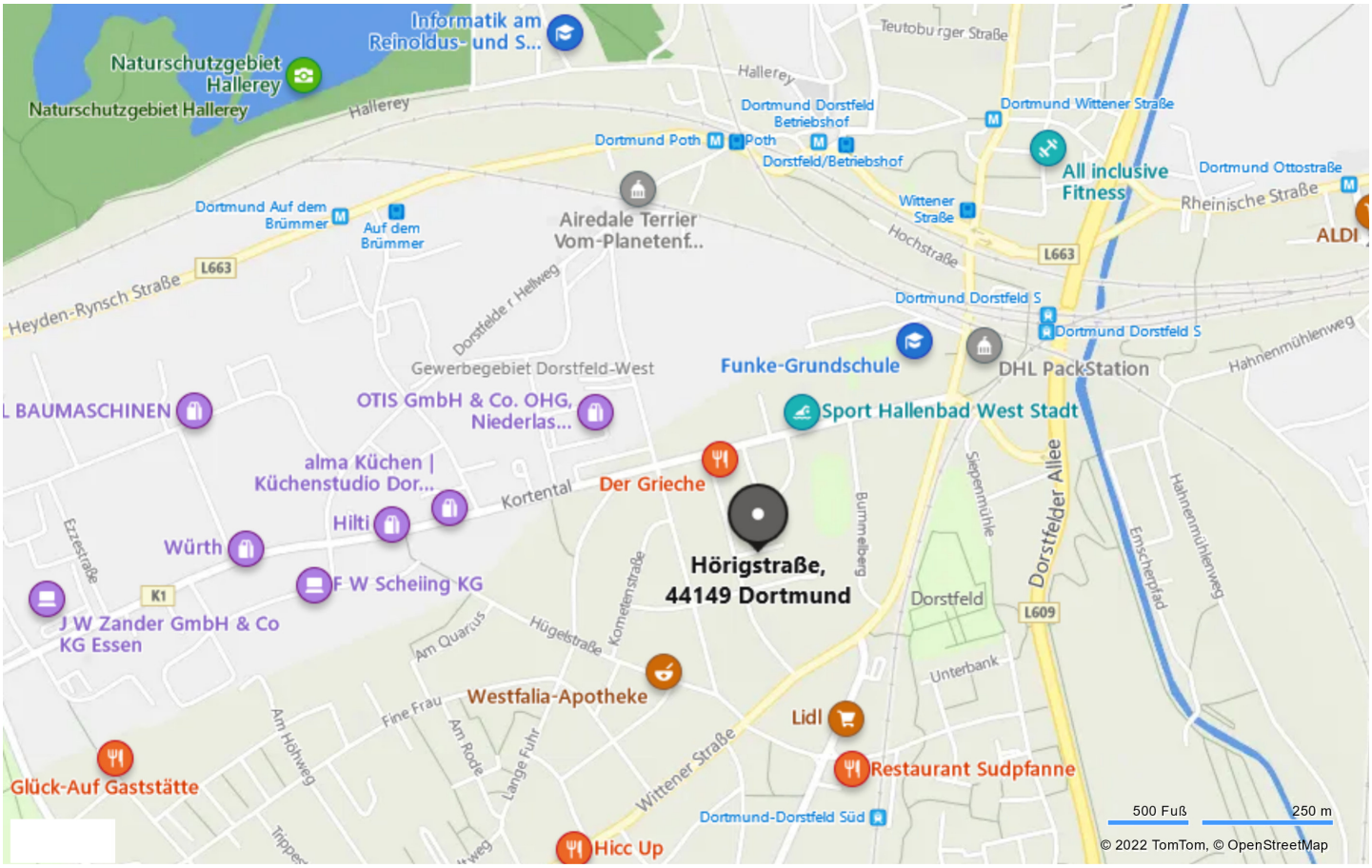
Kurzexposé

Hörigstraße 4
44149 Dortmund

Vagner Immobilien GmbH
Donarstr. 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600
Fax: 0231 8779602

