

Kurzexposé

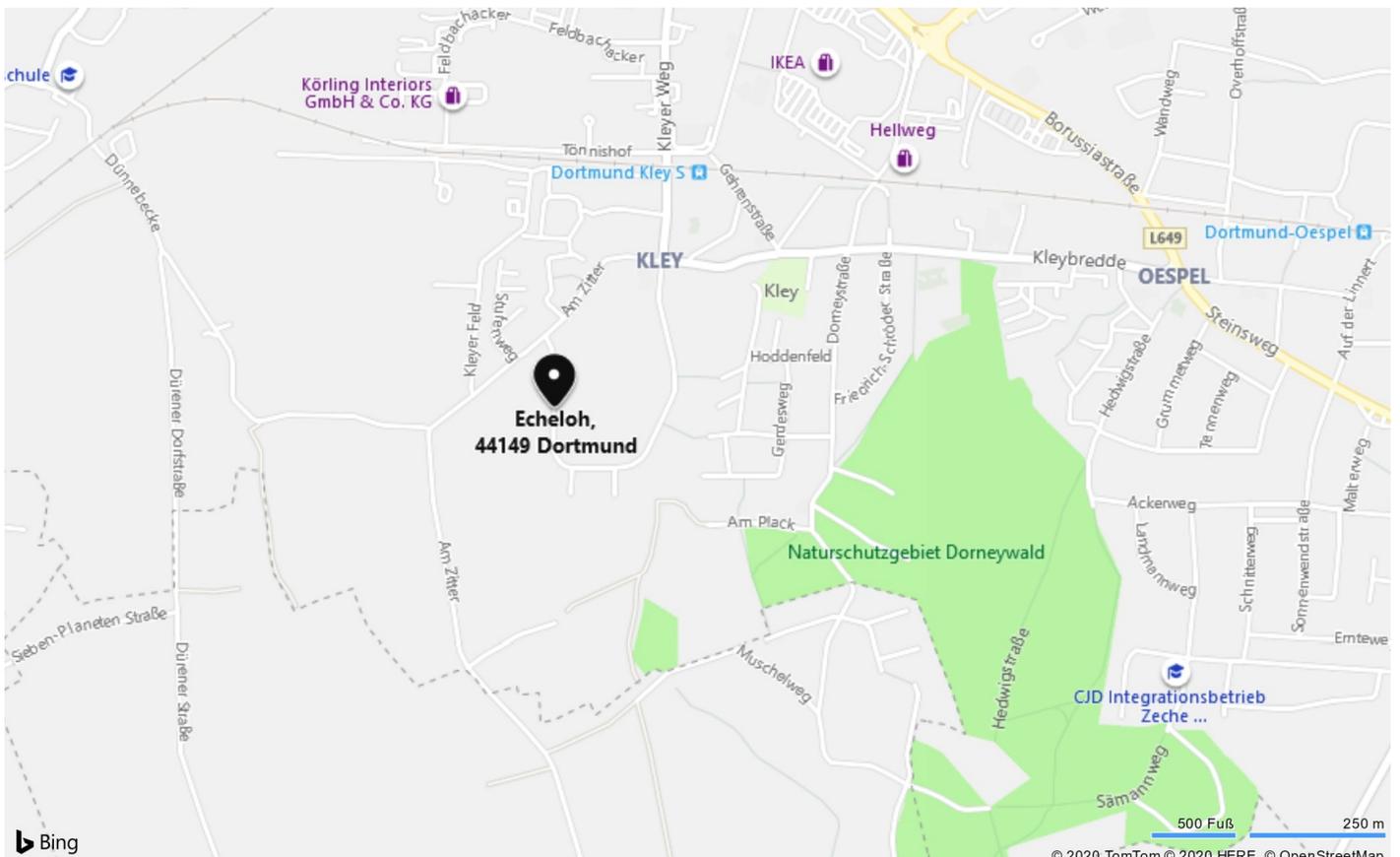
Echeloh 47
44149 Dortmund



Vagner Immobilien GmbH
Donarstr. 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600
Fax: 0231 8779602

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



WEG Echeloh 43, 44149 Dortmund Kley

Objektbeschreibung

Haus-Nr.	47
WE-Nr.	080
Lage	4. OG
Zimmer	3,5
Wohnfläche ca.	67,00 m ²
Balkon/Loggia/Garten	Loggia
Baujahr	1964
Heizungsart	Nahwärme
Hausgeld (ab 01/2024)	268,00 EUR

Kaufpreis **122.000,00 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. Ins 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 47 besteht aus einem Gebäude mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 2.317 m². Das frei finanzierte Gebäude wurde im Jahr 1964 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt. Das Gebäude wird über das naheliegende Wärmekraftwerk mit Nahwärme versorgt.

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

Die anteilige, rechnerische Instandhaltungsrücklage beträgt für diese Wohnung per 31.12.2022 ca. 1.693,00 EUR.

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



Vagner Immobilien GmbH
Donarstr. 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
Lena Littmeier
T 0209-94580-310
lena.littmeier@ecowo.de

Regionalleitung
Kathrin Hensel

Gläubiger ID
DE02WEG00000358639
IBAN: DE44550104000494010888
BIC: AARBDE5WDOM

Vert.Nr./Mandatsref.:
2993-H2993020001-01

14.07.2023

**Wohnungseigentümergeinschaft: Echeloh 47, 44149 Dortmund
Wirtschaftsplan für Ihr Eigentum, TE-Nummer: 80,
Vertragsnummer: H2993020001 vom 01.01.2024-31.12.2024
Echeloh 47, 44149 Dortmund, 4. Obergeschoß, 2. 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	110,00	21,00	131,00	01.01.2024
Hausgeld Heizkosten	114,00	2,00	116,00	01.01.2024
HG Anteil IH-Rückstellung	21,00	0,00	21,00	
Summe	245,00	23,00	268,00	01.01.2024

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH

Sondereigentum 2993/260306/0001-019 44149 Dortmund, Echeloh 47

Bemessungen

Gesamtbemessungen

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Ein.
(1)	Betriebskostenfläche für 400299300, Echeloh 47, DO alle	01.01.2024	31.12.2024	20		1.340,00	M2
(2)	je Einheit	01.01.2024	31.12.2024	20		20,00	ST
(3)	Miteigentumsanteil für 400299300, Echeloh 47, DO alle	01.01.2024	31.12.2024	20		1.000,0000	MEA
(4)	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2024	31.12.2024	20		19.221,7500	

Ihr Anteil

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Ein.
(1)	Betriebskostenfläche für 400299300, Echeloh 47, DO alle	01.01.2024	31.12.2024	1		67,00	M2
(2)	je Einheit	01.01.2024	31.12.2024	1		1,00	ST
(3)	Miteigentumsanteil für 400299300, Echeloh 47, DO alle	01.01.2024	31.12.2024	1		50,0000	MEA
(4)	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2024	31.12.2024	1		1.163,2200	

Kosten umlagefähig						
Kostenart	Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Heizkosten		23.000,00 EUR	(4)	19.221,7500	1.163,2200	1.391,86 EUR
Straßenreinigung		960,00 EUR	(1)	1.340,00 M2	67,00 M2	48,00 EUR
Müllabfuhr		4.260,00 EUR	(1)	1.340,00 M2	67,00 M2	213,00 EUR
Entwässerung		3.500,00 EUR	(1)	1.340,00 M2	67,00 M2	175,00 EUR
Entwässerung bef. Flächen		900,00 EUR	(1)	1.340,00 M2	67,00 M2	45,00 EUR
Wasserkosten		2.900,00 EUR	(1)	1.340,00 M2	67,00 M2	145,00 EUR
Stromkosten		760,00 EUR	(1)	1.340,00 M2	67,00 M2	38,00 EUR
Gartenpflege		2.000,00 EUR	(1)	1.340,00 M2	67,00 M2	100,00 EUR
Winterdienst		200,00 EUR	(1)	1.340,00 M2	67,00 M2	10,00 EUR
Schornsteinfeger		50,00 EUR	(1)	1.340,00 M2	67,00 M2	2,50 EUR
Abgasmessung Warmwassergeräte		600,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Sach- u. Haftpflichtversicher.		6.715,00 EUR	(1)	1.340,00 M2	67,00 M2	335,75 EUR
Gaskosten Wascheinrichtung		400,00 EUR	(1)	1.340,00 M2	67,00 M2	20,00 EUR
Summe Kosten umlagefähig		46.245,00 EUR				2.524,11 EUR

Kosten nicht umlagefähig						
Kostenart	Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
WEG Gebühr haushn. Dienstl.		238,00 EUR	(2)	20,00 ST	1,00 ST	11,90 EUR
WEG Kontoführungsgebühr		85,00 EUR	(3)	1.000,0000 MEA	50,0000 MEA	4,25 EUR
Verwaltungsgebühren		8.568,00 EUR	(2)	20,00 ST	1,00 ST	428,40 EUR
Summe Kosten nicht umlagefähig		8.891,00 EUR				444,55 EUR

Summe Ausgaben	55.136,00 EUR					2.968,66 EUR
-----------------------	---------------	--	--	--	--	--------------

Instandhaltungsrückstellungen						
Kostenart	Bezeichnung	Rückstellungen gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Rückstellungen
Zuführung IH-Rückstellung		4.960,00 EUR	(3)	1.000,0000 MEA	50,0000 MEA	248,00 EUR
Summe Rückstellungen		4.960,00 EUR				248,00 EUR

Gesamtsumme	60.096,00 EUR					3.216,66 EUR
--------------------	---------------	--	--	--	--	--------------

Nachrichtliche Anteilsberechnung zur Steuererklärung

für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022

Wohnungs-/Teileigentümer: Deutsche Annington Beteiligungs- verwaltungs GmbH

Erstellungsdatum: 29.08.2023

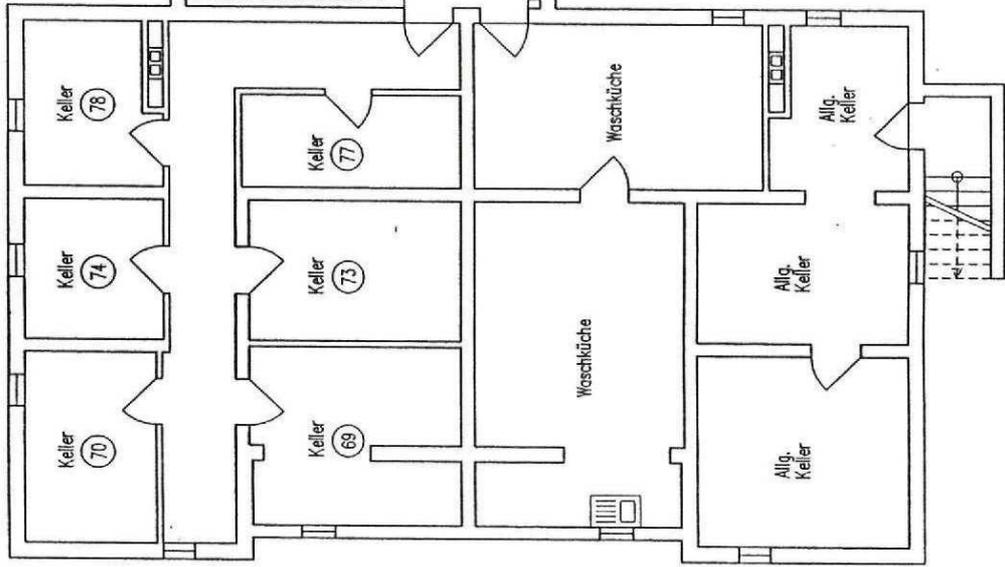
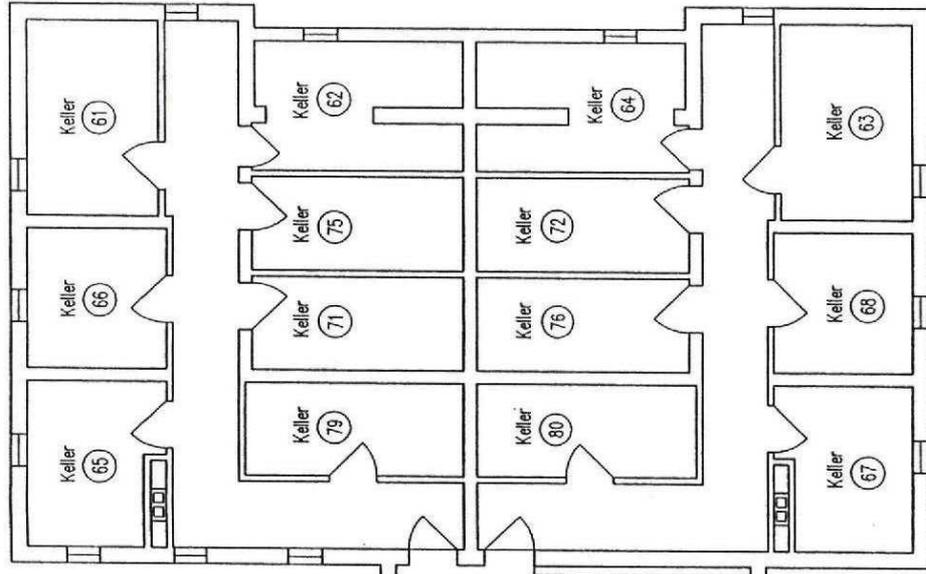
Rücklagenverbräuche				
WEG Erhaltungsrücklage UG 1				
Abgang Rückstellung	886,52 EUR	1.000,0000 MEA	50,0000 MEA	44,33 EUR
Gesamt:	886,52 EUR			44,33 EUR

Rücklage				
WEG Erhaltungsrücklage UG 1				
	33.877,50 EUR	1.000,0000 MEA	50,0000 MEA	1.693,88 EUR
Gesamt:	33.877,50 EUR			1.693,88 EUR

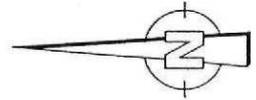
10,48⁵ 3,00 10,48⁵

16,86

63/2-3-30503
822



16,86



AUFTEILUNGSPLAN	08.05.2002	M 1:100	S. 38
GEBÄUDE: ECHELOH 41, 43, 45, 47, 49 44149 DORTMUND			
ANTRAGSTELLER: VIERRA 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			
2. ETG	UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG, DA, SCHNITT, ANSICHT		02-209

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:

24.06.2028

Registriernummer ²

NW-2018-001976810

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Echeloh 47, 44149 Dortmund		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1964		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1999		
Anzahl Wohnungen	20		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.491,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizwerk, fossil, Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

Wölling & Partner GbR
Dipl. Ing. Architektin Inge Wölling-Laborge
Heinrich-Overbeck-Weg 5a
58239 Schwerte



25.06.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

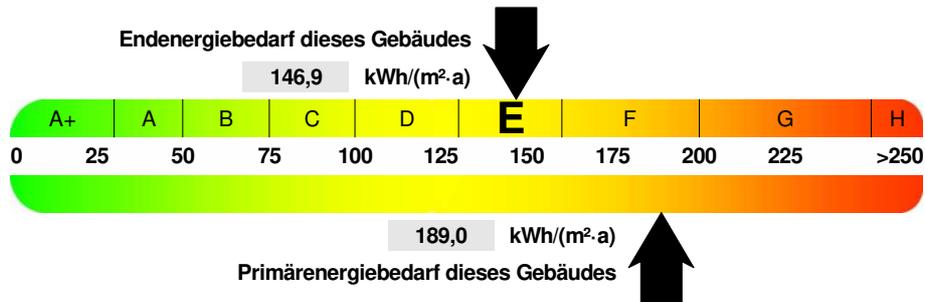
Registriernummer ²

NW-2018-001976810

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 57,1 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 189,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 87,2 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert 1,00 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

146,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

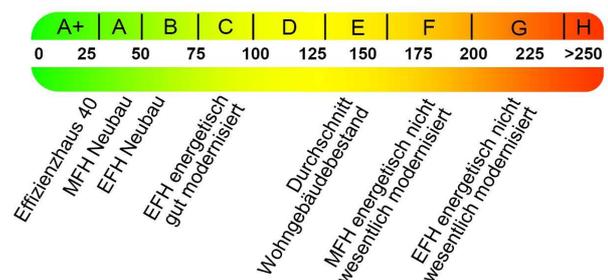
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

NW-2018-001976810

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
1	Dach	Dämmung 20 cm WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung mind. nach aktueller EnEV	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Wölling & Partner GbR, Dipl. Ing. Architektin Inge Wölling-Laborge
Heinrich-Overbeck-Weg 5a, 58239 Schwerte

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 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 sogenannte „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. 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