

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Essen

### Attraktives freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung



Objekt-Nr. **OM-327216**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **590.000 €**

45141 Essen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |                |            |
|-------------------|-----------------------|----------------|------------|
| Baujahr           | 1984                  | Übernahmedatum | 01.06.2025 |
| Grundstücksfläche | 464,00 m <sup>2</sup> | Zustand        | gepflegt   |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer   | 4          |
| Zimmer            | 8,00                  | Badezimmer     | 3          |
| Wohnfläche        | 175,00 m <sup>2</sup> | Garagen        | 1          |
| Nutzfläche        | 110,00 m <sup>2</sup> | Stellplätze    | 1          |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme     | Heizung        | Sonstiges  |
| Übernahme         | ab Datum              |                |            |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, liegt in einer schönen und ruhigen Wohngegend von Essen-Stoppenberg.

Die Immobilie wurde im Jahr 1983 als

"Niedrigenergie-Fertighaus" konzipiert und ist vom Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerk (RWE) zusammen mit "Streif-Fertighaus" entwickelt und im Jahr 1984 in 2-geschossiger Bauweise mit Vollunterkellerung errichtet worden.

Die Immobilie hat eine Wohnfläche von gesamt: ca. 175 m<sup>2</sup>

Die Grundstücksgröße liegt bei:

ca. 464 m<sup>2</sup>

Zu dem Objekt gehört eine Garage, sowie ein Stellplatz.

Die Immobilie wird je Wohnung mit einem eigenen Luftzirkulationssystem über eine Wärmepumpe beheizt, welche über Thermostate gesteuert wird.

Ab dem Jahr 1997 wurden kontinuierliche Modernisierungen vorgenommen, um die Immobilie wertsteigernd halten zu können.

Eine entsprechende Aufstellung aller Modernisierungen und deren Kosten liegt vor.

Die Einliegerwohnung im Obergeschoß ist seit 2008 an ein sehr solides und solventes Ehepaar vermietet, welche die Wohnung zu einem wahren Schmuckstück gestaltet haben.

## Ausstattung

Wohnung - Erdgeschoss:

- Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Garten
- Modernes Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Fenster-Holzrahmen in Optik Ebenholz mit Isolierverglasung
- Böden mit Parkett, Fliesen und Vinyl
- Großer Garten mit Terrasse, einem sehr gepflegtem Rasen und üppiger Bepflanzung
- Gartenhäuschen mit kleiner Terrasse

Wohnung - Obergeschoss:

- Großer Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon
- Küche 2-zeilig
- Modernes Badezimmer mit Badewanne/Dusche und WC
- Gäste WC
- Fenster-Holzrahmen in Optik Ebenholz und weiß mit Isolierverglasung
- Böden mit Fliesen, Kork und Vinyl

Keller:

- Überwiegend gefliest
- Kellerbar

- Nachbarraum wahlweise Zusatzfläche für Kellerbar, oder Bügelzimmer
- WC mit Dusche
- Heizungsraum
- Wasch- und Trockenkeller
- Raum für Werkzeuge, Baumaterial

Heizungsanlage:

Im Jahr 2016 wurde der Nachtspeicherblock durch eine effiziente 12KW Luftwärmepumpe ersetzt. Der Stromverbrauch für die Heizung konnte dadurch um ca. 50% reduziert werden. (Die Kosten für die Umstellung lagen bei ca. 18.000 €) Die Stromkosten für die Heizungsanlage lagen 2023/2024 bei ca. 1.700,00 € p.a.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Angaben zu den Wohnflächen!

Wohnung - Erdgeschoss:

- Wohnraum ca. 25,8 m<sup>2</sup>
- Essbereich ca. 12,3 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 9,6 m<sup>2</sup>
- Schlafräum 1 ca. 15,0 m<sup>2</sup>
- Schlafräum 2 ca. 10,1 m<sup>2</sup>
- Kind/Büro/Ankleide ca. 11,4 m<sup>2</sup>
- Bad/WC ca. 6,0 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC ca. 1,6 m<sup>2</sup>
- Diele ca. 9,5 m<sup>2</sup>
- Flur ca. 2,4 m<sup>2</sup>

Gesamt: ca. 103,7 m<sup>2</sup>

Wohnung - Obergeschoss:

- Wohnraum ca. 17,5 m<sup>2</sup>
- Essbereich ca. 7,1 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 8,8 m<sup>2</sup>
- Schlafräum ca. 13,8 m<sup>2</sup>
- Vorraum ca. 11,4 m<sup>2</sup>
- Bad/WC ca. 5,3 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC ca. 2,0 m<sup>2</sup>
- Diele ca. 2,2 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 3,5 m<sup>2</sup>

Gesamt: ca. 71,6 m<sup>2</sup>

Wohnfläche EG u. OG gesamt: -

ca. 175,3 m<sup>2</sup>

Nutzfläche:

- Keller 5 Räume (inkl. Heizung) - gesamt ca. 104 m<sup>2</sup>

- Dachspitz - ca. 6m<sup>2</sup>

Nutzfläche gesamt: ca. 110m<sup>2</sup>

Internetgeschwindigkeit:

- DSL bis 250 Mbit/s

- Kabel bis 1.000 Mbit/s

## Lage

Essen ist eine Stadt im Westen Deutschlands. Die Zeche Zollverein ist ein umgebauter Industriekomplex, der heute mehrere Museen beherbergt. Seit 2010 Weltkulturerbe. Ein informativer Rundgang durch die ehemaligen Schachtanlagen zeichnet die Geschichte von Kohlebergbau und Stahlproduktion in der Stadt nach. Das Ruhr Museum in der umgestalteten Kohlenwäsche ist der Regionalgeschichte gewidmet. Das Red Dot Design Museum präsentiert in einem ehemaligen Kesselhaus zeitgenössisches Design anhand von Alltagsobjekten.