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


Informatik am Reinoldus- und S...
Naturschutzgebiet Hallerey
Naturschutzgebiet Hallerey
Hallerey
Teutoburger Straße
Dortmund Dorstfeld Betriebshof
Dortmund Wittener Straße
Dortmund Poth
Poth
Dorstfeld/Betriebshof
All inclusive Fitness
Dortmund Ottostraße
Rheinische Straße
ALDI
Dortmund Auf dem Brümmer
Auf dem Brümmer
Airedale Terrier Vom-Planetenf...
Wittener Straße
Hochstraße
L663
Heyden-Rynsch Straße
Dortmund Dorstfeld S
Dortmund Dorstfeld S
Gewerbegebiet Dorstfeld-West
Funke-Grundschule
DHL PackStation
Hahnenmühlenweg
L BAUMASCHINEN
OTIS GmbH & Co. OHG, Niederlas...
Sport Hallenbad West Stadt
alma Küchen | Küchenstudio Dor...
Der Grieche
Kortental
Hilti
Würth
Ezzestraße
F W Scheiing KG
K1
J W Zander GmbH & Co KG Essen
Hörigstraße, 44149 Dortmund
Dorstfeld
L609
Dorstfelder Allee
Siepenmühle
Emscherpfad
Hahnenmühlenweg
Am Quarrus
Hügelstraße
Kometenstraße
Unterbank
Westfalia-Apotheke
Lidl
Fine Frau
Am Höhweg
Am Rode
Lange Fuhr
Wittener Straße
Restaurant Sudpfanne
Glück-Auf Gaststätte
Dortmund-Dorstfeld Süd
Hicc Up
500 Fuß
250 m
© 2022 TomTom, © OpenStreetMap

WEG Hörigstr. 2 - 6, 44149 Dortmund

Objektbeschreibung

Haus-Nr.	4
WE-Nr.	024
Lage	3. OG rechts
Zimmer	2,5
Wohnfläche ca.	55 m²
Balkon/Terrasse/Garten	Balkon
Baujahr	1958
Heizungsart	Gaszentralheizung
Hausgeld (ab 01/24)	244,00 EUR
Kaufpreis	**99.800,00 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 wichtigster Verkehrsknotenpunkt im östlichen Ruhrgebiet. Ins Stadtzentrum der Universitätsstadt Dortmund locken vielseitige Einkaufsmöglichkeiten und Kultureinrichtungen.

Die Häuser der WEG Hörigstr. 2 - 6 liegen in einer ruhigen Wohnsiedlung in einer Sackgasse und bieten eine sehr gute Anbindung an die A40/A45 (Kreuz Dortmund-West) und an den ÖPNV. Eine S-Bahnstation liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die TU Dortmund liegt nur knapp 2Km entfernt und der HBF Dortmund ist nach wenigen Haltestellen erreicht. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ortskern von Dorstfeld fußläufig zu erreichen.

Wissenswertes

Die WEG Hörigstr. 2 - 6 besteht aus drei Gebäuden mit insgesamt 35 Wohneinheiten. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 7.631 m². Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahre 1958 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und in den Jahren 2002 / 2003 umfassend modernisiert;

- Aufbringung einer neuen Dacheindeckung
- Erneuerung von Dachrinnen und Fallrohren
- Einbau neuer Hauseingangstüren
- Erneuerung der Heizkesselanlagen mit Warmwasseraufbereitung

Die Wohnungen sind allgemein ausgestattet mit einem Balkon und isolierverglasten Kunststofffenstern und werden über eine Gaszentralheizung - inkl. Warmwasseraufbereitung - beheizt. Zur Wohnung gehören zwei eigene Kellerräume und ein Abstellraum im Dachgeschoß

Die anteilige, rechnerische Instandhaltungsrücklage beträgt per 31.12.2022 ca. 2.800,00 EUR.

