

## **Kurzexposé**

---

***Drostenbusch 119  
45309 Essen***



Vagner Immobilien GmbH  
Donarstraße 42  
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600  
Fax: 0231 8779602

[info@immobilien-vagner.de](mailto:info@immobilien-vagner.de)  
[www.immobilien-vagner.de](http://www.immobilien-vagner.de)



**Objektbeschreibung**

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Haus-Nr.             | 119               |
| WE-Nr.               | 050               |
| Lage                 | 3. OG rechts      |
| Zimmer               | 3,5               |
| Loggia/Balkon/Garten | Loggia            |
| Wohnfläche ca.       | 71 m <sup>2</sup> |
| Baujahr              | 1970              |
| Heizungstyp          | Gaszentralheizung |
| Hausgeld (ab 01/25)  | 400,00 EUR        |

**Kaufpreis** **139.800,00 EUR**  
**Maklercourtage** **provisionsfrei**

**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 m<sup>2</sup>. 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 31.12.2023 ca. 5.720,00 EUR.



Vagner Immobilien GmbH  
Donarstraße 42  
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600  
Fax: 0231 8779602

[info@immobilien-vagner.de](mailto:info@immobilien-vagner.de)  
[www.immobilien-vagner.de](http://www.immobilien-vagner.de)



ecowo GmbH | Virchowstr. 99 | 45886 Gelsenkirchen

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

Wohnungseigentumsverwaltung  
Standort 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: DE72550104000493661960  
BIC: AARBDE5WDOM

Vert.Nr./Mandatsref.:  
9432-H0432050001-01

22.01.2025

**Wohnungseigentümergeinschaft: Drostenbusch 111-123/Drostenhof 2-16, Essen**  
**Wirtschaftsplan für Ihr Eigentum, TE-Nummer: 050,**  
**Vertragsnummer: H0432050001 vom 01.01.2025-31.12.2025**  
**Drostenbusch 119, 45309 Essen, 3. 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                     | 204,00              | 15,00     | 219,00         | 01.01.2025 |
| Hausgeld Heizkosten          | 95,00               | 33,00     | 128,00         | 01.01.2025 |
| HG Anteil IH-Rückstellung    | 37,00               | 16,00     | 53,00          | 01.01.2025 |
| Summe                        | 336,00              | 64,00     | 400,00         | 01.01.2025 |

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH



## Bemessungen

| Ref.  | Bezeichnung Bemessung                                                | von        | bis        | bet.Obj. | durchschnitt. Bem.Summe Einh. |
|-------|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------|-------------------------------|
| ( 1 ) | Betriebskostenfläche für 400043201<br>Drostenb.111-119, Essen        | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 50       | 3.534,04 M2                   |
| ( 2 ) | Betriebskostenfläche für 400043201<br>Drostenb.111-119, Essen        | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 50       | 3.534,04 M2                   |
| ( 3 ) | Betriebskostenfläche für 400043285<br>Drostenb.111-123/Drostenh.2-16 | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 248      | 17.288,97 M2                  |
| ( 4 ) | je Einheit für 400043285<br>Drostenb.111-123/Drostenh.2-16           | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 248      | 248,00 ST                     |
| ( 5 ) | Miteigentumsanteil für 400043200<br>Drostenb.111-123/Drostenh.2-16   | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 364      | 10.000,0000 MEA               |
| ( 6 ) | Miteigentumsanteil für 400043200<br>Drostenb.111-123/Drostenh.2-16   | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 364      | 10.000,0000 MEA               |
| ( 7 ) | Miteigentumsanteil für 400043201<br>Drostenb.111-119, Essen          | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 50       | 1.956,0000 MEA                |
| ( 8 ) | Miteigentumsanteil für 400043285<br>Drostenb.111-123/Drostenh.2-16   | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 248      | 9.652,0000 MEA                |
| ( 9 ) | HK aus letzter HGA für WPlan                                         | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 50       | 45.935,3600                   |

