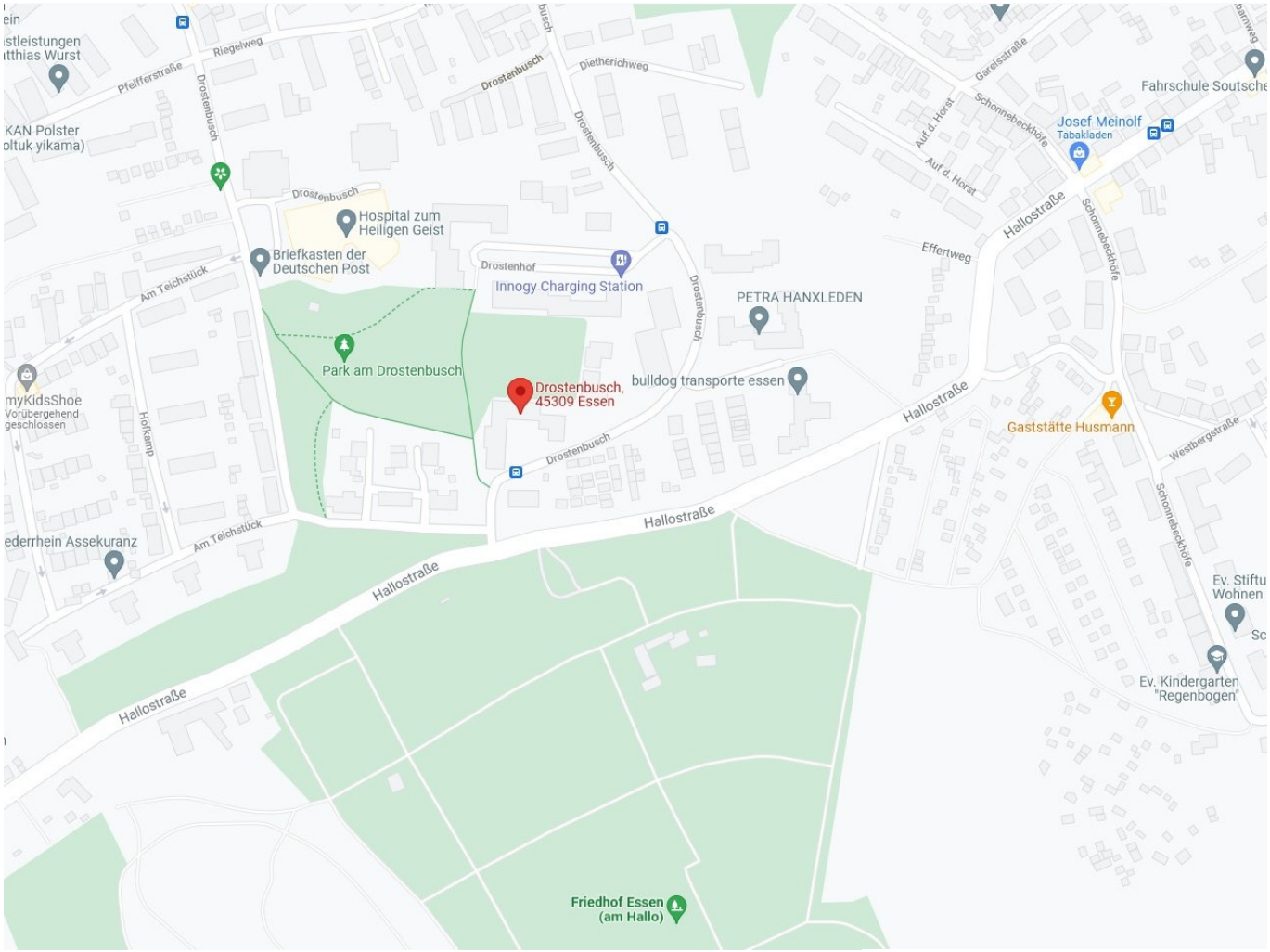
Kurzexposé

Drostenbusch 119
45309 Essen

Vagner Immobilien GmbH
Donarstr. 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600
Fax: 0231 8779602

