

Kurzexposé

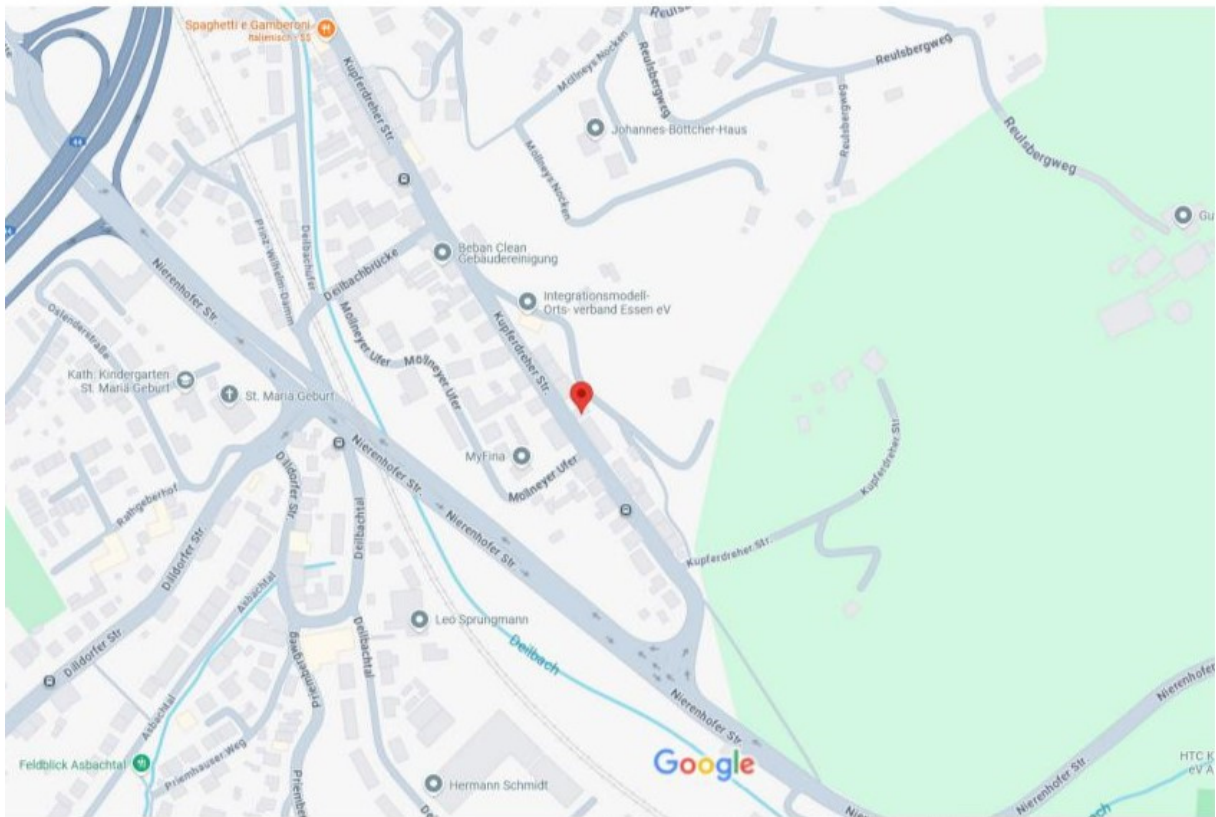
***Kupferdreher Straße 263
45257 Essen-Kupferdreh***



Vagner Immobilien GmbH
Donarstr. 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600
Fax: 0231 8779602

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



Objektbeschreibung

Haus-Nr.	263
WE-Nr.	04
Lage	1. OG rechts
Zimmer	3,5
Wohnfläche ca.	58,00 m ²
Baujahr	1957
Heizungstyp	Gaszentralheizung
Hausgeld (ab 01/2025)	357,00 EUR

Kaufpreis Leerstand **114.800,00 EUR**
Maklercourtage **provisionsfrei**

Lagebeschreibung

Die Häuser der WEG Kupferdreherstr. 263 / 265 liegen im grünen Essener Süden. Der Stadtteil Kupferdreh ist geprägt von den nahgelegenen Ruhr Auen und dem Baldeneysee. Hier kann man Ruhe und Natur pur erleben.