| Ref.  | Bezeichnung Bemessung                                                | von        | bis        | bet.Obj. | durchschnitt. Bem.Summe Einh. |
|-------|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------|-------------------------------|
| ( 1 ) | Betriebskostenfläche für 400043201<br>Drostenb.111-119, Essen        | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 1        | 70,92 M2                      |
| ( 2 ) | Betriebskostenfläche für 400043201<br>Drostenb.111-119, Essen        | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 1        | 70,92 M2                      |
| ( 3 ) | Betriebskostenfläche für 400043285<br>Drostenb.111-123/Drostenh.2-16 | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 1        | 70,92 M2                      |
| ( 4 ) | je Einheit für 400043285<br>Drostenb.111-123/Drostenh.2-16           | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 1        | 1,00 ST                       |
| ( 5 ) | Miteigentumsanteil für 400043200<br>Drostenb.111-123/Drostenh.2-16   | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 1        | 40,0000 MEA                   |
| ( 6 ) | Miteigentumsanteil für 400043200<br>Drostenb.111-123/Drostenh.2-16   | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 1        | 40,0000 MEA                   |
| ( 7 ) | Miteigentumsanteil für 400043201<br>Drostenb.111-119, Essen          | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 1        | 40,0000 MEA                   |
| ( 8 ) | Miteigentumsanteil für 400043285<br>Drostenb.111-123/Drostenh.2-16   | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 1        | 40,0000 MEA                   |
| ( 9 ) | HK aus letzter HGA für WPlan                                         | 01.01.2025 | 31.12.2025 | 1        | 1.469,5300                    |

| Kosten umlagefähig       |               |       |                       |                           |              |
|--------------------------|---------------|-------|-----------------------|---------------------------|--------------|
| Kostenart Bezeichnung    | Kosten gesamt | Ref.  | Umlegungsgröße gesamt | Umlegungsgröße Ihr Anteil | Ihre Kosten  |
| Heizkosten Hs. 111-119   | 48.000,00 EUR | ( 9 ) | 45.935,3600           | 1.469,5300                | 1.535,58 EUR |
| Heizkosten Hs. 121-123   | 30.000,00 EUR |       | daran nicht beteiligt |                           | 0,00 EUR     |
| Heizkosten Hs. 5-13      | 48.000,00 EUR |       | daran nicht beteiligt |                           | 0,00 EUR     |
| Heizkosten Hs. 10-16     | 74.000,00 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         | 2.900,00 EUR  | ( 3 ) | 17.288,97 M2          | 70,92 M2                  | 11,90 EUR    |
| Müllgebühren UG 1        | 14.000,00 EUR | ( 2 ) | 3.534,04 M2           | 70,92 M2                  | 280,95 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        | 14.000,00 EUR |       | daran nicht beteiligt |                           | 0,00 EUR     |
| Entwässerung UG 1        | 18.000,00 EUR | ( 2 ) | 3.534,04 M2           | 70,92 M2                  | 361,22 EUR   |
| Entwässerung UG 2        | 14.000,00 EUR |       | daran nicht beteiligt |                           | 0,00 EUR     |
| Entwässerung UG 3        | 26.000,00 EUR |       | daran nicht beteiligt |                           | 0,00 EUR     |
| Entwässerung UG 4        | 32.000,00 EUR |       | daran nicht beteiligt |                           | 0,00 EUR     |
| Entwässerung UG 5        | 19.500,00 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 | 1.300,00 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 | 260,88 EUR          |
| Wasserkosten UG 2               | 9.000,00 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             | 2.300,00 EUR          | ( 2 )                 | 3.534,04 M2  | 70,92 M2 | 46,16 EUR           |
| Allgemeinstrom UG 2             | 1.500,00 EUR          | daran nicht beteiligt |              |          | 0,00 EUR            |
| Allgemeinstrom UG 3             | 1.500,00 EUR          | daran nicht beteiligt |              |          | 0,00 EUR            |
| Allgemeinstrom UG 4             | 1.500,00 EUR          | daran nicht beteiligt |              |          | 0,00 EUR            |
| Allgemeinstrom UG 5             | 800,00 EUR            | daran nicht beteiligt |              |          | 0,00 EUR            |
| Kosten Außenbeleuchtung         | 2.800,00 EUR          | ( 3 )                 | 17.288,97 M2 | 70,92 M2 | 11,49 EUR           |
| Gartenpflege                    | 45.000,00 EUR         | ( 3 )                 | 17.288,97 M2 | 70,92 M2 | 184,59 EUR          |
| Winterdienst                    | 13.000,00 EUR         | ( 3 )                 | 17.288,97 M2 | 70,92 M2 | 53,33 EUR           |
| Wartung Aufzug Haus 14          | 3.000,00 EUR          | daran nicht beteiligt |              |          | 0,00 EUR            |
| Wartung Aufzug Haus 15          | 3.000,00 EUR          | daran nicht beteiligt |              |          | 0,00 EUR            |
| Aufzugskosten Strom Haus 14     | 550,00 EUR            | daran nicht beteiligt |              |          | 0,00 EUR            |
| Aufzugskosten Strom Haus 15     | 500,00 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         | 6.200,00 EUR          | daran nicht beteiligt |              |          | 0,00 EUR            |
| Sach- u. Haftpflichtvers.       | 80.000,00 EUR         | ( 3 )                 | 17.288,97 M2 | 70,92 M2 | 328,17 EUR          |
| Hauswart/Objektbetreuer         | 75.000,00 EUR         | ( 3 )                 | 17.288,97 M2 | 70,92 M2 | 307,65 EUR          |
| Hausreinigung                   | 65.000,00 EUR         | ( 4 )                 | 248,00 ST    | 1,00 ST  | 262,10 EUR          |
| <b>Summe Kosten umlagefähig</b> | <b>810.150,00 EUR</b> |                       |              |          | <b>3.696,20 EUR</b> |

| Kosten nicht umlagefähig              |                       |       |                          |                              |                   |
|---------------------------------------|-----------------------|-------|--------------------------|------------------------------|-------------------|
| Kostenart Bezeichnung                 | Kosten gesamt         | Ref.  | Umlegungsgröße<br>gesamt | Umlegungsgröße<br>Ihr Anteil | Ihre Kosten       |
| Reparaturen -alle-                    | 3.000,00 EUR          | ( 6 ) | 10.000,0000 MEA          | 40,0000 MEA                  | 12,00 EUR         |
| Reparaturen UG 1                      | 4.500,00 EUR          | ( 7 ) | 1.956,0000 MEA           | 40,0000 MEA                  | 92,02 EUR         |
| Reparaturen UG 2                      | 4.500,00 EUR          |       | daran nicht beteiligt    |                              | 0,00 EUR          |
| Reparaturen UG 3                      | 4.500,00 EUR          |       | daran nicht beteiligt    |                              | 0,00 EUR          |
| Reparaturen UG 4                      | 3.000,00 EUR          |       | daran nicht beteiligt    |                              | 0,00 EUR          |
| Reparaturen UG 5                      | 5.000,00 EUR          |       | daran nicht beteiligt    |                              | 0,00 EUR          |
| Sonstige Aufwendungen                 | 6.000,00 EUR          | ( 6 ) | 10.000,0000 MEA          | 40,0000 MEA                  | 24,00 EUR         |
| Kontoführungsgebühren                 | 150,00 EUR            | ( 6 ) | 10.000,0000 MEA          | 40,0000 MEA                  | 0,59 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          |
| <b>Summe Kosten nicht umlagefähig</b> | <b>117.650,00 EUR</b> |       |                          |                              | <b>462,06 EUR</b> |

|                       |                |  |              |
|-----------------------|----------------|--|--------------|
| <b>Summe Ausgaben</b> | 927.800,00 EUR |  | 4.158,26 EUR |
|-----------------------|----------------|--|--------------|

| Instandhaltungsrückstellungen  |                          |       |                          |                              |                        |
|--------------------------------|--------------------------|-------|--------------------------|------------------------------|------------------------|
| Kostenart Bezeichnung          | Rückstellungen<br>gesamt | Ref.  | Umlegungsgröße<br>gesamt | Umlegungsgröße<br>Ihr Anteil | Ihre<br>Rückstellungen |
| Soll-Zuführung IH-Rücklage UG1 | 21.204,24 EUR            | ( 7 ) | 1.956,0000 MEA           | 40,0000 MEA                  | 433,63 EUR             |
| Soll-Zufü Rücklage Wasserssch. | 50.000,00 EUR            | ( 6 ) | 10.000,0000 MEA          | 40,0000 MEA                  | 200,00 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           | 184.516,56 EUR   |                       | 633,63 EUR   |
|                                |                  |                       |              |
| Gesamtsumme                    | 1.112.316,56 EUR |                       | 4.791,89 EUR |

Nachrichtliche Anteilsberechnung zur Steuererklärung

für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2023 - 31.12.2023

Wohnungs-/Teileigentümer: Deutsche Annington Beteiligungs- verwaltungs GmbH

Erstellungsdatum: 04.12.2024

| Rücklagenverbräuche         |               |                 |             |            |
|-----------------------------|---------------|-----------------|-------------|------------|
| WEG Erhaltungsrücklage UG 1 |               |                 |             |            |
| Abgang Rückstellung         | 11.728,30 EUR | 1.956,0000 MEA  | 40,0000 MEA | 239,84 EUR |
| WEG Erhaltungsrücklage UG 8 |               |                 |             |            |
| Abgang Rückstellung         | 41.128,15 EUR | 10.000,0000 MEA | 40,0000 MEA | 164,51 EUR |
| Gesamt:                     | 52.856,45 EUR |                 |             | 404,35 EUR |

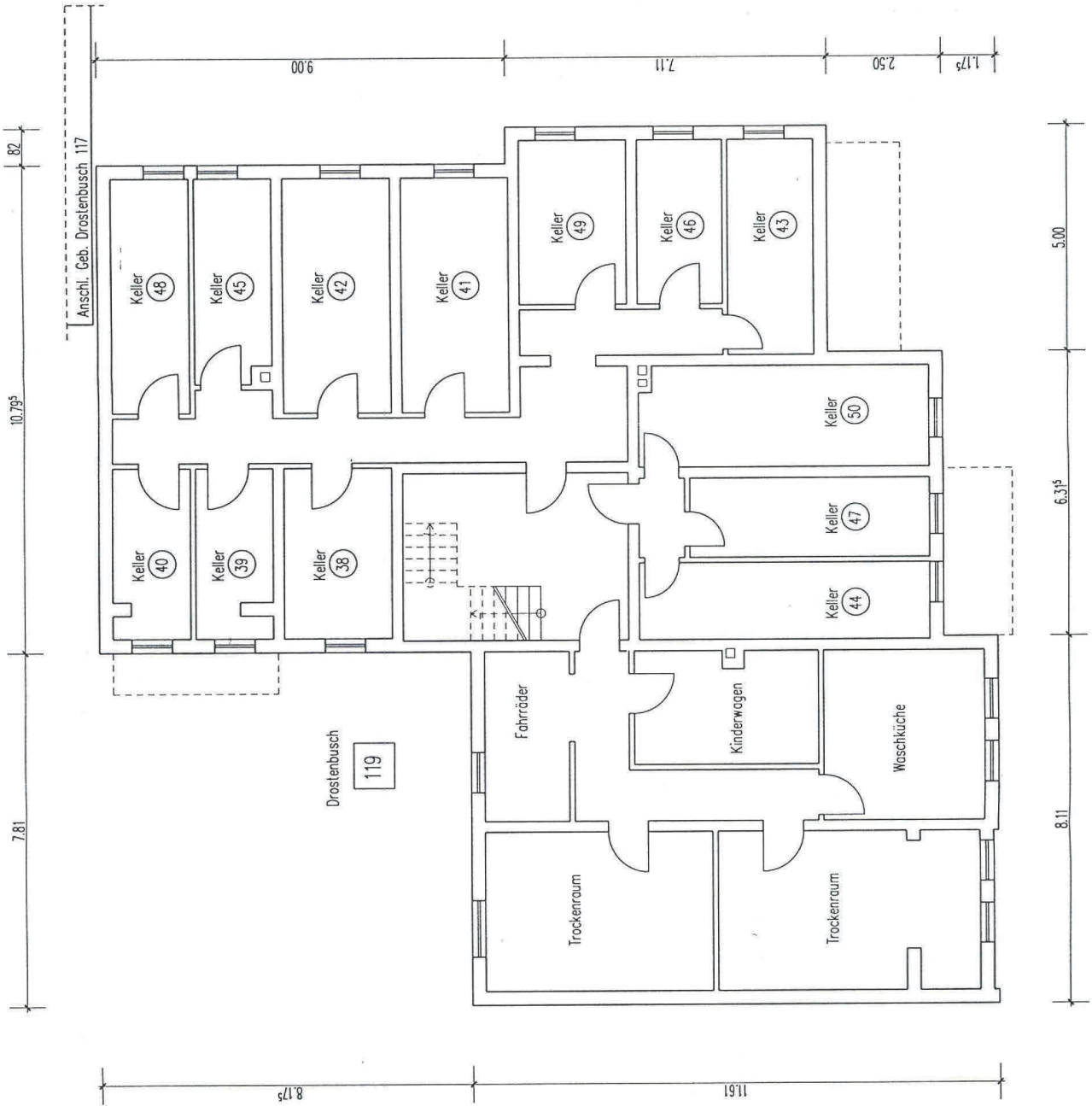
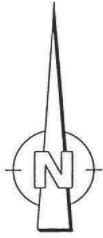
| Zinsen                 |              |                |             |           |
|------------------------|--------------|----------------|-------------|-----------|
| Sparbuch 00            |              |                |             |           |
| Ertrag Zinsen Sparbuch | 2.266,55 EUR | 1.956,0000 MEA | 40,0000 MEA | 46,35 EUR |
| Gesamt:                | 2.266,55 EUR |                |             | 46,35 EUR |

| Abgeltungssteuer          |            |                |             |           |
|---------------------------|------------|----------------|-------------|-----------|
| Sparbuch 00               |            |                |             |           |
| Abgeltungssteuer Sparbuch | 566,64 EUR | 1.956,0000 MEA | 40,0000 MEA | 11,59 EUR |
| Gesamt:                   | 566,64 EUR |                |             | 11,59 EUR |

| Solidaritätszuschläge |           |                |             |          |
|-----------------------|-----------|----------------|-------------|----------|
| Sparbuch 00           |           |                |             |          |
| Soli. Sparbuch        | 31,16 EUR | 1.956,0000 MEA | 40,0000 MEA | 0,64 EUR |
| Gesamt:               | 31,16 EUR |                |             | 0,64 EUR |

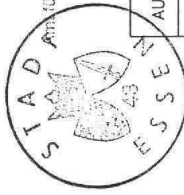
| Rücklage                    |                |                |             |              |
|-----------------------------|----------------|----------------|-------------|--------------|
| WEG Erhaltungsrücklage UG 1 |                |                |             |              |
|                             | 279.934,15 EUR | 1.956,0000 MEA | 40,0000 MEA | 5.724,62 EUR |
| Gesamt:                     | 279.934,15 EUR |                |             | 5.724,62 EUR |



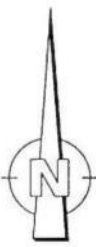


01-5 1-00002167  
Drostbusch 117/113, 115, 117/119  
Sonderplan (Lageplan)

vom 1. April 2000  
für die Stadtplanung u. Entwicklung  
der Stadt Essen



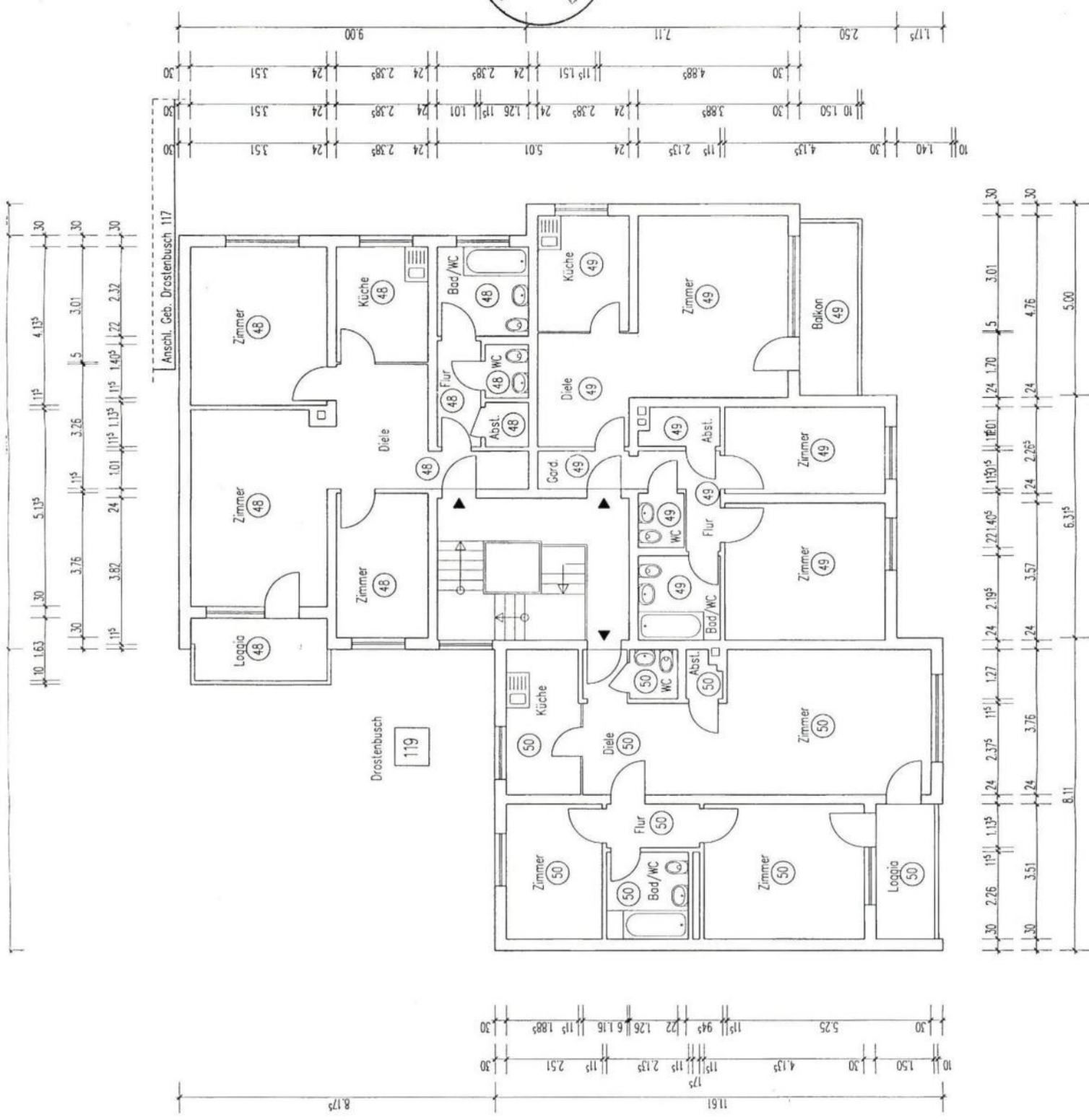
| AUFTEILUNGSPLAN                                                                                                                                      | S. 41   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 23.05.2000                                                                                                                                           | M 1:100 |
| GEBÄUDE:<br>DROSTBUSCH 111/113/115/117/119,<br>DROSTBUSCH 121/123,<br>DROSTENHOF 5/7/9/11/13, 15,<br>DROSTENHOF 2/4, 6/8, 10/12/14/16<br>45309 ESSEN |         |
| ANTRAGSTELLER:<br>VITERRA WOHNEN AG<br>PHILIPPSTR. 3<br>44803 BOCHUM                                                                                 |         |
| PLANFERTIGER:<br>HEINZ STUMPP GMBH<br>BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO<br>JETTENBURGER STR. 3<br>72770 REUTLINGEN<br>Tel. 07121/514990                        |         |
| UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG,<br>DACHAUFNÄHE, SCHNITT, ANSICHT                                                                                           |         |
| 00-103A                                                                                                                                              | ETG 1   |



61-51-00002167



| AUFTEILUNGSPLAN                                                                                                                                          | S 45    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 23.05.2000                                                                                                                                               | M 1:100 |
| GEBÄUDE:<br>DROSTENBUSCH 111/113/115/117/119,<br>DROSTENBUSCH 121/123,<br>DROSTENHOF 5/7/9/11/13, 15,<br>DROSTENHOF 2/4, 6/8, 10/12/14/16<br>45309 ESSEN |         |
| ANTRAGSTELLER:<br>VTERRA WOHNEN AG<br>PHILIPPSTR. 3<br>44803 BOCHUM                                                                                      |         |
| PLANFERTIGER:<br>HEINZ STUMPP GMBH<br>BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO<br>JETTENBURGER STR. 3<br>72770 REUTLINGEN<br>Tel. 07121/514990                            |         |
| UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG,<br>DACHAUFSCHT, SCHNITT, ANSICHT                                                                                               |         |
| 00-103A                                                                                                                                                  | ETG 1   |



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-002206248

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 16.09.2028

1

## Gebäude

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                               |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Gebäudetyp                                                        | Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 | Gebäudedefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse                                                           | Drostenbusch 119, 45309 Essen                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                 |                               |
| Gebäudeteil                                                       | ganzes Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |                               |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1970                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |                               |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                             | 2003                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |                               |
| Anzahl Wohnungen                                                  | 13                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                 |                               |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 1018 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |                               |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | Erdgas                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                 |                               |
| Erneuerbare Energien                                              | Art: keine                                                                                                                                                                                                                                                               | Verwendung:                                                                     |                               |
| Art der Lüftung/Kühlung                                           | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung<br><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)<br><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 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

Verimmo<sup>2</sup> GmbH  
Roland Harsche  
Virchowstraße 99  
45886 Gelsenkirchen

17.09.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
Registriernummer ist nach deren Eingang  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

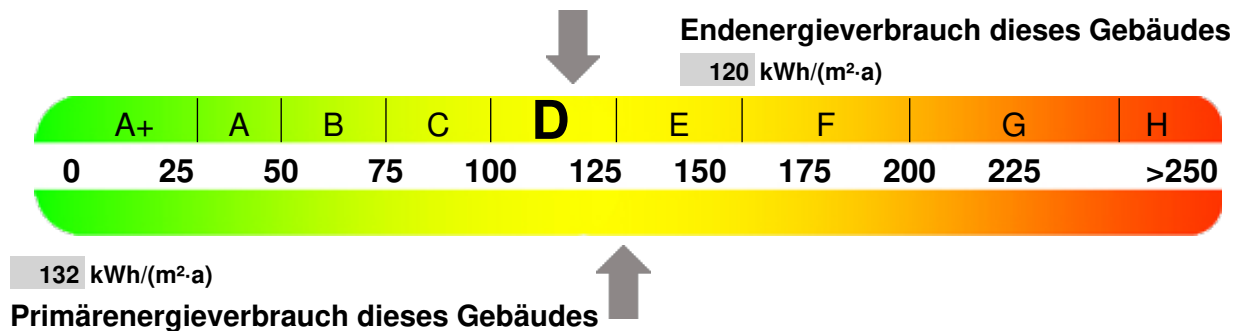
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-002206248

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



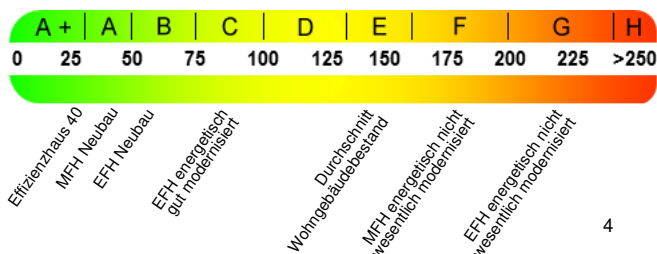
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

120 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von        | bis        |                            |                               |                           |                               |                         |                  |
| 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> 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                                   |                    | (freiwillige Angaben)        |                                                             |
|-----|------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|     |                        |                                              | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | 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:

Verimmo<sup>2</sup> GmbH

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Energetische Maßnahmen sind vor Ort zu ermitteln.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erläuterungen

5

### 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<sub>2</sub>-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.

<sup>1</sup> 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](mailto:info@immobilien-vagner.de)

Im Internet finden Sie uns unter [www.immobilien-vagner.de](http://www.immobilien-vagner.de)