info@immobilien-vagner.de
www.immobilien-vagner.de



Kartendaten © 2021 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

WEG Drostenbusch 111 - 123 / Drostenhof 5 - 16, 45309 Essen

Objektbeschreibung

Haus-Nr.	119
WE-Nr.	047
Lage	2. OG rechts
Zimmer	3,5
Balkon/Garten/Terrasse	Balkon
Wohnfläche ca.	70,92 m²
Baujahr	1970
Heizungstyp	Gaszentralheizung
Kaufpreis	**154.800,00 EUR**
Maklercourtage	**provisionsfrei**

Mietangaben

vermietet seit	30.11.2023
Nettokaltmiete	**626,79 EUR**
+ Betriebskosten	167,00 EUR
+ Heizkosten	132,00 EUR
= Warmmiete	**925,79 EUR**
- Hausgeld (ab 01/24)	334,00 EUR

Lagebeschreibung

Die Häuser der WEG Drostenbusch 111 - 123 und Drostenhof 5 - 16 liegen im Essener Stadtteil Schonnebeck. Hier profitieren die Einwohner von einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur, einer sehr guten Verkehrsanbindung und den umliegenden Grün- und Sportflächen, die zu einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung einladen.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot sind in einem Umkreis von wenigen Minuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung und runden das familienfreundliche Umfeld ab. Die Universität Essen-Duisburg ist nur knapp 5 Km entfernt und in unter 15 Minuten, z.B. mit dem Fahrrad, erreichbar.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten und ein breites kulturelles Angebot bietet die etwa 4 km entfernt liegende Innenstadt von Essen. Um die Siedlung herum liegen mehrere Bus-Haltestellen, die einen optimalen Anschluss an den ÖPNV gewährleisten.

Wissenswertes

Die WEG Drostenbusch 111 - 123 und Drostenhof 5 - 16 besteht aus 21 Häusern mit insgesamt 248 Wohneinheiten und 116 Garagen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 37.209 m². Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahre 1970 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und werden über eigene Gaszentralheizungen beheizt.

Die Wohnungen sind ausgestattet mit isolierverglasten Kunststofffenstern (Doppelverglasung) und einem Balkon. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Kellerräume wie Trockenräume und eine Waschküche.

Die rechnerische, anteilige Instandhaltungsrücklage für diese Wohnung beträgt zum 31.12.2022 ca. 5.660,00 EUR.

Vagner Immobilien GmbH
Donarstr. 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600
Fax: 0231 8779602

info@immobilien-vagner.de
www.immobilien-vagner.de

DSZ_A|9999||VI065||0000||9432||00260251||0007-010||H0432047001||2100000028||44803||DE||0||0||0||0||SC||0001880204||BLANK||BLANK||D||S||0||0||P60||LJAIEIHMAIPN5IHZPPX232OXBU||DSZ_E
VI065/9432/00260251/0007-010/0/0/0/0

ecowo

Wohnungseigentumsverwaltung
Standort Gelsenkirchen

ecowo GmbH | Virchowstr. 99 |45886 Gelsenkirchen

Ansprechpartnerin
Lena Littmeier
T 0209-94580-310
F 0209-94580-104
lena.littmeier@ecowo.de

Standortleitung
Eftalia Karagouni
T (0209) 94580-121
eftalia.karagouni@ecowo.de

Regionalleitung
Kathrin Hensel

Gläubiger ID
DE70WEG00000367503
IBAN: DE31550104000493661922
BIC: AARBDE5WDOM

Vert.Nr./Mandatsref.:
9432-H0432047001-01

Firma
Deutsche Annington Beteiligungs-
verwaltungs GmbH
Philippstr. 3
44803 Bochum

15.11.2023

Wohnungseigentümergemeinschaft: Drostenbusch 111-123/Drostenhof 2-16, Essen
Wirtschaftsplan für Ihr Eigentum, TE-Nummer: 047,
Vertragsnummer: H0432047001 vom 01.01.2024-31.12.2024
Drostenbusch 119, 45309 Essen, 2. Obergeschoß, 3. Wohnung von links

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachstehend geben wir Ihnen den neuen Wirtschaftsplan bekannt.

Für Ihr Eigentum ergeben sich folgende Beträge:

Hausgeld / Berechnungsobjekt	bisheriges Hausgeld	Anpassung	Neues Hausgeld	Gültig ab
Hausgeld	190,00	14,00	204,00	01.01.2024
Hausgeld Heizkosten	87,00	6,00	93,00	01.01.2024
HG Anteil IH-Rückstellung	37,00	0,00	37,00	
Summe	314,00	20,00	334,00	01.01.2024

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH

Sondereigentum 9432/260251/0007-010 45309 Essen, Drostenbusch 119

Bemessungen

Gesamtbemessungen

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt. Bem.Summe Einh.
(1)	Betriebskostenfläche für 400043201 Drostenb.111-119, Essen	01.01.2024	31.12.2024	50	3.534,04 M2
(2)	Betriebskostenfläche für 400043201 Drostenb.111-119, Essen	01.01.2024	31.12.2024	50	3.534,04 M2
(3)	Betriebskostenfläche für 400043285 Drostenb.111-123/Drostenh.2-16	01.01.2024	31.12.2024	248	17.288,97 M2
(4)	je Einheit für 400043285 Drostenb.111-123/Drostenh.2-16	01.01.2024	31.12.2024	248	248,00 ST
(5)	Miteigentumsanteil für 400043200 Drostenb.111-123/Drostenh.2-16	01.01.2024	31.12.2024	364	10.000,0000 MEA
(6)	Miteigentumsanteil für 400043200 Drostenb.111-123/Drostenh.2-16	01.01.2024	31.12.2024	364	10.000,0000 MEA
(7)	Miteigentumsanteil für 400043201 Drostenb.111-119, Essen	01.01.2024	31.12.2024	50	1.956,0000 MEA
(8)	Miteigentumsanteil für 400043285 Drostenb.111-123/Drostenh.2-16	01.01.2024	31.12.2024	248	9.652,0000 MEA
(9)	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2024	31.12.2024	50	44.768,8000

Ihr Anteil

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt. Bem.Summe Einh.
(1)	Betriebskostenfläche für 400043201 Drostenb.111-119, Essen	01.01.2024	31.12.2024	1	70,92 M2
(2)	Betriebskostenfläche für 400043201 Drostenb.111-119, Essen	01.01.2024	31.12.2024	1	70,92 M2
(3)	Betriebskostenfläche für 400043285 Drostenb.111-123/Drostenh.2-16	01.01.2024	31.12.2024	1	70,92 M2
(4)	je Einheit für 400043285 Drostenb.111-123/Drostenh.2-16	01.01.2024	31.12.2024	1	1,00 ST
(5)	Miteigentumsanteil für 400043200 Drostenb.111-123/Drostenh.2-16	01.01.2024	31.12.2024	1	40,0000 MEA
(6)	Miteigentumsanteil für 400043200 Drostenb.111-123/Drostenh.2-16	01.01.2024	31.12.2024	1	40,0000 MEA
(7)	Miteigentumsanteil für 400043201 Drostenb.111-119, Essen	01.01.2024	31.12.2024	1	40,0000 MEA
(8)	Miteigentumsanteil für 400043285 Drostenb.111-123/Drostenh.2-16	01.01.2024	31.12.2024	1	40,0000 MEA
(9)	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2024	31.12.2024	1	1.036,9400

Kosten umlagefähig

Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Heizkosten Hs. 111-119	48.000,00 EUR	(9)	44.768,8000	1.036,9400	1.111,78 EUR
Heizkosten Hs. 121-123	30.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Heizkosten Hs. 5-13	42.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Heizkosten Hs. 10-16	78.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Heizkosten Hs. 2-4	10.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Heizkosten Hs. 6-8	23.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Straßenreinigung	2.800,00 EUR	(3)	17.288,97 M2	70,92 M2	11,49 EUR
Müllgebühren UG 1	15.000,00 EUR	(2)	3.534,04 M2	70,92 M2	301,02 EUR
Müllgebühren UG 2	9.300,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Müllgebühren UG 3	26.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Müllgebühren UG 4	13.500,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Müllgebühren UG 5	13.500,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Entwässerung UG 1	19.000,00 EUR	(2)	3.534,04 M2	70,92 M2	381,29 EUR
Entwässerung UG 2	10.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Entwässerung UG 3	23.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Entwässerung UG 4	33.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Entwässerung UG 5	17.500,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Niederschlagswasser UG 1	2.600,00 EUR	(2)	3.534,04 M2	70,92 M2	52,18 EUR
Niederschlagswasser UG 2	1.400,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR

Niederschlagswasser UG 3	2.200,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Niederschlagswasser UG 4	2.700,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Niederschlagswasser UG 5	2.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Wasserkosten UG 1	13.000,00 EUR	(2)	3.534,04	M2	70,92 M2	260,87 EUR
Wasserkosten UG 2	10.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Wasserkosten UG 3	15.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Wasserkosten UG 4	21.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Wasserkosten UG 5	13.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Allgemeinstrom UG 1	2.800,00 EUR	(2)	3.534,04	M2	70,92 M2	56,19 EUR
Allgemeinstrom UG 2	2.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Allgemeinstrom UG 3	4.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Allgemeinstrom UG 4	2.400,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Allgemeinstrom UG 5	3.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Kosten Außenbeleuchtung	4.500,00 EUR	(3)	17.288,97	M2	70,92 M2	18,46 EUR
Gartenpflege	40.000,00 EUR	(3)	17.288,97	M2	70,92 M2	164,08 EUR
Winterdienst	7.500,00 EUR	(3)	17.288,97	M2	70,92 M2	30,77 EUR
Wartung Aufzug Haus 14	2.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Wartung Aufzug Haus 15	2.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Aufzug TÜV Hs.14	1.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Aufzug TÜV Hs.15	1.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Aufzugskosten Strom Haus 14	500,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Aufzugskosten Strom Haus 15	650,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Aufzugskosten Notruf Haus 14	500,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Aufzugskosten Notruf Haus 15	500,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Wartung Dachfläche### #	3.500,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Wartung Rauchwarnmelder	5.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Sach- u. Haftpflichtvers.	70.000,00 EUR	(3)	17.288,97	M2	70,92 M2	287,14 EUR
Hauswart/Objektbetreuer	50.000,00 EUR	(3)	17.288,97	M2	70,92 M2	205,10 EUR
Hausreinigung	60.000,00 EUR	(4)	248,00	ST	1,00 ST	241,94 EUR
Summe Kosten umlagefähig	759.350,00 EUR					3.122,31 EUR

Kosten nicht umlagefähig

Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Reparaturen -alle-	5.000,00 EUR	(6)	10.000,0000 MEA	40,0000 MEA	20,00 EUR
Reparaturen UG 1	3.000,00 EUR	(7)	1.956,0000 MEA	40,0000 MEA	61,35 EUR
Reparaturen UG 2	3.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Reparaturen UG 3	4.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Reparaturen UG 4	5.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Reparaturen UG 5	6.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Sonstige Aufwendungen	4.000,00 EUR	(6)	10.000,0000 MEA	40,0000 MEA	16,00 EUR
Kontoführungsgebühren	250,00 EUR	(6)	10.000,0000 MEA	40,0000 MEA	1,00 EUR
Verwaltungsgebühren	78.000,00 EUR	(4)	248,00 ST	1,00 ST	314,52 EUR
Verwalt.gebühr Garagen	4.300,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Verw. Pausch. Kopie/Porto/Tele	3.800,00 EUR	(5)	10.000,0000 MEA	40,0000 MEA	15,20 EUR
Gebühr aus gesetz.Verordnungen	900,00 EUR	(8)	9.652,0000 MEA	40,0000 MEA	3,73 EUR
Summe Kosten nicht umlagefähig	117.250,00 EUR				431,80 EUR

Summe Ausgaben	876.600,00 EUR		3.554,11 EUR

Instandhaltungsrückstellungen

Kostenart Bezeichnung	Rückstellungen gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Rückstellungen
Soll-Zuführung IH-Rücklage UG1	21.204,24 EUR	(7)	1.956,0000 MEA	40,0000 MEA	433,63 EUR
Soll-Zuführung IH-Rücklage UG2	23.928,96 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Soll-Zuführung IH-Rücklage UG3	22.020,78 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Soll-Zuführung IH-Rücklage UG4	30.992,40 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Soll-Zuführung IH-Rücklage UG5	29.253,20 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR

Soll-Zuführung IH-Rücklage UG6	4.601,42 EUR	daran nicht beteiligt	0,00 EUR
Soll-Zuführung IH-Rücklage UG7	2.515,56 EUR	daran nicht beteiligt	0,00 EUR
Summe Rückstellungen	134.516,56 EUR		433,63 EUR

Gesamtsumme	1.011.116,56 EUR		3.987,74 EUR

Nachrichtliche Anteilsberechnung zur Steuererklärung

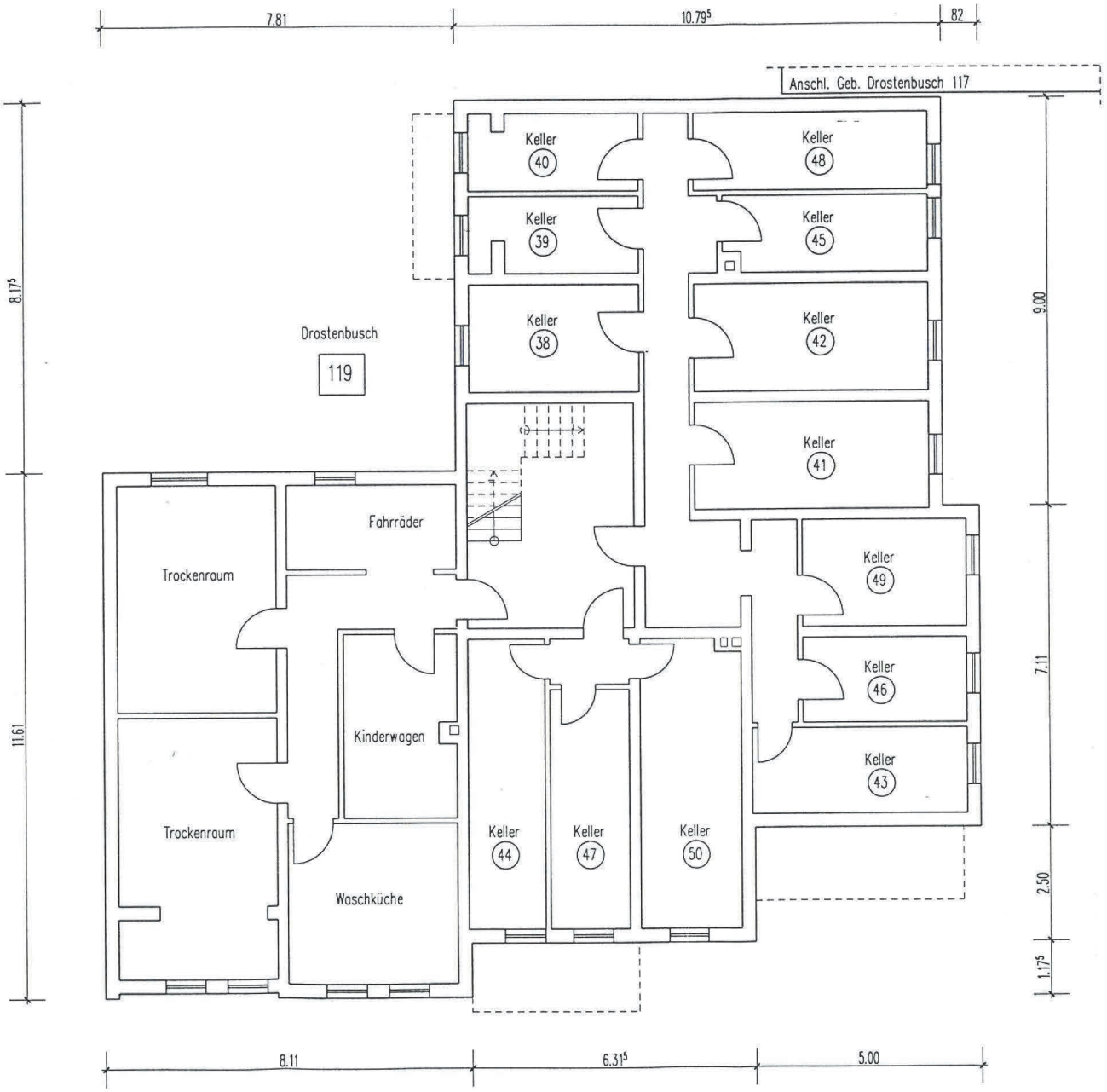
für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022

Wohnungs-/Teileigentümer: Deutsche Annington Beteiligungs- verwaltungs GmbH

Erstellungsdatum: 27.11.2023

Rücklagenverbräuche				
WEG Erhaltungsrücklage UG 1				
Abgang Rückstellung	7.162,89 EUR	1.956,0000 MEA	40,0000 MEA	146,48 EUR
WEG Erhaltungsrücklage UG 8				
Abgang Rückstellung	27.427,25 EUR	10.000,0000 MEA	40,0000 MEA	109,71 EUR
Gesamt:	34.590,14 EUR			256,19 EUR

Rücklage				
WEG Erhaltungsrücklage UG 1				
	272.418,90 EUR	1.956,0000 MEA	40,0000 MEA	5.570,94 EUR
WEG Erhaltungsrücklage UG 8				
	22.572,75 EUR	10.000,0000 MEA	40,0000 MEA	90,29 EUR
Gesamt:	294.991,65 EUR			5.661,23 EUR



61-5 1-00002167

Dieser Auszug ist Teil der Genehmigungsurkunde

vom .....

STADT ESSEN

Amt für Stadtplanung u. Bauordnung

i.A.

AUFTEILUNGSPLAN	S.41
23.05.2000	M 1:100

GEBAUDE:
DROSTENBUSCH 111/113/115/117/119,
DROSTENBUSCH 121/123,
DROSTENHOF 5/7/9/11/13, 15,
DROSTENHOF 2/4, 6/8, 10/12/14/16
45309 ESSEN

ANTRAGSTELLER:

VITERRA WOHNEN AG
PHILIPPSTR. 3
44803 BOCHUM

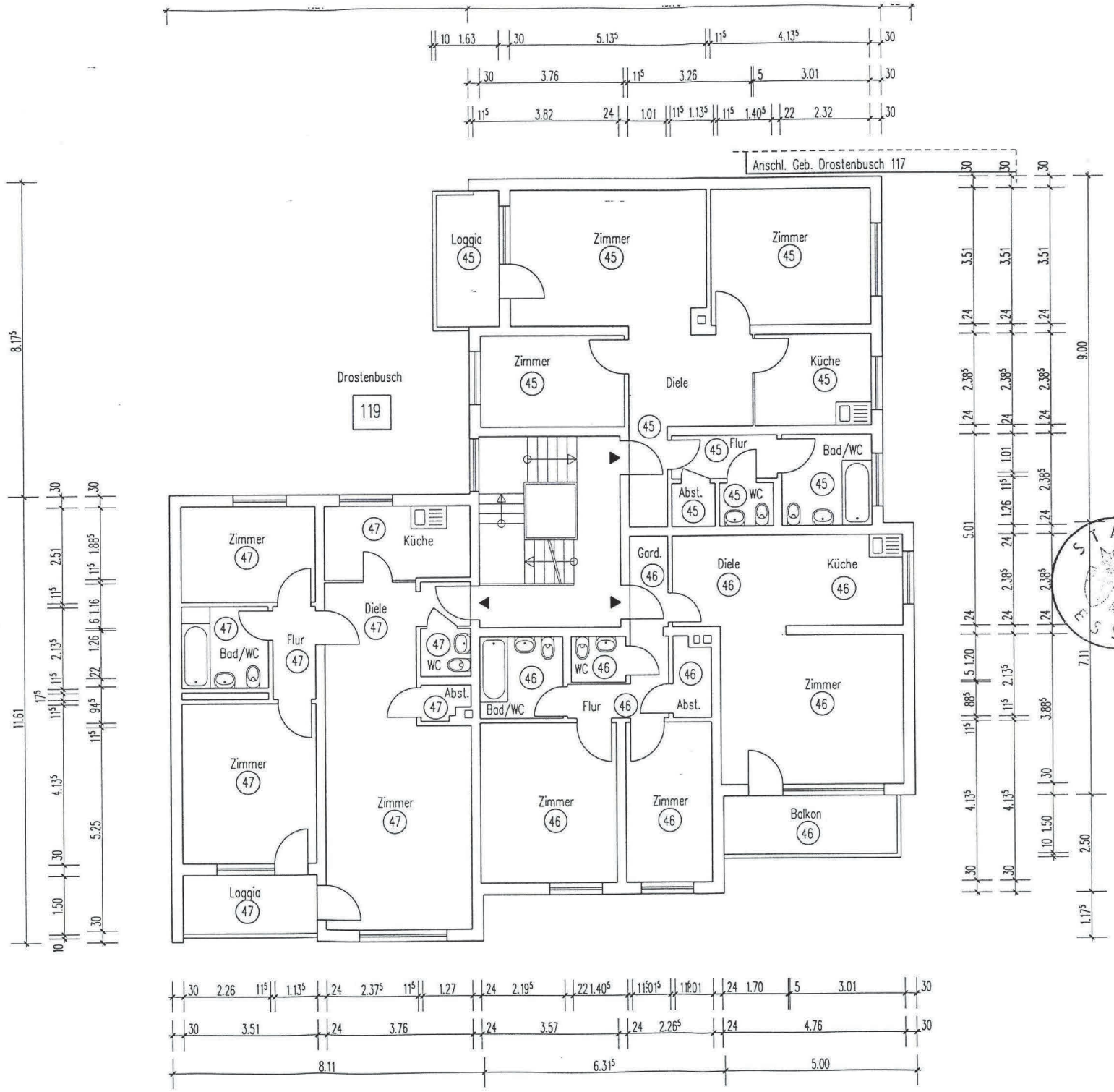
PLANFERTIGER:

HEINZ STUMPP GMBH
BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO
JETTENBURGER STR. 3
72770 REUTLINGEN
Tel. 07121/514990

UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG,
DACHAUFSICHT, SCHNITT, ANSICHT

00-103A	ETG 1

11. Ausfertigung



61-51-00002167
Dieser Aufteilungsplan gehört zum Schreiben (Bescheinigung) vom 28. Juni 2000
STADT ESSEN
Der Oberstadtdirektor
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung
i. A.

AUFTEILUNGSPLAN	S. 44
23.05.2000	M 1:100

GEBÄUDE:
DROSTENBUSCH 111/113/115/117/119,
DROSTENBUSCH 121/123,
DROSTENHOF 5/7/9/11/13, 15,
DROSTENHOF 2/4, 6/8, 10/12/14/16
45309 ESSEN

ANTRAGSTELLER:
VITERRA WOHNEN AG
PHILIPPSTR. 3
44803 BOCHUM

PLANFERTIGER:
HEINZ STUMPP GMBH
BAUTECHNIK-PLANUNGSBÜRO
JETTENBURGER STR. 3
72770 REUTLINGEN
Tel. 07121/514990

UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG,
DACHAUFSICHT, SCHNITT, ANSICHT

00-103A	ETG 1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Registriernummer [2] NW-2018-002206248
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 16.09.2028

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Drostenbusch 119, 45309 Essen	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1970	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2003	
Anzahl Wohnungen	13	
Gebäudenutzfläche (A_N)	1018 m² ☑ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	☑ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☑ 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Verimmo² GmbH
Roland Harsche
Virchowstraße 99
45886 Gelsenkirchen

17.09.2018
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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

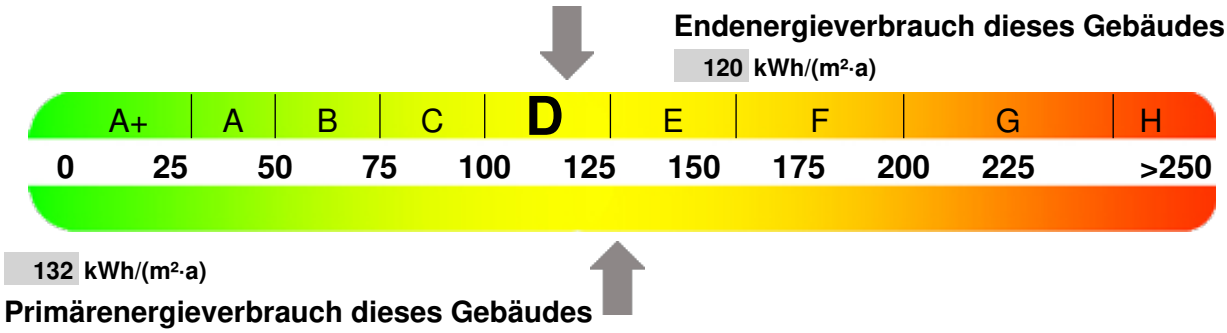
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer [2] **NW-2018-002206248**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



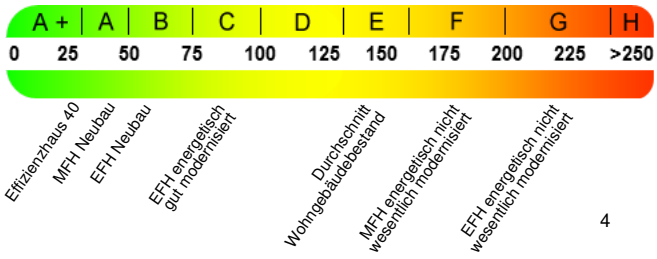
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120 **kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2015	01.01.2016	Erdgas H	1,1	100035	29710	70325	1,19
01.01.2016	01.01.2017	Erdgas H	1,1	111961	29669	82292	1,17
01.01.2017	01.01.2018	Erdgas H	1,1	109459	29663	79796	1,21

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer [2] **NW-2018-002206248**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☑ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen: in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	empfohlen: als Einzelmaßnahme	(freiwillige Angaben): geschätzte Amortisationszeit	(freiwillige Angaben): geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:	Verimmo² GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Energetische Maßnahmen sind vor Ort zu ermitteln.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

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

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO_2-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T'). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

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 Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert 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 der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt: Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Finanzierung

Gern beraten wir Sie auch zur Finanzierung dieses Objektes, ggf. auch ohne Eigenkapital und bei bestehenden Zahlungsverpflichtungen.

Rechtshinweise

Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind.

Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Kaufobjektes sondern dienen lediglich der Veranschaulichung.

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Kaufverhandlungen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Die durch den Anbieter erstellten Inhalte und Bilder in diesem Exposé unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Kopien von diesen Seiten sind nur für den privaten Bereich gestattet, nicht jedoch für kommerzielle Zwecke.

Anbieterkennung

Vagner Immobiliengesellschaft mbH
Donarstr. 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 – 8779600
Fax: 0231 – 8779602
E-Mail: info@immobilien-vagner.de

Im Internet finden Sie uns unter www.immobilien-vagner.de

© Vagner Immobiliengesellschaft mbH