Anwohner profitieren von einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur zwischen dem Essener Großstadtangebot, der beliebten Nachbarstadt Velbert und den umliegenden Grün- und Sportflächen, die zu einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung einladen.

Der Ortskern von Kupferdreh liegt nur rd. 1 km entfernt. 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 A44 Essen-Kupferdreh und zur B 227 ist mit dem Auto ebenfalls kurzfristig erreichbar.

Wissenswertes

Die WEG Kupferdreher Str. 263 / 265 besteht aus 2 Häusern mit insgesamt nur 12 Wohneinheiten. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 960 m². Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahre 1957 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und werden über eine Gaszentralheizung beheizt.

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

Die rechnerische, anteilige Instandhaltungsrücklage für diese Wohnung beträgt zum 31.12.2023 ca. 2.394,00 EUR.



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

Ansprechpartner
Mario Ciechanowski
T 0209/94580-118
F 0209/94580-104
mario.ciechanowski@ecowo.de

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

Regionalleitung
Kathrin Hensel

Gläubiger ID
DE44WEG00000367583
IBAN: DE21430500010048404073
BIC: WELADED1BOC

Vert.Nr./Mandatsref.:
9424-H0424004001-01

05.12.2024

Wohnungseigentümergeinschaft: Kupferdreher Str. 263, 265, Essen
Wirtschaftsplan für Ihr Eigentum, TE-Nummer: 004,
Vertragsnummer: H0424004001 vom 01.01.2025-31.12.2025
Kupferdreher Str. 263, 45257 Essen, 1. Obergeschoß, rechts

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	178,00	22,00	200,00	01.01.2025
Hausgeld Heizkosten	128,00	6,00	134,00	01.01.2025
HG Anteil IH-Rückstellung	23,00	0,00	23,00	
Summe	329,00	28,00	357,00	01.01.2025

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH

Gesamtbemessungen

Ihr Anteil

Kosten umlagefähig

Kosten nicht umlagefähig

Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
WEG Inst.haltung WE	6.000,00 EUR	(5)	876.0000 MEA	73.0000 MEA	500,00 EUR
WEG Inst.haltung Heizung	1.000,00 EUR	(6)	730.0000 MEA	73.0000 MEA	100,00 EUR
WEG Inst.haltung GA	500,00 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
WEG Gebühr haushn. Dienstl.	150,00 EUR	(3)	12,00 ST	1,00 ST	12,50 EUR
WEG Sonstige Aufwendungen	800,00 EUR	(4)	1.000.0000 MEA	73.0000 MEA	58,40 EUR

WEG Kontoführungsgebühren	250,00 EUR	(4)	1.000,0000 MEA	73,0000 MEA	18,25 EUR
WEG Verwaltungsgebühren WE	4.900,00 EUR	(3)	12,00 ST	1,00 ST	408,34 EUR
WEG Verwaltungsgebühren GA	200,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Summe Kosten nicht umlagefähig	13.800,00 EUR				1.097,49 EUR

Summe Ausgaben	46.700,00 EUR				4.012,14 EUR
-----------------------	---------------	--	--	--	--------------

Instandhaltungsrückstellungen					
Kostenart Bezeichnung	Rückstellungen gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Rückstellungen
Soll-Zuführung IH-Rückst. WE	2.100,00 EUR	(5)	876,0000 MEA	73,0000 MEA	175,00 EUR
Soll-Zuführung IH-Rückst. HzA	1.000,00 EUR	(6)	730,0000 MEA	73,0000 MEA	100,00 EUR
Soll-Zuführung IH-Rückst. GA	250,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Summe Rückstellungen	3.350,00 EUR				275,00 EUR