Die Bevölkerungszahl der Stadt Essen liegt bei ca. 597.000 (2024).

Darüber hinaus bietet Essen eine Vielzahl von Ausflugsmöglichkeiten und Naherholungsgebiete. Der Essener Baldeney-See ist z.B. in ca. 20 Min. mit dem PKW zu erreichen.

Der Stadtteil Stoppenberg bietet eine sehr gute Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel und gute Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig vorhanden.

Möchten Sie auf Ihren PKW verzichten, ist auch das Zentrum von Essen in nur wenigen Minuten gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Über die A40 u. A52 haben Sie einen guten Anschluss an die A3 in alle Richtungen. Den Flughafen Düsseldorf erreichen Sie beispielsweise in nur ca. 25 Minuten mit dem PKW.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 80,81 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C               |



## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Garage + Stellplatz



Front mit Balkon

# Exposé - Galerie



Rückseite mit Balkon



Terrasse

# Exposé - Galerie



Rückseite mit Schiebeläden



Gartenhaus + kleine Terrasse



Kellerabgang außen

# Exposé - Galerie



Diele EG



Diele EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Esszimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG

# Exposé - Galerie



Essplatz DG



Wohnzimmer DG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG



Balkon

# Exposé - Galerie



Gäste WC DG



Küche DG

# Exposé - Galerie



Küche DG



Küche DG



Arbeitszimmer DG

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer DG



Schlafzimmer DG



Schlafzimmer DG

# Exposé - Galerie



Bad-/Duschkombi DG



Bad-/Duschkombi DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Wasch- u. Trockner im Bad DG