Vagner Immobilien GmbH
Donarstr. 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600
Fax: 0231 8779602

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

DSZ_A| |9999| |VI065| |0000| |1938| |00260151| |0002-010| |H1938024001| |2100000028| |44803| |DE| |0| |0| |0| |0| |SC| |0001880204| |BLAN| |BLAN| |D| |S| |0| |0| |P60| |LJAIEIHMAIPO5IV34UPARKSALQ| |DSZ_E
VI065/1938/00260151/0002-010/0/0/0

ecowo

Wohnungseigentumsverwaltung
Standort Gelsenkirchen

ecowo GmbH | Virchowstraße 99 |45886 Gelsenkirchen

Ansprechpartnerin
Christina Schröder
T 0209 94580 - 401
F 0209 94580 - 104
christina.schroeder@ecowo.de

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

Regionalleitung
Kathrin Hensel

Gläubiger ID
DE71WEG00000358852
IBAN: DE58550104000493856988
BIC: AARBDE5WDOM

Vert.Nr./Mandatsref.:
1938-H1938024001-01

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

23.11.2023

Wohnungseigentümergemeinschaft: Hörigstr. 2-6, 44149 Dortmund
Wirtschaftsplan für Ihr Eigentum, TE-Nummer: 024,
Vertragsnummer: H1938024001 vom 01.01.2024-31.12.2024
Hörigstr. 4, 44149 Dortmund, 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	134,00	8,00	142,00	01.01.2024
Hausgeld Heizkosten	66,00	3,00	69,00	01.01.2024
HG Anteil IH-Rückstellung	33,00	0,00	33,00	
Summe	233,00	11,00	244,00	01.01.2024

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH

Sondereigentum 1938/260151/0002-010 44149 Dortmund, Hörigstr. 4

Bemessungen

Gesamtbemessungen

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Einh.
(1)	Betriebskostenfläche für 400193800 alle, Hörigstr. 2, 4, 6; DO	01.01.2024	31.12.2024	35		2.211,84	M2
(2)	Betriebskostenfläche für 400193802 Hörigstr. 2-6 Do. UG 2	01.01.2024	31.12.2024	12		737,28	M2
(3)	je Einheit für 400193800 alle, Hörigstr. 2, 4, 6; DO	01.01.2024	31.12.2024	35		35,00	ST
(4)	Miteigentumsanteil für 400193800 alle, Hörigstr. 2, 4, 6; DO	01.01.2024	31.12.2024	35		10.000,0000	MEA
(5)	Miteigentumsanteil für 400193800 alle, Hörigstr. 2, 4, 6; DO	01.01.2024	31.12.2024	35		10.000,0000	MEA
(6)	Miteigentumsanteil für 400193802 Hörigstr. 2-6 Do. UG 2	01.01.2024	31.12.2024	12		3.332,0000	MEA
(7)	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2024	31.12.2024	12		9.312,5500	

Ihr Anteil

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Einh.
(1)	Betriebskostenfläche für 400193800 alle, Hörigstr. 2, 4, 6; DO	01.01.2024	31.12.2024	1		54,95	M2
(2)	Betriebskostenfläche für 400193802 Hörigstr. 2-6 Do. UG 2	01.01.2024	31.12.2024	1		54,95	M2
(3)	je Einheit für 400193800 alle, Hörigstr. 2, 4, 6; DO	01.01.2024	31.12.2024	1		1,00	ST
(4)	Miteigentumsanteil für 400193800 alle, Hörigstr. 2, 4, 6; DO	01.01.2024	31.12.2024	1		248,0000	MEA
(5)	Miteigentumsanteil für 400193800 alle, Hörigstr. 2, 4, 6; DO	01.01.2024	31.12.2024	1		248,0000	MEA
(6)	Miteigentumsanteil für 400193802 Hörigstr. 2-6 Do. UG 2	01.01.2024	31.12.2024	1		248,0000	MEA
(7)	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2024	31.12.2024	1		697,1200	

Kosten umlagefähig

Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Heizkosten Haus 2	10.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Heizkosten Haus 4	11.000,00 EUR	(7)	9.312,5500	697,1200	823,44 EUR
Heizkosten Haus 6	10.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Straßenreinigung	700,00 EUR	(1)	2.211,84 M2	54,95 M2	17,39 EUR
Müllabfuhr Haus 2	2.100,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Müllabfuhr Haus 4	2.100,00 EUR	(2)	737,28 M2	54,95 M2	156,51 EUR
Müllabfuhr Haus 6	2.700,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Entwässerung	7.000,00 EUR	(1)	2.211,84 M2	54,95 M2	173,90 EUR
Wasser Hörigstr. 2	2.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Wasser Hörigstr. 4	2.000,00 EUR	(2)	737,28 M2	54,95 M2	149,06 EUR
Wasser Hörigstr. 6	2.000,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Strom Hörigstr. 2	600,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Strom Hörigstr. 4	600,00 EUR	(2)	737,28 M2	54,95 M2	44,72 EUR
Strom Hörigstr. 6	350,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Gartenpflege	5.000,00 EUR	(1)	2.211,84 M2	54,95 M2	124,22 EUR
Sach- und Haftpflichtvers.	11.029,80 EUR	(1)	2.211,84 M2	54,95 M2	274,02 EUR
Gebäudereinigung	7.000,00 EUR	(1)	2.211,84 M2	54,95 M2	173,91 EUR
Summe Kosten umlagefähig	76.179,80 EUR				1.937,17 EUR

Kosten nicht umlagefähig

Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
WEG Reparaturen Hs. 2	2.500,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
WEG Reparaturen Hs. 4	2.500,00 EUR	(6)	3.332,0000 MEA	248,0000 MEA	186,07 EUR
WEG Reparaturen Hs. 6	2.500,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
WEG Gebühr haushn. Dienstl.	428,40 EUR	(3)	35,00 ST	1,00 ST	12,24 EUR

Verwaltungsgebühren	13.725,94 EUR	(3)	35,00 ST	1,00 ST	392,17 EUR
Gebühr aus gesetz.Verordnungen	136,85 EUR	(5)	10.000,0000 MEA	248,0000 MEA	3,39 EUR
Summe Kosten nicht umlagefähig	21.791,19 EUR				593,87 EUR

Summe Ausgaben	97.970,99 EUR		2.531,04 EUR

Instandhaltungsrückstellungen

Kostenart Bezeichnung	Rückstellungen gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Rückstellungen
WEG Soll-Zuführung Rückl. UG2	5.160,96 EUR	(6)	3.332,0000 MEA	248,0000 MEA	384,13 EUR
WEG Soll-Zuführung Rückl. UG1	7.500,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
WEG Soll-Zuführung Rückl. UG3	5.160,96 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Summe Rückstellungen	17.821,92 EUR				384,13 EUR

Gesamtsumme	115.792,91 EUR		2.915,17 EUR

Nachrichtliche Anteilsberechnung zur Steuererklärung

für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022

Wohnungs-/Teileigentümer: Deutsche Annington Beteiligungs- verwaltungs GmbH

Erstellungsdatum: 06.09.2023

Rücklagenverbräuche				
WEG Erhaltungsrücklage UG 2				
Abgang Rückstellung	3.430,50 EUR	3.332,0000 MEA	248,0000 MEA	255,33 EUR
Gesamt:	3.430,50 EUR			255,33 EUR

Rücklage				
WEG Erhaltungsrücklage UG 2				
	38.697,71 EUR	3.332,0000 MEA	248,0000 MEA	2.880,26 EUR
Gesamt:	38.697,71 EUR			2.880,26 EUR

