektroheizung	
Anzahl Wohnungen	10	
Gebäudenutzfläche (A_N)	612,4 m²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☒ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
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 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.

Aussteller:

Dirk Armbruster

Kamperfeld 95
45133 Essen

03.11.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

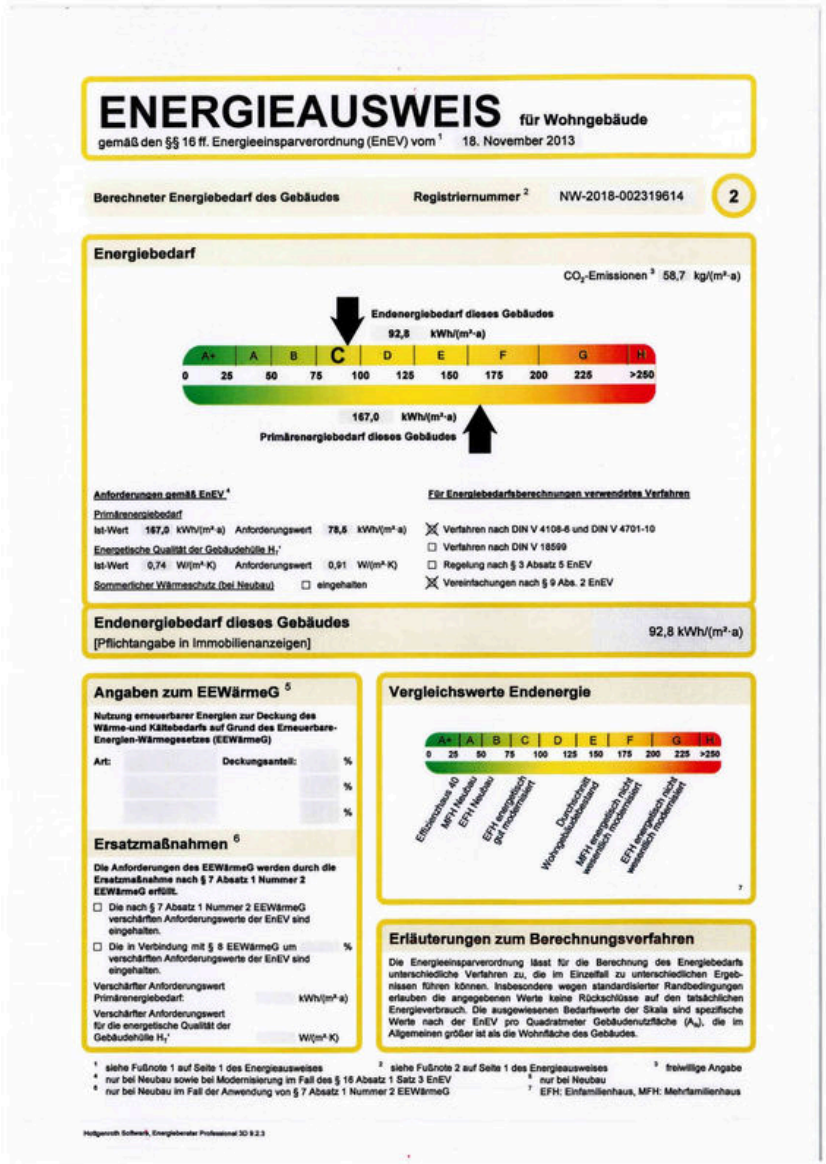
[2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

[3] Mehrfachangaben möglich

[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hottgenroth Software, Energieberater Professional 3D 9.2.3

Energieausweis – Seite 2



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — **Registriernummer** [2] NW-2018-002319614 — 2

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 58,7 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
92,8 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | **C** | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

167,0 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 167,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 78,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,74 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 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]
92,8 kWh/(m²·a)

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

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 MFH Neubau EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

[7]

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

Hottgenroth Softwerk, Energieberater Professional 3D 9.2.3

Hinweise zum Energieausweis

Der beigefügte Energieausweis wurde 2018 für das gesamte Gebäude ausgestellt. Er weist zehn Wohnungen aus. Nach aktueller Angabe des Verkäufers sind es acht Wohneinheiten, da die Dachgeschosse den Wohnungen im dritten Obergeschoss zugeordnet wurden.

Die energetischen Kennwerte beziehen sich auf das Mehrfamilienhaus insgesamt und sind nicht als gesonderter Energiebedarf dieser Maisonettewohnung zu verstehen.

Der Energieausweis ist laut Dokument bis zum 02.11.2028 gültig.

lebenslustarchitektur

Dipl.-Ing. Andreas Büchter

Architekt

Sachverständiger für die Bewertung

von bebauten und unbebauten Grundstücken

Hans-Böckler Straße 20

48282 Emsdetten

Telefon 02572 – 800 46 20

Mobil 0177 – 27 77 522

www.lebenslust-architektur.de

info@lebenslust-architektur.de