# Exposé - Galerie



Wasch- u. Trockner im Bad DG



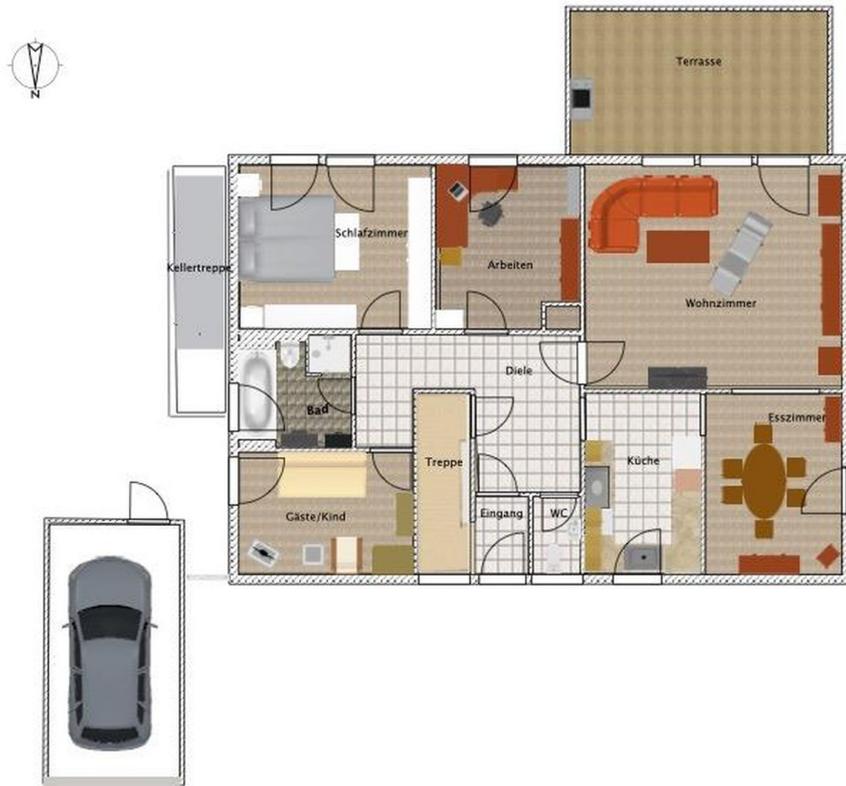
Kellerbar

# Exposé - Galerie



Kellerbar

# Exposé - Grundrisse

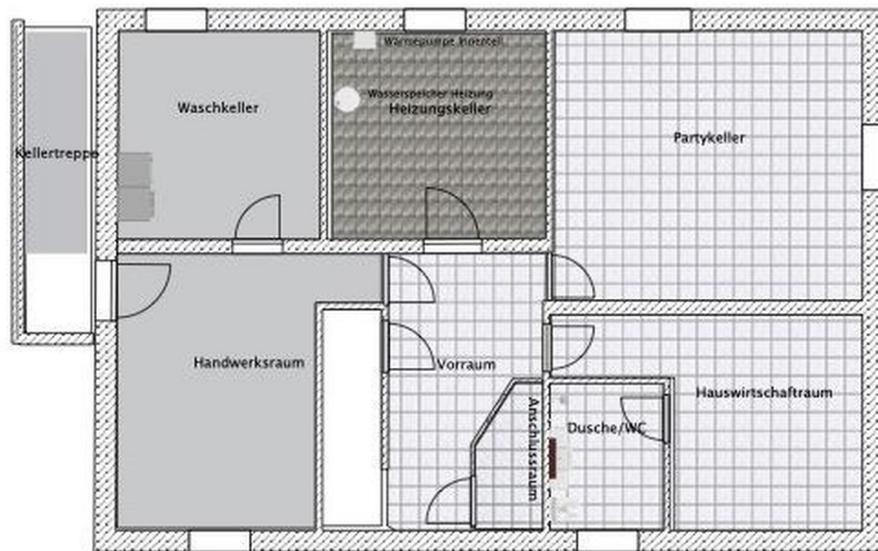


Grundriss EG



Grundriss DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 13.01.2035

Registriernummer: NW-2025-005515891

1

## Gebäude

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
| Gebäudetyp  | Zweifamilienhaus  |  |  |
| Adresse   | Helfenbergweg 53<br>45141 Essen   |  |   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Ganzes Gebäude  |  |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1984  |  |   |
| Baujahr Heizung <sup>3, 4</sup>                       | 2016  |  |   |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 2   |  |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 169,00 m <sup>2</sup>   | <input type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Strom   |  |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Strom   |  |   |
| Erneuerbare Energien                                  | Art: Abwärme; Umweltwärme   | Verwendung: Heizung  |   |
| Art der Lüftung                                       | <input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung      |  |   |
| Art der Kühlung                                       | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme   |  |   |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl: -   | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: -                        |   |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) |  |   |

## 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Christine Werker (M.A.)  
Energieeffizienz-Expertin (EEE)  
Höninger Weg 275, 50969 Köln

Aussteller

Köln, den 14.01.2025

Ausstellungsdatum

Architektenkammer  
Nordrhein-Westfalen  
Christine Werker  
Energieeffizienz-Expertin

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

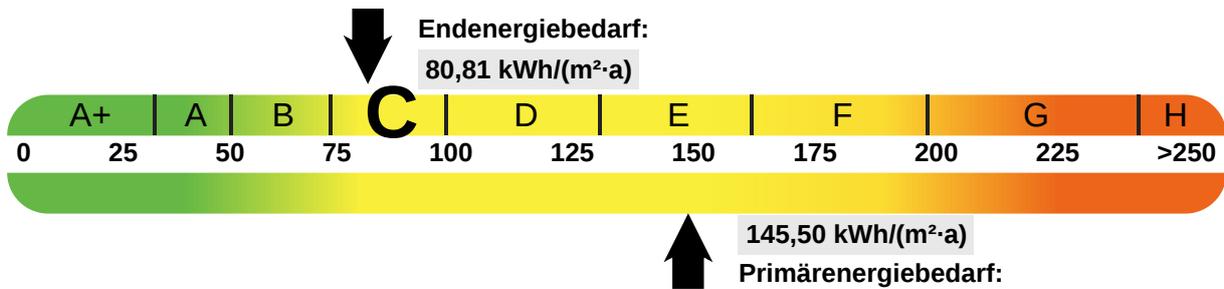
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-005515891

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 45,25 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</sup>

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 §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

80,81 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz

1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 b bis h GEG<sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
- Wärmepumpe (§ 71 c)
- Stromdirektheizung (§ 71 d)
- Solarthermische Anlage (§ 71 e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

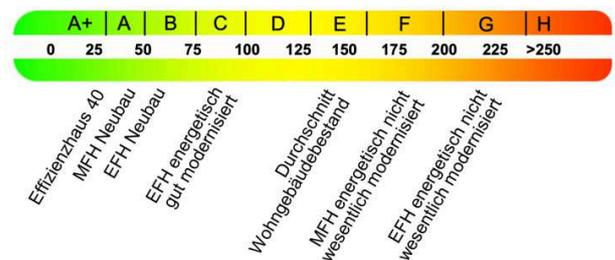
| Art der erneuerbaren Energie | Anteil der Wärmebereitstellung <sup>5</sup> : % | Anteil EE der Einzelanlage <sup>6</sup> : % | Anteil EE aller Anlagen <sup>7</sup> : % |
|------------------------------|---|---|--|
|                              |   |   |  |
|                              |   |   |  |
| <b>Summe <sup>8</sup>:</b>   |   |   |  |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>: Anteil EE<sup>10</sup>

| Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE <sup>10</sup> : % |
|------------------------------|-----------------------------|
|                              |                             |
|                              |                             |
| <b>Summe <sup>8</sup>:</b>   |                             |

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## 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 Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro m<sup>2</sup> 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> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf