

## **Kurzexposé**

---

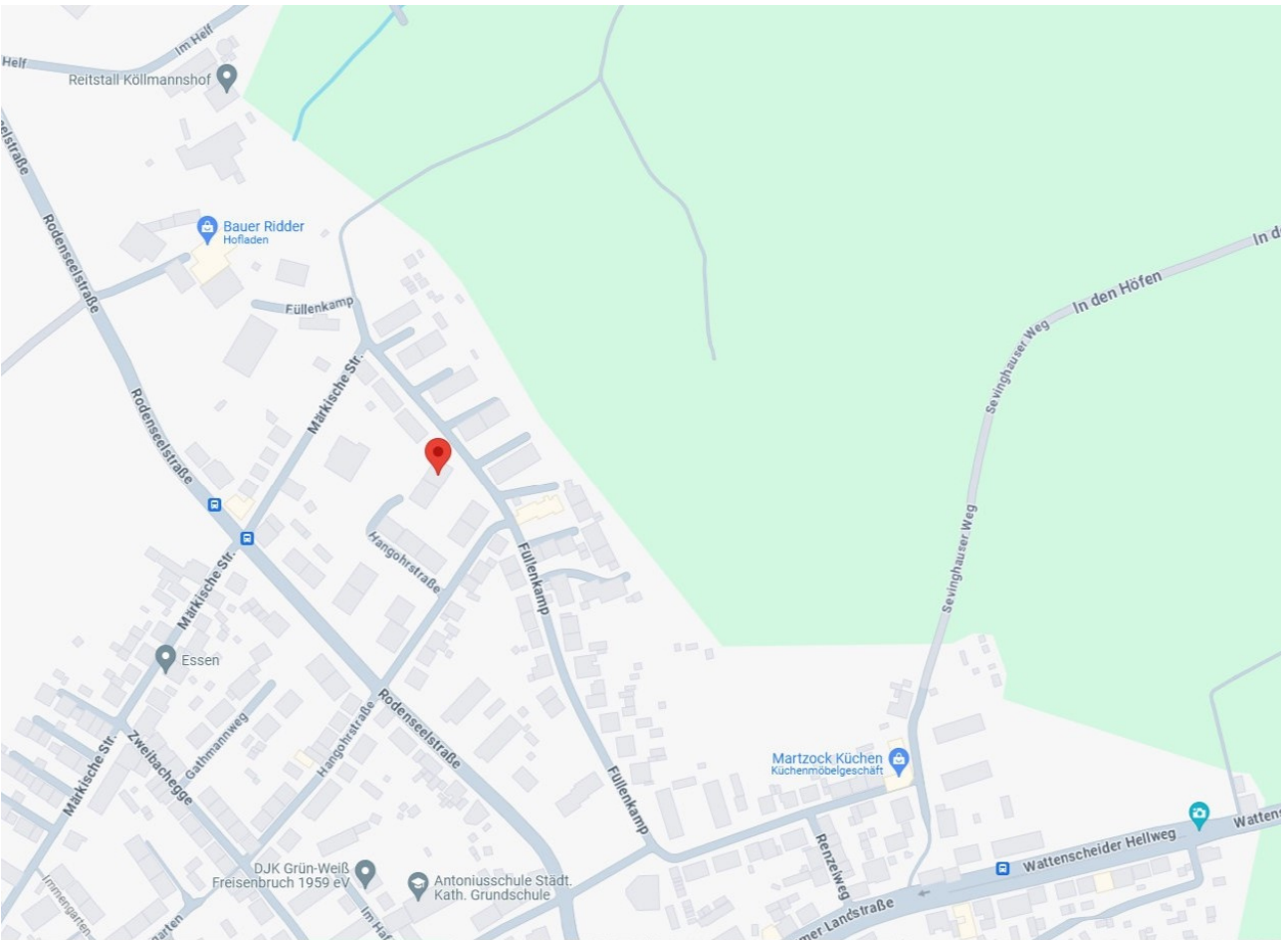
**Hangohrstraße 6  
45279 Essen-Freisenbruch**



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)



## WEG Hangohrstr. 2 - 10 / Füllenkamp 31 - 33, 45279 Essen

### Objektbeschreibung

Haus-Nr.	6
WE-Nr.	17
Lage	Dachgeschoss links
Zimmer	3,5
Wohnfläche ca.	69,69 m <sup>2</sup>
Loggia/Balkon/Garten	-----
Baujahr	1974
Heizungstyp	Elektrofußbodenheizung
Hausgeld (ab 01/2026)	245,00 EUR

**Kaufpreis Leerstand** **134.800,00 EUR**  
**Maklercourtage** **provisionsfrei**

### Lagebeschreibung

Die Häuser der WEG Hangohrstr. 2 - 10 und Füllenkamp 31 - 33 liegen im Essener Stadtteil Freisenbruch. 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 sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Auch eine Apotheke und Ärzte verschiedener Fachrichtungen sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung und runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Die Anschlussstelle zur A40 Essen-Kray ist mit dem Auto ebenfalls kurzfristig erreichbar.

Insbesondere die nahegelegenen Ruhr Auen bieten vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten.

### Wissenswertes

Die WEG Hangohrstr. 2 - 10 und Füllenkamp 31 - 33 besteht aus 7 Häusern mit insgesamt 42 Wohneinheiten. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 5.525 m<sup>2</sup>. Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahre 1974 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und sind voll unterkellert.

Die Wohnungen werden über strombetriebene Fußbodenheizungen beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Durchlauferhitzer.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Kellerräume wie z.B. Trockenräume.

Die Häuser wurden 2013/2014 mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet.

Die rechnerische, anteilige Instandhaltungsrücklage für diese Wohnung beträgt zum 31.12.2024 ca. 5.097,00 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  
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein  
mbH Essen  
Universitätsstraße 133  
44803 Bochum

Wohnungseigentumsverwaltung  
Standort Gelsenkirchen

Ansprechpartnerin  
Maurin Marienfeld  
T (0209) 94580-321  
F (0209) 94580-104  
Maurin.Marienfeld@ecowo.de

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

Regionalleitung  
Kathrin Hensel

Gläubiger ID  
DE89WEG00000172482  
IBAN: DE10550104000218176771  
BIC: AARBDE5WDOM

Vert.Nr./Mandatsref.:  
7752-H7752017001-01

29.07.2025

**Wohnungseigentümergeinschaft: Hangohrstr. 2-10, Füllenkamp 31/33 in 45279 Essen**  
**Wirtschaftsplan für Ihr Eigentum, TE-Nummer: 17,**  
**Vertragsnummer: H7752017001 vom 01.01.2026-31.12.2026**  
**Hangohrstr. 6, 45279 Essen, Dachgeschoss, 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	199,00	12,00	211,00	01.01.2026
HG Anteil IH-Rückstellung	34,00	0,00	34,00	01.01.2026
<b>Summe</b>	<b>233,00</b>	<b>12,00</b>	<b>245,00</b>	<b>01.01.2026</b>

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH

**Sondereigentum 7752/277752/0003-005 Hangohrstr. 6  
 Bemessungen**

**Gesamtbemessungen**

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe Einh.
( 1 )	je Einheit	01.01.2026	31.12.2026	42		42,00 ST
( 2 )	Miteigentumsanteil für 400775200 -alle- Hangohrstr. 2-10,Füllenk.31,E	01.01.2026	31.12.2026	42		1.000,0000 MEA
( 3 )	Miteigentumsanteil für 400775200 -alle- Hangohrstr.2-10/Füllenk.31	01.01.2026	31.12.2026	42		1.000,0000 MEA
( 4 )	Miteigentumsanteil für 400775202 -UG 2- Hangohr.6-10/Füllenk.u.a	01.01.2026	31.12.2026	18		436,9200 MEA
( 5 )	Miteigentumsanteil für 400775202 -UG 2- Hangohr.6-10/Füllenk.u.a	01.01.2026	31.12.2026	18		436,9200 MEA
( 6 )	Miteigentumsanteil für 400775232 -HS 6 Hangohrstr. 2-10,Füllenk	01.01.2026	31.12.2026	6		145,6400 MEA

**Ihr Anteil**

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe Einh.
( 1 )	je Einheit	01.01.2026	31.12.2026	1		1,00 ST
( 2 )	Miteigentumsanteil für 400775200 -alle- Hangohrstr. 2-10,Füllenk.31,E	01.01.2026	31.12.2026	1		20,3300 MEA
( 3 )	Miteigentumsanteil für 400775200 -alle- Hangohrstr.2-10/Füllenk.31	01.01.2026	31.12.2026	1		20,3300 MEA
( 4 )	Miteigentumsanteil für 400775202 -UG 2- Hangohr.6-10/Füllenk.u.a	01.01.2026	31.12.2026	1		20,3300 MEA
( 5 )	Miteigentumsanteil für 400775202 -UG 2- Hangohr.6-10/Füllenk.u.a	01.01.2026	31.12.2026	1		20,3300 MEA
( 6 )	Miteigentumsanteil für 400775232 -HS 6 Hangohrstr. 2-10,Füllenk	01.01.2026	31.12.2026	1		20,3300 MEA

Kosten umlagefähig					
Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Müllabfuhr Hangohrstr. 6	2.300,00 EUR	( 6 )	145,6400 MEA	20,3300 MEA	321,06 EUR
Müllabfuhr Hangohrstr. 8	2.300,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Müllabfuhr Hangohrstr. 10	2.300,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Müllabfuhr Füllenkamp 31	2.300,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Müllabfuhr Füllenkamp 33	2.300,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Müllabfuhr Hangohrstr. 2	1.550,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Müllabfuhr Hangohrstr. 4	2.350,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Entwässerung	15.000,00 EUR	( 2 )	1.000,0000 MEA	20,3300 MEA	304,95 EUR
Entwässerung befestigte Fläche	3.550,00 EUR	( 2 )	1.000,0000 MEA	20,3300 MEA	72,17 EUR
Wasserkosten Hangohrstr. 2	1.400,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten Hangohrstr. 6	1.800,00 EUR	( 6 )	145,6400 MEA	20,3300 MEA	251,26 EUR
Wasserkosten Hangohrstr. 8	1.300,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten Hangohrstr. 10	2.750,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten Füllenkamp 31	1.700,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten Füllenkamp 33	1.400,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten Hangohrstr. 4	1.600,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung Hangohrstr. 2	300,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung Hangohrstr. 6	300,00 EUR	( 6 )	145,6400 MEA	20,3300 MEA	41,88 EUR
Stromversorgung Hangohrstr. 8	280,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung Hangohrstr. 10	350,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung Füllenkamp 31	390,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung Füllenkamp 33	320,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung Hangohrstr. 4	330,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Kosten Außenbeleuchtung	500,00 EUR	( 3 )	1.000,0000 MEA	20,3300 MEA	10,17 EUR
Außenanlagen Rasenfläche	13.000,00 EUR	( 2 )	1.000,0000 MEA	20,3300 MEA	264,29 EUR
Winterdienst	2.000,00 EUR	( 2 )	1.000,0000 MEA	20,3300 MEA	40,66 EUR
Sach- u. Haftpflichtvers.	20.500,00 EUR	( 3 )	1.000,0000 MEA	20,3300 MEA	416,76 EUR
Hausreinigung Hangohr 2	2.800,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Hausreinigung Füllenkamp 31&33	3.375,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Schädlingsbekämpfung	1.100,00 EUR	( 2 )	1.000,0000 MEA	20,3300 MEA	22,36 EUR

<b>Summe Kosten umlagefähig</b>	91.445,00 EUR		1.745,56 EUR
---------------------------------	---------------	--	--------------

Kosten nicht umlagefähig					
Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Reparaturen UG 1	3.600,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Reparaturen UG 2	8.682,66 EUR	( 5 )	436,9200 MEA	20,3300 MEA	404,01 EUR
Reparaturen UG 3	2.100,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Gebühr haushn. Dienstl.	500,00 EUR	( 1 )	42,00 ST	1,00 ST	11,91 EUR
WEG Kontoführungsgebühr	80,00 EUR	( 3 )	1.000,0000 MEA	20,3300 MEA	1,62 EUR
WEG Verwaltungsgebühren	14.908,11 EUR	( 1 )	42,00 ST	1,00 ST	354,95 EUR
Verw. Pausch. Kopie/Porto/Tele	670,87 EUR	( 1 )	42,00 ST	1,00 ST	15,98 EUR
<b>Summe Kosten nicht umlagefähig</b>	<b>30.541,64 EUR</b>				<b>788,47 EUR</b>

<b>Summe Ausgaben</b>	121.986,64 EUR		2.534,03 EUR
-----------------------	----------------	--	--------------

Instandhaltungsrückstellungen					
Kostenart Bezeichnung	Rückstellungen gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Rückstellungen
WEG Soll-Zuf IH-Rückst. UG 2	8.682,66 EUR	( 5 )	436,9200 MEA	20,3300 MEA	404,01 EUR
WEG Soll-Zuf IH-Rückst. UG 1	5.235,12 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Soll-Zuf IH-Rückst. UG 3	8.932,14 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>22.849,92 EUR</b>				<b>404,01 EUR</b>

<b>Gesamtsumme</b>	144.836,56 EUR		2.938,04 EUR
--------------------	----------------	--	--------------

## Nachrichtliche Anteilsberechnung zur Steuererklärung

für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024

Wohnungs-/Teileigentümer: Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen

Erstellungsdatum: 26.06.2025

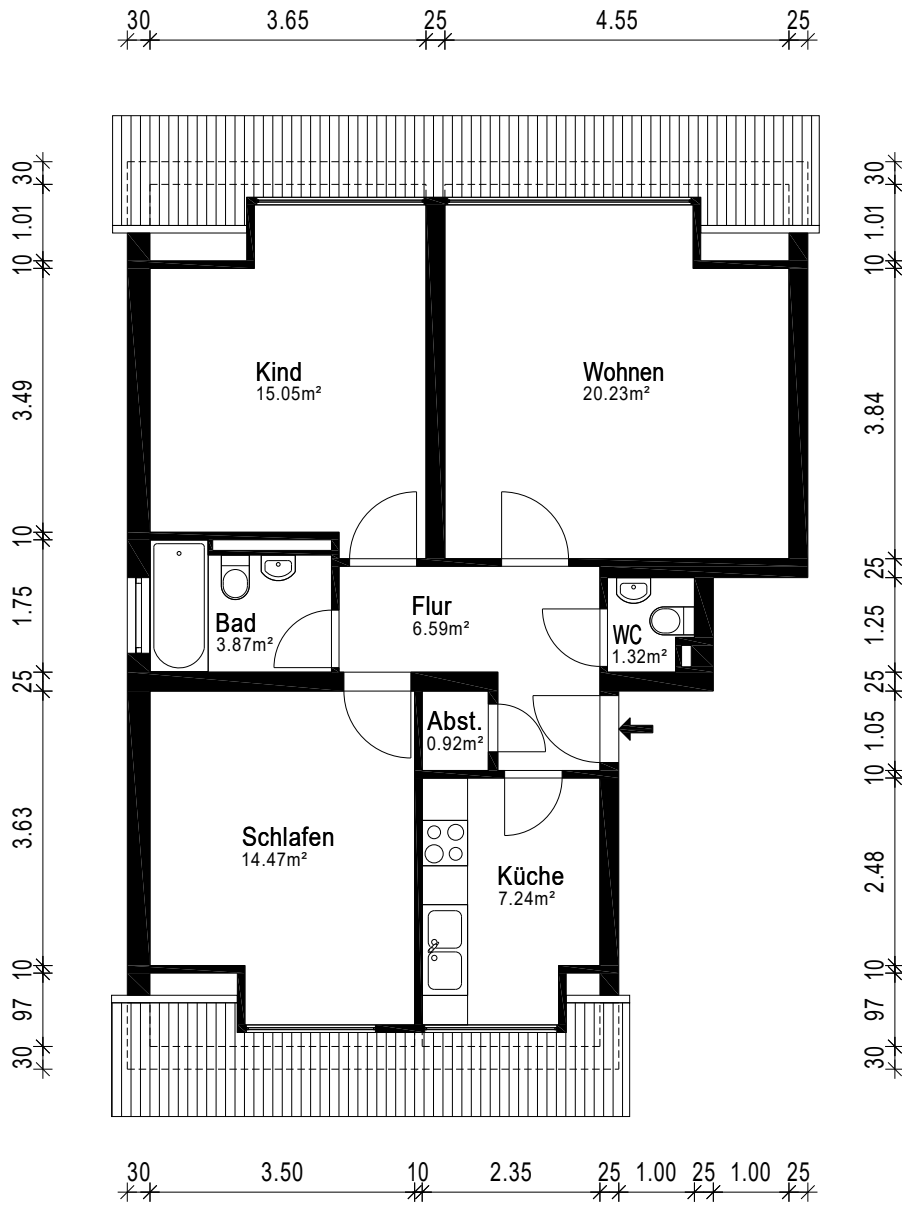
Rücklagenverbräuche				
WEG Erhaltungsrücklage UG 2				
Abgang Rückstellung	5.747,70 EUR	436,9200 MEA	20,3300 MEA	267,44 EUR
Gesamt:	5.747,70 EUR			267,44 EUR

Zinsen				
WEG Sparbuch 01				
Ertrag Zinsen Sparbuch	1.657,14 EUR	436,9200 MEA	20,3300 MEA	77,11 EUR
Gesamt:	1.657,14 EUR			77,11 EUR

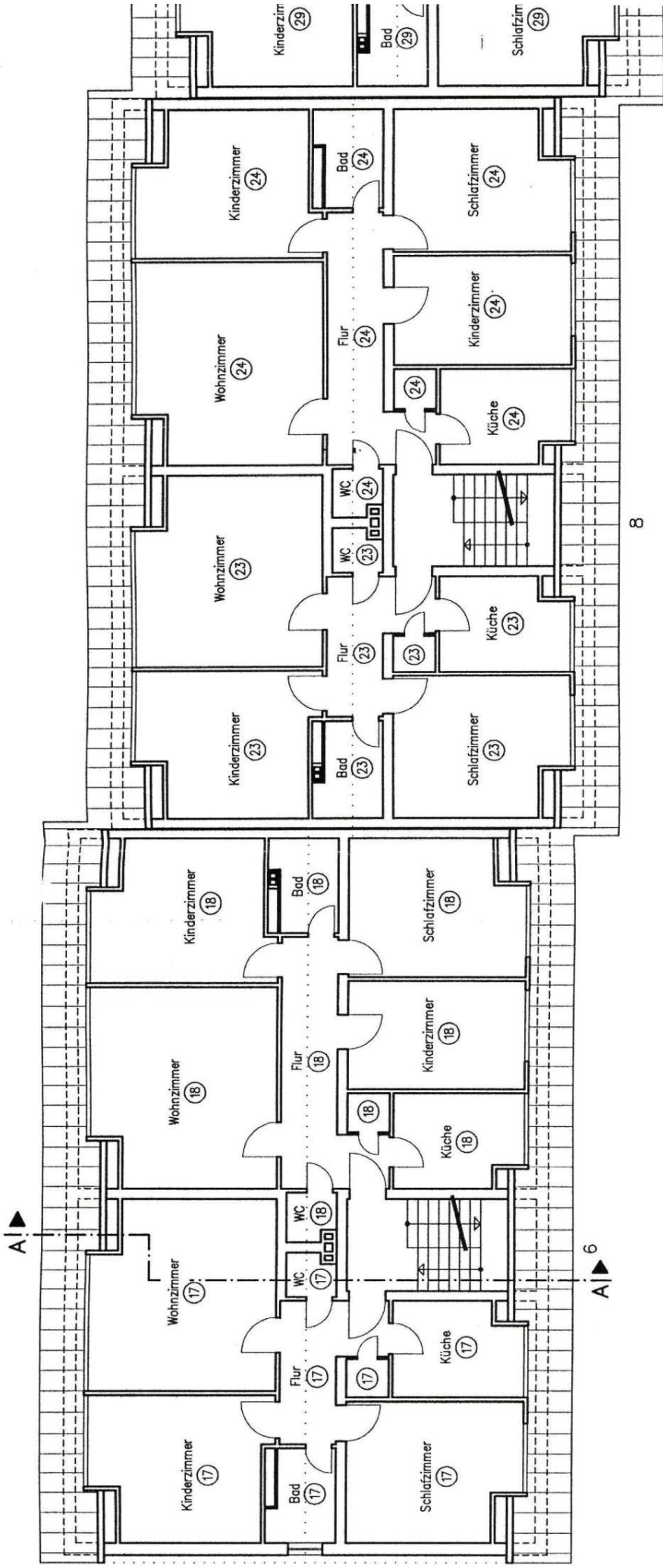
Abgeltungssteuer				
WEG Sparbuch 01				
Abgeltungssteuer Sparbuch	414,29 EUR	436,9200 MEA	20,3300 MEA	19,28 EUR
Gesamt:	414,29 EUR			19,28 EUR

Solidaritätszuschläge				
WEG Sparbuch 01				
Soli. Sparbuch	22,78 EUR	436,9200 MEA	20,3300 MEA	1,06 EUR
Gesamt:	22,78 EUR			1,06 EUR

Rücklage				
WEG Erhaltungsrücklage UG 2				
	109.559,97 EUR	436,9200 MEA	20,3300 MEA	5.097,85 EUR
Gesamt:	109.559,97 EUR			5.097,85 EUR

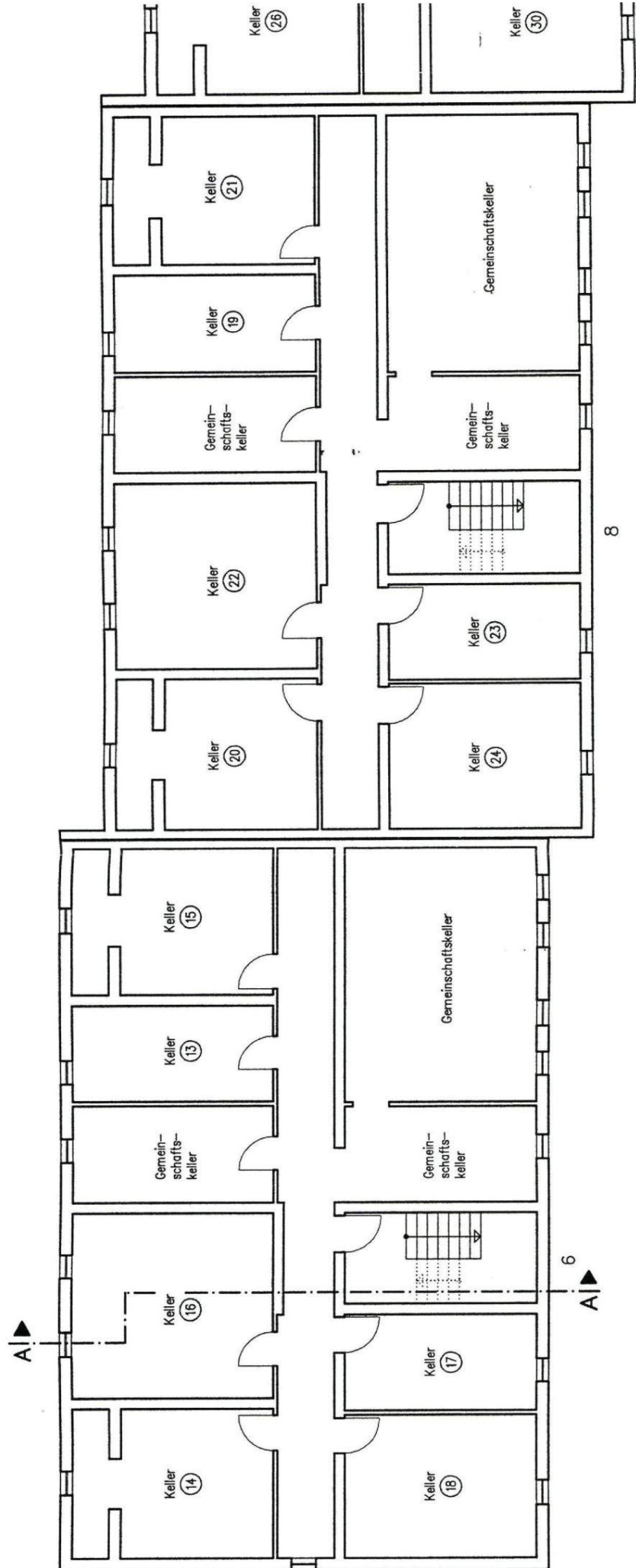


Gebäude		ETW	
Ort/Straße		45279 Essen, Hangohrstraße 6	
Planinhalt		Dachgeschoss	
Maßstab	1:100/A4	Datum	08.09.2025
Objekt-Nr.	WE17	Plan-Nr.	1



8

A | 6



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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


Registriernummer <sup>2</sup> NW-2020-003278869

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

Gültig bis: 23.07.2030

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse	Hangohrstraße 6, 45279 Essen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1974		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	579 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	allgemeiner Strommix		
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 <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Vonovia Eigentumsservice GmbH  
Roland Harsche  
Virchowstraße 99  
45886 Gelsenkirchen

24.07.2020

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

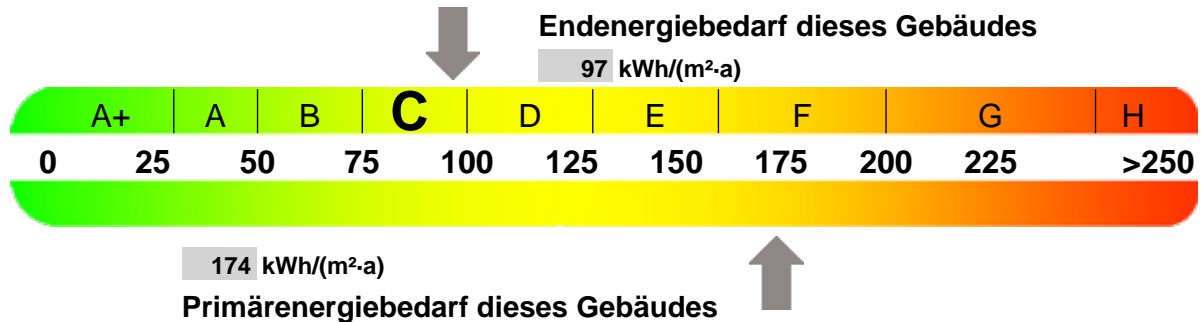
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2020-003278869

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

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 61 kg/(m<sup>2</sup>-a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert: [ ] kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert: [ ] kWh/(m<sup>2</sup>-a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert: [ ] W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert: [ ] W/(m<sup>2</sup>-K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

97 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
[ ]	[ ]	0 %
[ ]	[ ]	0 %
[ ]	[ ]	0 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

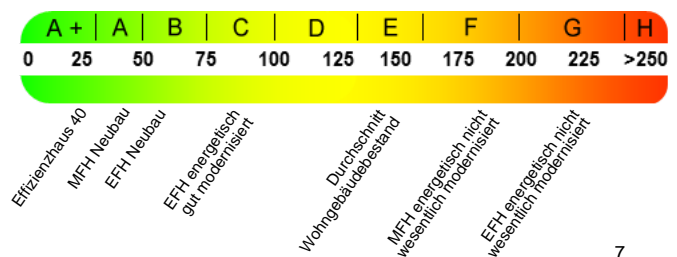
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m<sup>2</sup>-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>': [ ] W/(m<sup>2</sup>-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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

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

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

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

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>7</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-2020-003278869

(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
1	Außenwand gg. Außenluft	Wand Außenluft mit 120 mm dämmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Dach Außenluft mit 200 mm dämmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Fenster, Austausch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

Vonovia Eigentumsservice GmbH

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

Hier koennen zusaetzliche Erlaeuterungen platziert werden.

<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 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](mailto: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](mailto:info@immobilien-vagner.de)

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