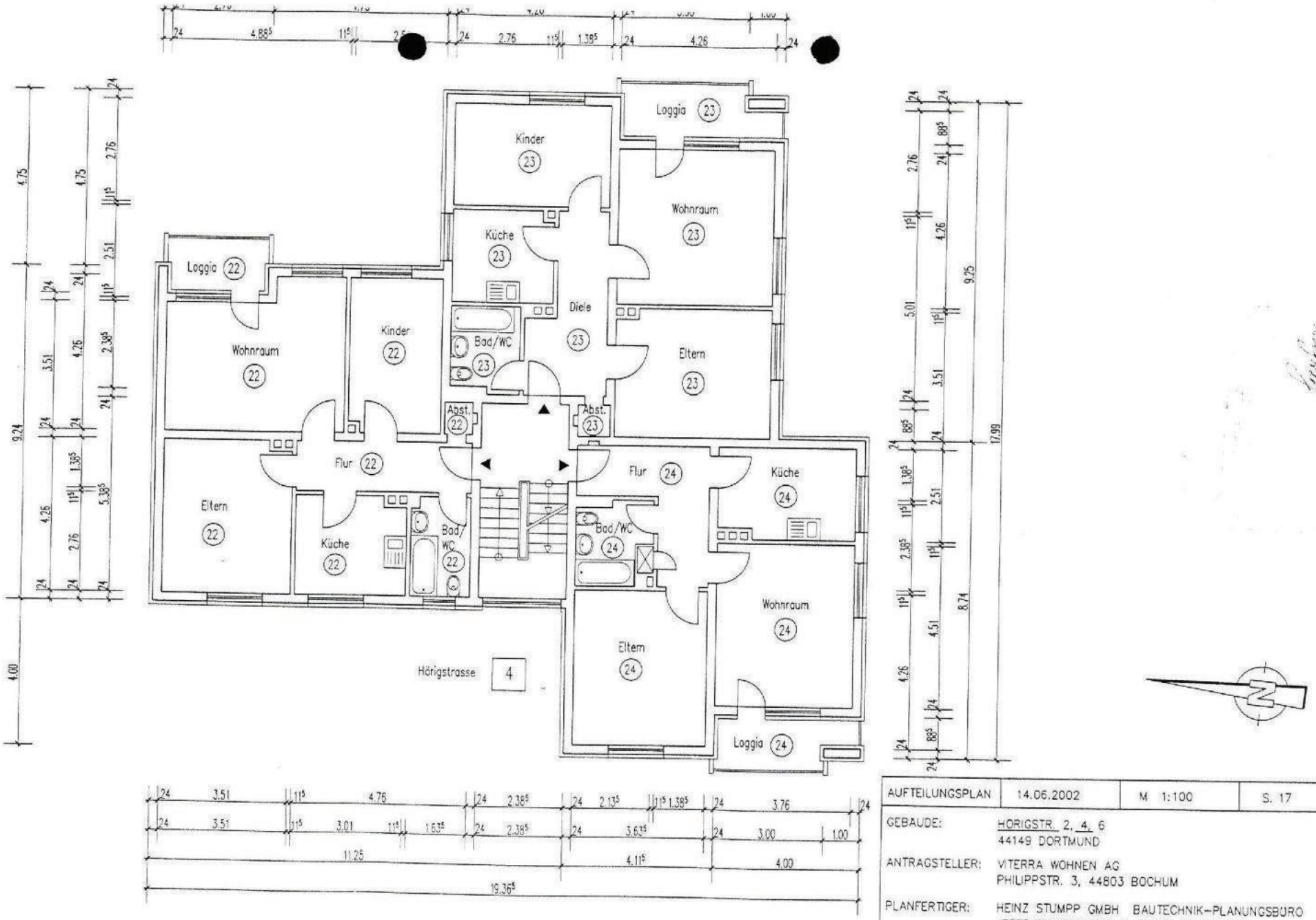
AUFTEILUNGSPLAN	14.06.2002	M 1:100	S. 13

GEBÄUDE: HÖRIGSTR. 2, 4, 6
44149 DORTMUND

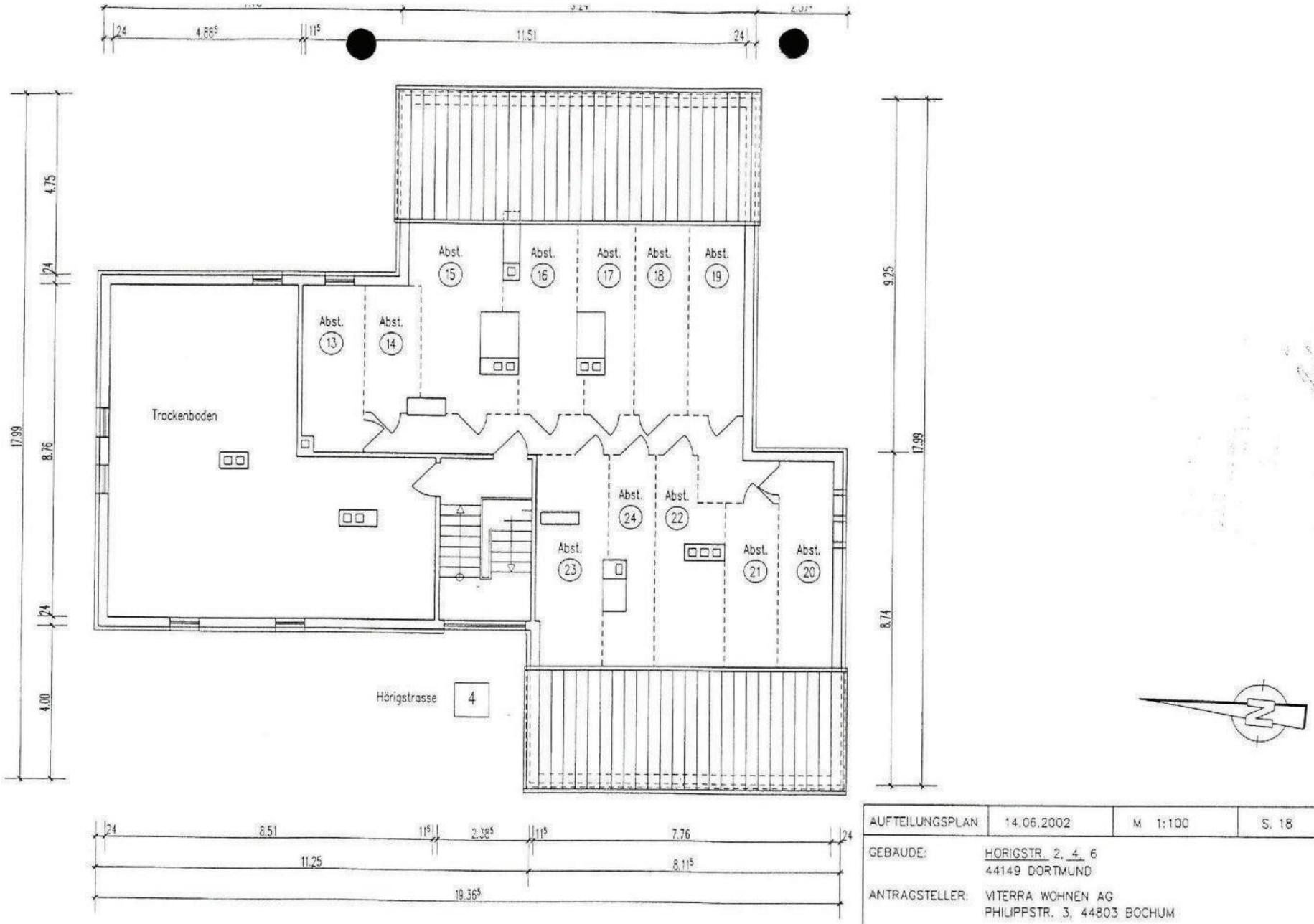
ANTRAGSTELLER: VITERRA WOHNEN AG
PHILIPPSTR. 3, 44803 BOCHUM

PLANFERTIGER: HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBÜRO
JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN
TEL. 07121/514 99 0, FAX 07121/514 99 11
E-MAIL: STUMPP1 @ HEINZ-STUMPP-GMBH.DE

9. ETG	UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT	02-211



AUFTEILUNGSPLAN	14.06.2002	M 1:100	S. 17
GEBAUDE:	HORIGSTR. 2, 4, 6 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		
9. ETG	UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT		02-211



AUFTEILUNGSPLAN	14.06.2002	M 1:100	S. 18
GEBÄUDE:	HÖRIGSTR. 2, 4, 6 44149 DORTMUND		
ANTRAGSTELLER:	VITERRA WOHNEN AG PHILIPPSTR. 3, 44803 BOCHUM		
PLANFERTIGER:	HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBÜRO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN TEL. 07121/514 99 0, FAX 07121/514 99 11 E-MAIL: STUMPP1 @ HEINZ-STUMPP-GMBH.DE		
9. ETG	UG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT		02-211

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer [2] NW-2019-002514901
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 05.02.2029

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Hörigstraße 4, 44149 Dortmund	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude [3]	1958	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	1996	
Anzahl Wohnungen	12	
Gebäudenutzfläche (A_N)	884 m² ☑ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung	☑ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☑ Vermietung/Verkauf	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☑ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

Vonovia Eigentumsservice GmbH
Roland Harsche
Virchowstraße 99
45886 Gelsenkirchen

06.02.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

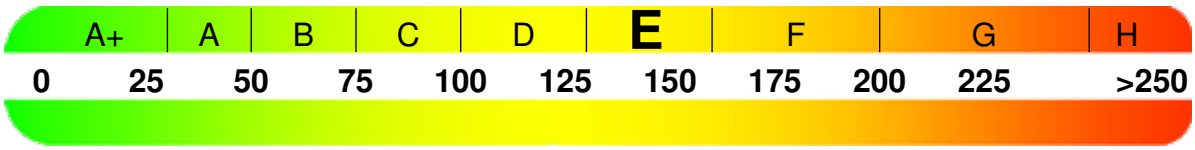
Registriernummer [2] **NW-2019-002514901**
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

139 kWh/(m²·a)



153 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

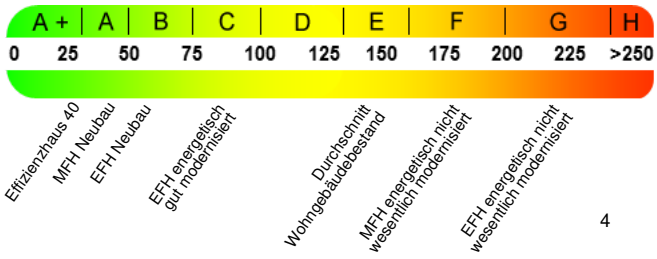
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

139 **kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2015	01.01.2016	Erdgas H	1,1	123184	27957	95227	1,13
01.01.2016	01.01.2017	Erdgas H	1,1	109742	30942	78800	1,11
01.01.2017	01.01.2018	Erdgas H	1,1	104086	26211	77875	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
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer [2] **NW-2019-002514901**
(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:	Vonovia Eigentumsservice GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Energetische Maßnahmen sind vor Ort zu ermitteln.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

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

Erneuerbare Energien - Seite 1

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

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

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

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

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

Endenergieverbrauch - Seite 3

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

Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

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

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Finanzierung

Gern beraten wir Sie 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

© Vagner Immobiliengesellschaft mbH