

Kurzexposé

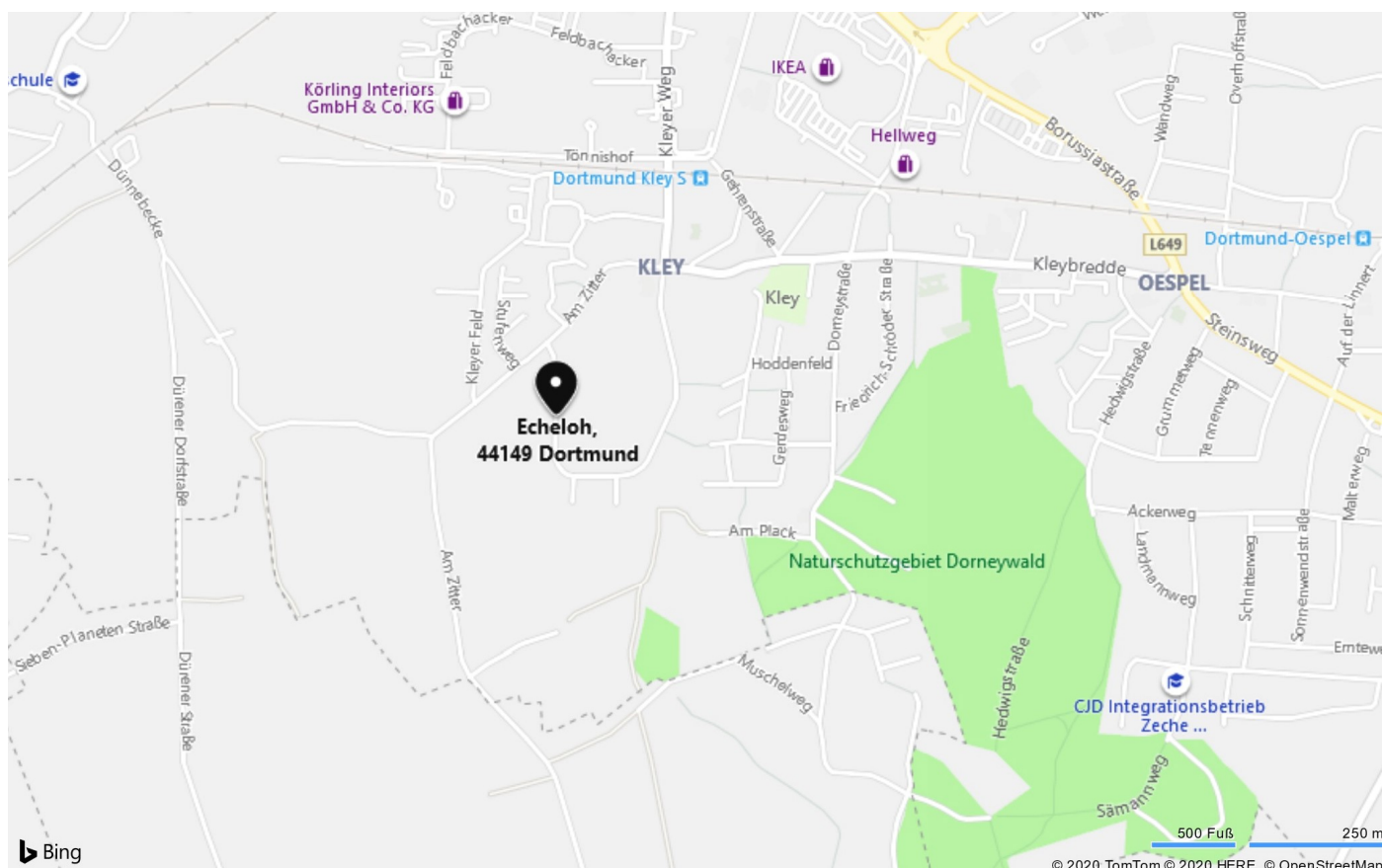
***Echeloh 42
44149 Dortmund***



Vagner Immobilien GmbH
Donarstraße 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600
Fax: 0231 8779602

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



WEG Echeloh 34 - 68, 44149 Dortmund Kley

Objektbeschreibung

Haus-Nr.	42
WE-Nr.	039
Lage	3. OG links
Zimmer	3,5
Wohnfläche ca.	62,00 m ²
Balkon/Loggia/Garten	Loggia
Baujahr	1964
Heizungsart	Nahwärme
Hausgeld (ab 01/25)	259,00 EUR

Kaufpreis **119.800,00 EUR**
Maklercourtage **provisionsfrei**

Lagebeschreibung

Dortmund liegt am nordöstlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt im Südosten an das Sauerland sowie im Norden an das Münsterland. Die Stadt ist einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im östlichen Ruhrgebiet. Im Stadtzentrum der Universitätsstadt Dortmund locken vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen.

Von der Wohnsiedlung aus besteht eine sehr gute Anbindung an die A40/A45 (Kreuz Dortmund-West) und durch umliegende Bus-Haltestellen sowie eine naheliegende S-Bahnstation auch an den ÖPNV. Die TU-Dortmund ist per S-Bahn nach nur 2 Haltestellen erreicht. Auch die Dortmunder Innenstadt erreichen Sie per Auto oder ÖPNV in kürzester Zeit. Umfassende Einkaufsmöglichkeiten bietet der nahe liegende Indu-Park. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ggf. auch fußläufig zu erreichen.

Wissenswertes

Die WEG Echeloh 34 - 68 besteht aus 18 Gebäuden mit insgesamt 144 Wohneinheiten. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 19.345 m². Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahr 1964 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und in den Jahren 1991 bis 1995 umfassend modernisiert. Die Häuser werden über das nahegelegene Heizkraftwerk mit Nahwärme versorgt.

Die Wohnungen sind allgemein ausgestattet mit einem Balkon und isolierverglasten Kunststofffenstern (Doppelverglasung) sowie einer eigenen Gastherme zur Warmwasseraufbereitung. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Kellerräume wie z.B. eine Waschküche.

Die anteilige, rechnerische Instandhaltungsrücklage beträgt für diese Wohnung per 31.12.2023 ca. 4.200,00 EUR.

In Abt. II des Grundbuches ist ein 10%iger Bergschadenminderwert eingetragen.



Vagner Immobilien GmbH
Donarstraße 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600
Fax: 0231 8779602

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



ecowo GmbH | Virchowstr. 99 | 45886 Gelsenkirchen

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

Wohnungseigentumsverwaltung
Standort Gelsenkirchen

Ansprechpartnerin
Sarah Stolz
T 0209-94580-339
F 0209-94580-104
sarah.stolz@ecowo.de

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

Regionalleitung
Kathrin Hensel

Gläubiger ID
DE78WEG00000366583
IBAN: DE58550104000494001615
BIC: AARBDE5WDOM

Vert.Nr./Mandatsref.:
9992-H0992039001-01

18.11.2024

Wohnungseigentümergeinschaft: Echeloh 34-68, 44149 Dortmund
Wirtschaftsplan für Ihr Eigentum, TE-Nummer: 039,
Vertragsnummer: H0992039001 vom 01.01.2025-31.12.2025
Echeloh 42, 44149 Dortmund, 3. Obergeschoß, 1. 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	163,00	5,00	168,00	01.01.2025
Hausgeld Heizkosten	68,00	7,00	75,00	01.01.2025
HG Anteil IH-Rückstellung	16,00	0,00	16,00	01.01.2025
Summe	247,00	12,00	259,00	01.01.2025

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH

Bemessungen

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt. Bem.Summe Einh.
(1)	Betriebskostenfläche für 400099200 alle, Echeloh 34-68; DO	01.01.2025	31.12.2025	144	8.928,00 M2
(2)	Betriebskostenfläche für 400099202 Echeloh 34-68 Do. UG 2, 40-44	01.01.2025	31.12.2025	24	1.488,00 M2
(3)	je Einheit für 400099200 alle, Echeloh 34-68; DO	01.01.2025	31.12.2025	144	144,00 ST
(4)	Miteigentumsanteil für 400099200 alle, Echeloh 34-68; DO	01.01.2025	31.12.2025	144	100.000,0000 MEA
(5)	Miteigentumsanteil für 400099202 Echeloh 34-68 Do. UG 2, 40-44	01.01.2025	31.12.2025	24	16.668,0000 MEA
(6)	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2025	31.12.2025	24	16.295,6600

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt. Bem.Summe Einh.
(1)	Betriebskostenfläche für 400099200 alle, Echeloh 34-68; DO	01.01.2025	31.12.2025	1	62,00 M2
(2)	Betriebskostenfläche für 400099202 Echeloh 34-68 Do. UG 2, 40-44	01.01.2025	31.12.2025	1	62,00 M2
(3)	je Einheit für 400099200 alle, Echeloh 34-68; DO	01.01.2025	31.12.2025	1	1,00 ST
(4)	Miteigentumsanteil für 400099200 alle, Echeloh 34-68; DO	01.01.2025	31.12.2025	1	695,0000 MEA
(5)	Miteigentumsanteil für 400099202 Echeloh 34-68 Do. UG 2, 40-44	01.01.2025	31.12.2025	1	695,0000 MEA
(6)	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2025	31.12.2025	1	607,9800

Kosten umlagefähig						
Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten	
Heizkosten UG 1	25.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Heizkosten UG 2	24.000,00 EUR	(6)	16.295,6600	607,9800	895,42 EUR	
Heizkosten UG 3	25.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Heizkosten UG 4	21.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Heizkosten UG 5	21.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Heizkosten UG 6	24.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Straßenreinigung	6.300,00 EUR	(1)	8.928,00 M2	62,00 M2	43,75 EUR	
Müllabfuhr Haus 34-38	8.600,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Müllabfuhr Haus 40-44	8.600,00 EUR	(2)	1.488,00 M2	62,00 M2	358,33 EUR	
Müllabfuhr Haus 46-50	8.600,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Müllabfuhr Haus 52-56	4.500,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Müllabfuhr Haus 58-62	5.400,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Müllabfuhr Haus 64-68	5.400,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Entwässerung	27.000,00 EUR	(1)	8.928,00 M2	62,00 M2	187,50 EUR	
Entw. bef. Flächen	5.400,00 EUR	(1)	8.928,00 M2	62,00 M2	37,50 EUR	
Wasserkosten Haus 34-38	4.400,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Wasserkosten Haus 40-44	4.500,00 EUR	(2)	1.488,00 M2	62,00 M2	187,50 EUR	
Wasserkosten Haus 46-50	4.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Wasserkosten Haus 52-56	3.800,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Wasserkosten Haus 58-62	4.500,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Wasserkosten Haus 64-68	4.000,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Stromversorgung Haus 34-38	900,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Stromversorgung Haus 40-44	1.200,00 EUR	(2)	1.488,00 M2	62,00 M2	50,00 EUR	
Stromversorgung Haus 46-50	1.100,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Stromversorgung Haus 52-56	800,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Stromversorgung Haus 58-62	1.100,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Stromversorgung Haus 64-68	900,00 EUR	daran nicht beteiligt				0,00 EUR
Kosten Außenbeleuchtung	2.300,00 EUR	(1)	8.928,00 M2	62,00 M2	15,98 EUR	
Gartenpflege	26.000,00 EUR	(1)	8.928,00 M2	62,00 M2	180,56 EUR	
Winterdienst	3.000,00 EUR	(1)	8.928,00 M2	62,00 M2	20,83 EUR	

Sach- und Haftpflichtversichg.	36.400,00 EUR	(1)	8.928,00 M2	62,00 M2	252,78 EUR
Hausmeisterservice	10.500,00 EUR	(1)	8.928,00 M2	62,00 M2	72,92 EUR
Treppenhausreinigung	25.000,00 EUR	(3)	144,00 ST	1,00 ST	173,61 EUR
Summe Kosten umlagefähig	354.200,00 EUR				2.476,68 EUR

Kosten nicht umlagefähig					
Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
WEG Reparaturen Haus 40-44	1.500,00 EUR	(5)	16.668,0000 MEA	695,0000 MEA	62,54 EUR
WEG Reparaturen Haus 46-50	1.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Reparaturen Haus 52-56	1.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Reparaturen Haus 58-62	1.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Reparaturen Haus 64-68	1.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Reparaturen -alle-	2.000,00 EUR	(4)	100.000,0000 MEA	695,0000 MEA	13,90 EUR
WEG Reparaturen Haus 34-38	1.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Gebühr haushn. Dienstl.	1.713,60 EUR	(3)	144,00 ST	1,00 ST	11,90 EUR
WEG Kontoführungsgebühren	120,00 EUR	(4)	100.000,0000 MEA	695,0000 MEA	0,84 EUR
WEG Verwaltungsgebühren	47.295,36 EUR	(3)	144,00 ST	1,00 ST	328,44 EUR
Verw. Pausch. Kopie/Porto/Tele	2.000,00 EUR	(4)	100.000,0000 MEA	695,0000 MEA	13,90 EUR
Summe Kosten nicht umlagefähig	62.128,96 EUR				431,52 EUR

Summe Ausgaben	416.328,96 EUR				2.908,20 EUR
-----------------------	-----------------------	--	--	--	---------------------

Instandhaltungsrückstellungen					
Kostenart Bezeichnung	Rückstellungen gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Rückstellungen
Zuführung Inst. Rücklage UG 2	4.464,00 EUR	(5)	16.668,0000 MEA	695,0000 MEA	186,13 EUR
Zuführung Inst. Rücklage UG 1	7.440,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführung Inst. Rücklage UG 3	4.464,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführung Inst. Rücklage UG 4	4.464,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführung Inst. Rücklage UG 5	4.464,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführung Inst. Rücklage UG 6	4.464,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Summe Rückstellungen	29.760,00 EUR				186,13 EUR

Gesamtsumme	446.088,96 EUR				3.094,33 EUR
--------------------	-----------------------	--	--	--	---------------------

Nachrichtliche Anteilsberechnung zur Steuererklärung

für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2023 - 31.12.2023

Wohnungs-/Teileigentümer: Deutsche Annington Beteiligungs- verwaltungs GmbH

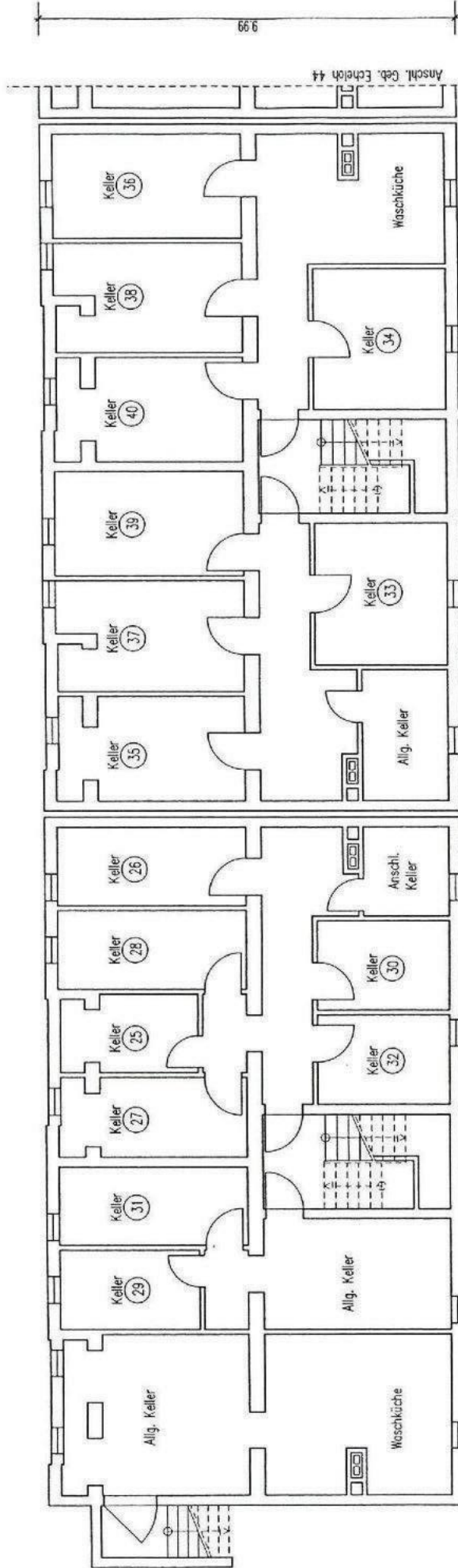
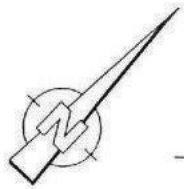
Erstellungsdatum: 07.11.2024

Zinsen				
WEG Sparbuch 01				
Ertrag Zinsen Sparbuch	1.027,61 EUR	16.668,0000 MEA	695,0000 MEA	42,85 EUR
Gesamt:	1.027,61 EUR			42,85 EUR

Abgeltungssteuer				
WEG Sparbuch 01				
Abgeltungssteuer Sparbuch	256,90 EUR	16.668,0000 MEA	695,0000 MEA	10,71 EUR
Gesamt:	256,90 EUR			10,71 EUR

Solidaritätszuschläge				
WEG Sparbuch 01				
Soli. Sparbuch	14,12 EUR	16.668,0000 MEA	695,0000 MEA	0,59 EUR
Gesamt:	14,12 EUR			0,59 EUR

Rücklage				
WEG Erhaltungsrücklage UG 2				
	101.464,11 EUR	16.668,0000 MEA	695,0000 MEA	4.230,71 EUR
Gesamt:	101.464,11 EUR			4.230,71 EUR

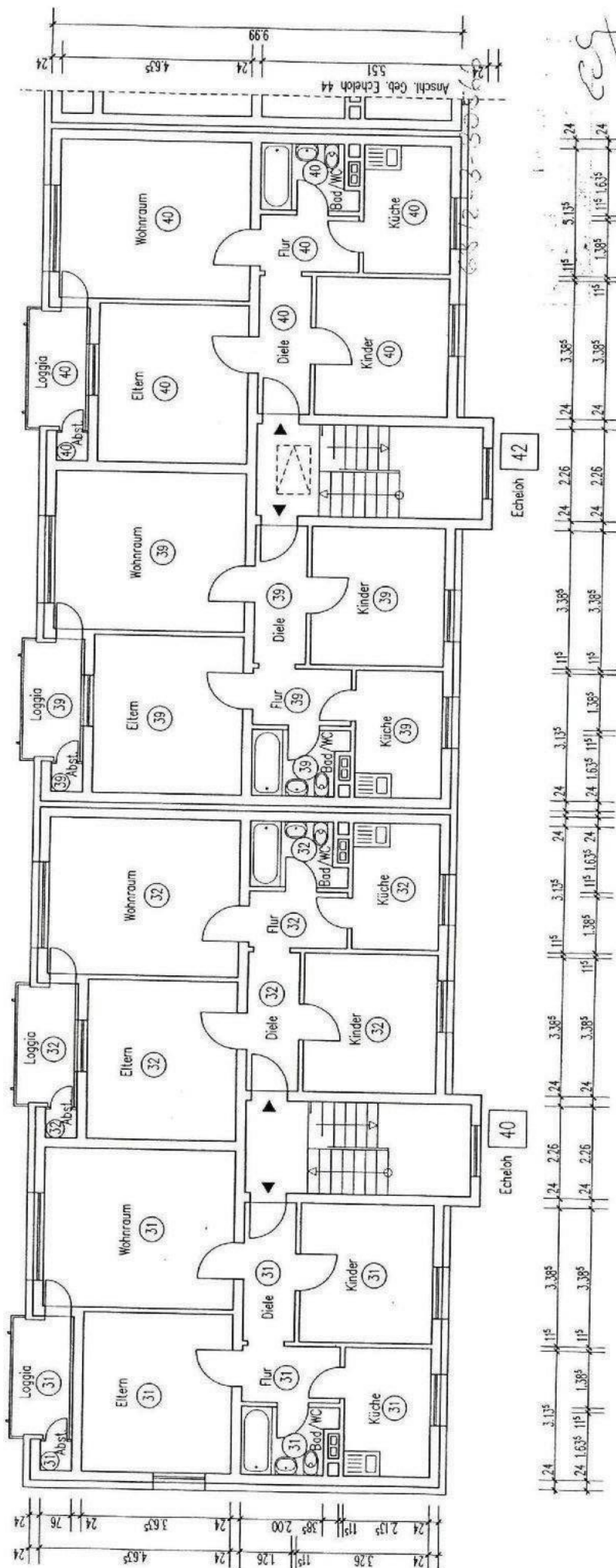


33 12-3-30546
1.3.2007
Echlo

Echeloh 42

Echeloh 40

AUFTEILUNGSPLAN	08.05.2002	M. 1:100	S. 21
CEBAUDE:	ECHELOH 34/36/38, 40/42/44, 46/48/50, 52/54/56, 58/60/62, 64/66/68 44149 DORTMUND		
ANTRAGSTELLER:	VITERRA WOHNEN AG PHILIPPSTR. 3, 44803 BOCHUM		
PLANFERTIGER:	HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN TEL. 07121/514 99 0, FAX 07121/514 99 11 E-MAIL: STUMPP1@HEINZ-STUMPP-GMBH.DE		
1. ETG	UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DA, SCHNITT, ANSICHT		02-209



AUFTEILUNGSPLAN	08.05.2002	M 1:100	S. 25
GEBÄUDE: ECHELLOH 34/36/38, 40/42/44, 46/48/50, 52/54/56, 58/60/62, 64/66/68 44149 DORTMUND			
ANTRAGSTELLER: VITERRA WOHNEN AG PHILIPPSTR. 3, 44803 BOCHUM			
PLANFERTIGER: HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN TEL. 07121/514 99 0, FAX 07121/514 99 11 E-MAIL: STUMPP1@HEINZ-STUMPP-GMBH.DE			
1. ETG	UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DA, SCHNITT, ANSICHT		02-209

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² NW-2018-002098140

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

Gültig bis: 05.08.2028

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Echeloh 42, 44149 Dortmund		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2002		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _N)	595 m ²	☒ 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 beigelegt (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

06.08.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ 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.

³ Mehrfachangaben möglich

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

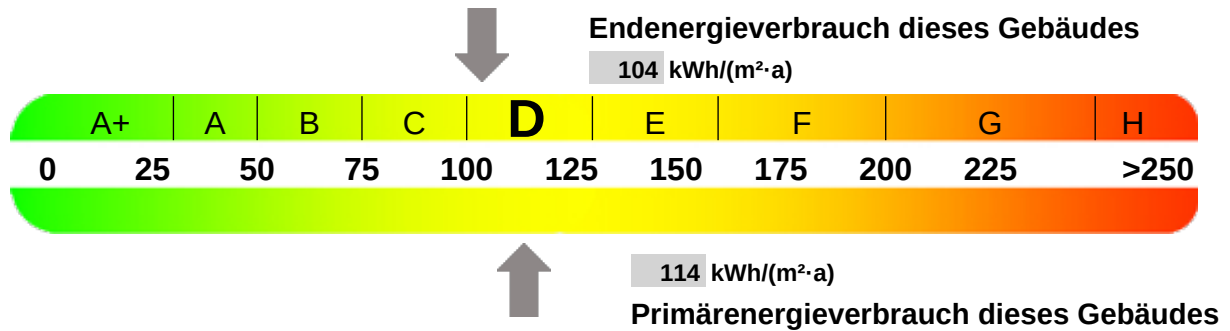
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2018-002098140

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

3

Energieverbrauch



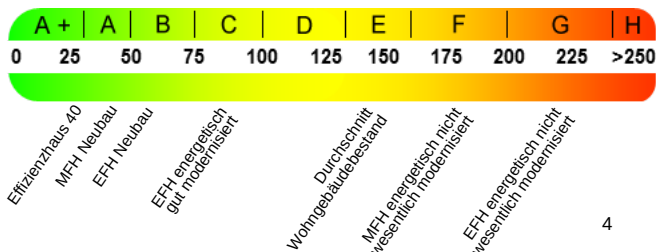
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

104 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	01.01.2016	Erdgas H	1,1	38980	19040	19940	1,13
01.01.2016	01.01.2017	Erdgas H	1,1	65204	19040	46164	1,11
01.01.2017	01.01.2018	Erdgas H	1,1	66218	19040	47178	1,14

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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls
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-2018-002098140

(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:

Verimmo² GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Energietische 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

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 Wärmegevinne 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 CO₂-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 zur Finanzierung dieses Objektes. Auch ohne Eigenkapital und bei bestehenden Zahlungsverpflichtungen.

Unsere Empfehlung: <https://finl.ink/0pwa7> (Direktlink zu Baufi24 Baufinanzierung AG, Geschäftsstelle Dortmund, jens.moellenbeck@baufi24.de, Tel.: 0231 58687982)

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