Gesamtsumme	50.050,00 EUR				4.287,14 EUR
--------------------	---------------	--	--	--	--------------

Nachrichtliche Anteilsberechnung zur Steuererklärung

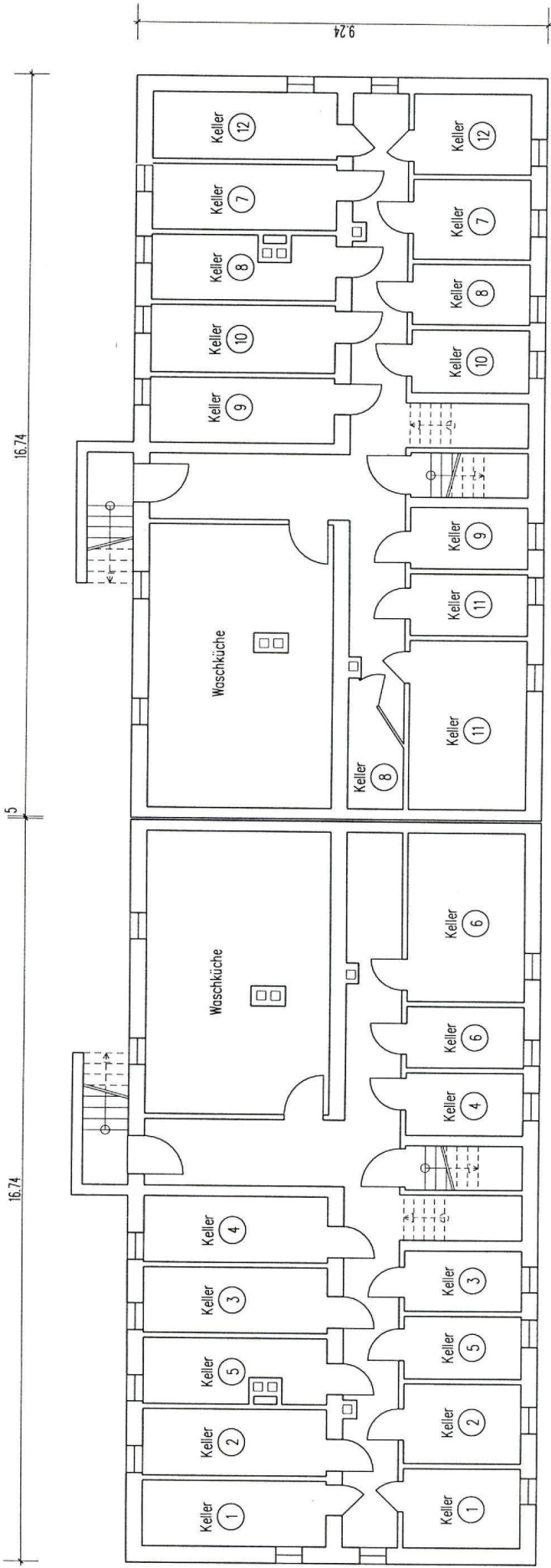
für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2023 - 31.12.2023

Wohnungs-/Teileigentümer: Deutsche Annington Beteiligungs- verwaltungs GmbH

Erstellungsdatum: 07.11.2024

Rücklagenverbräuche				
WEG Erhaltungsrücklage UG 1				
Abgang Rückstellung	1.832,60 EUR	876,0000 MEA	73,0000 MEA	152,72 EUR
Gesamt:	1.832,60 EUR			152,72 EUR

Rücklage				
WEG Erhaltungsrücklage UG 1				
	20.278,59 EUR	876,0000 MEA	73,0000 MEA	1.689,88 EUR
WEG Rücklagenbestand Heizung				
	7.045,37 EUR	730,0000 MEA	73,0000 MEA	704,54 EUR
Gesamt:	27.323,96 EUR			2.394,42 EUR



Kupferdreher Straße 263

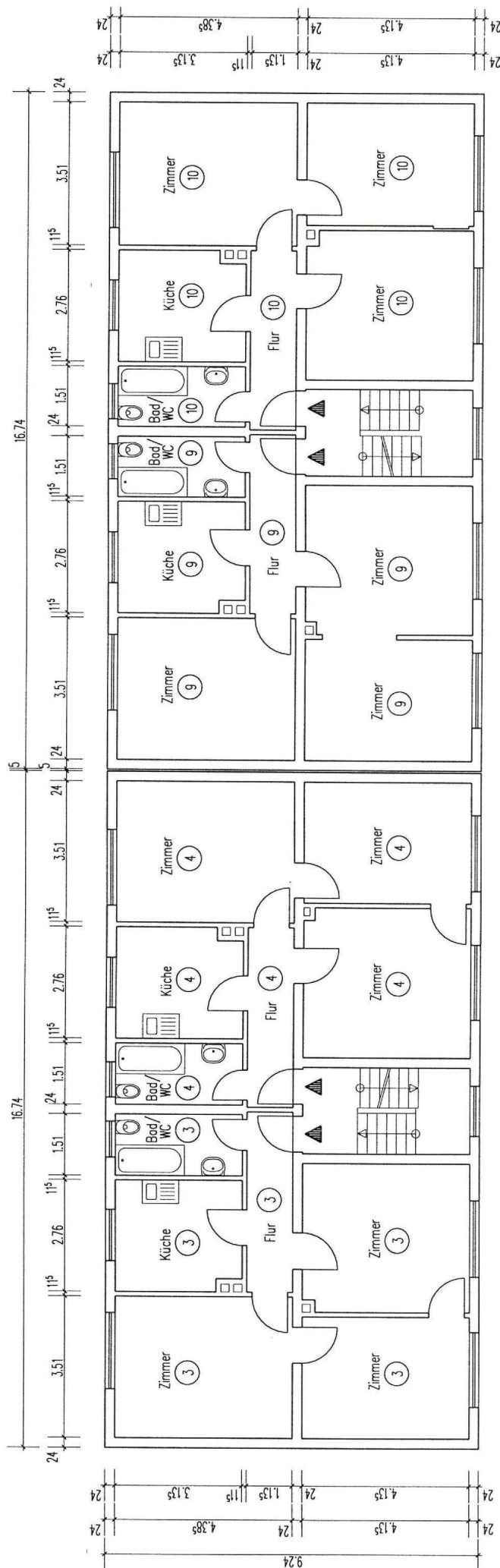
Kupferdreher Straße 265



STADT ESSEN
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung und Baubehörung

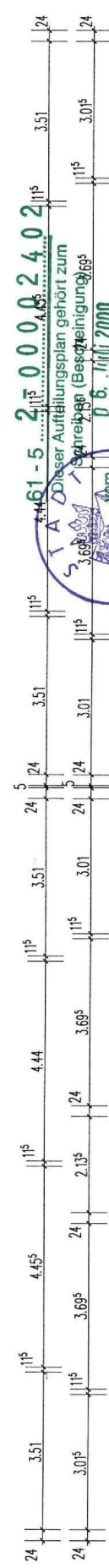
AUFTEILUNGSPLAN	09.06.2000	M 1:100	S. 2
GEBÄUDE:	KUPFERDREHER STR. 263/265 45257 ESSEN		
ANTRAGSTELLER:	VITERRA WOHNEN AG PHILIPPSTR. 3 44803 BOCHUM		
PLANFERTIGER:	HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN Tel. 07121/514 99 0, Fax 07121/514 99 11		
00-103C	UG, EG, 1.OG, 2.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT,		26. ETG



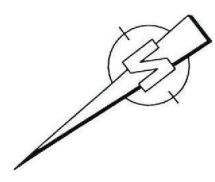


Kupferdreher Straße 263

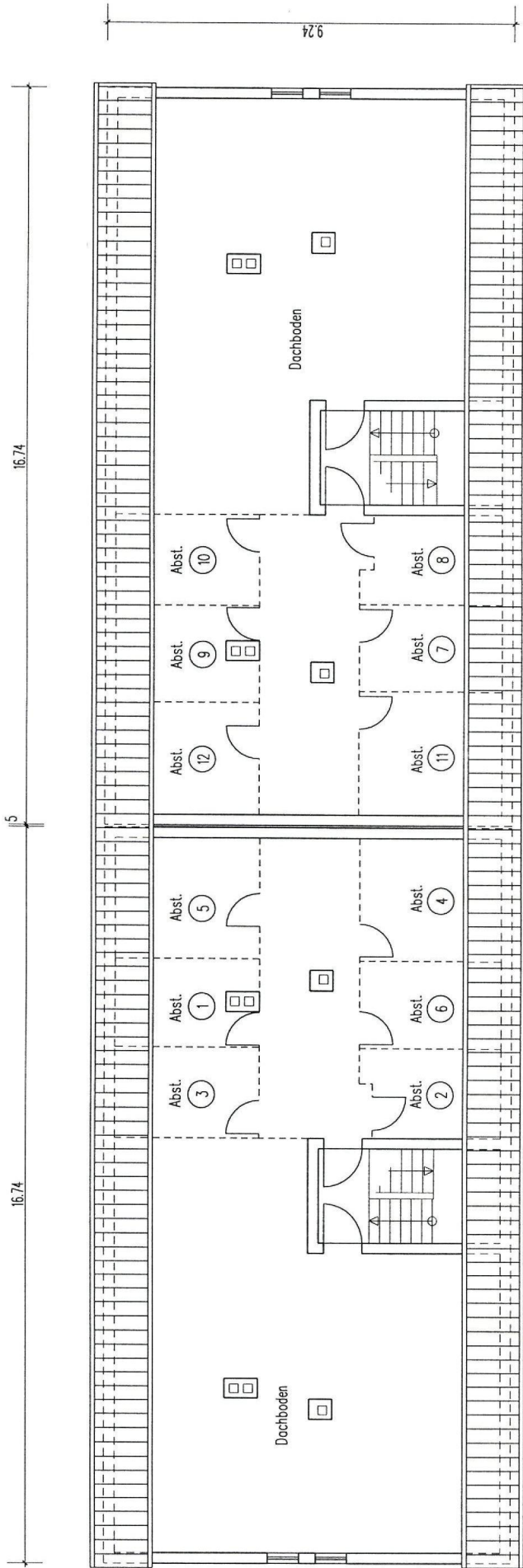
Kupferdreher Straße 265



STADT ESSEN
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtplanung u. Bauordnung
vom 06. Juni 2000
Dieser Aufteilungsplan gehört zum
Schreibes (Bescheinigung)
369/01



AUFTEILUNGSPLAN	09.06.2000	M 1:100	S. 4
GEBAUDE:	KUPFERDREHER STR. 263/265 45257 ESSEN		
ANTRAGSTELLER:	VITERRA WOHNEN AG PHILIPPSTR. 3 44803 BOCHUM		
PLANFERTIGER:	HENZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN Tel. 07121/514 99 0, Fax 07121/514 99 11		
00-103C	UG, EG, 1.OG, 2.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT,		26. ETG



Kupferdreher Straße 263

Kupferdreher Straße 265



AUFTEILUNGSPLAN	09.06.2000	M 1:100	S. 6
GEBAUDE:	KUPFERDREHER STR. 263/265 45257 ESSEN		
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		
00-103C	UG, EG, 1.OG, 2.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT,		26. ETG



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² NW-2016-001061154

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

Gültig bis: 06.07.2025

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Kupferdreher Str. 263-265, 45257 Essen		
Gebäudeteil	komplett		
Baujahr Gebäude ³	1957		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2015		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _N)	788 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H, Strom		
Erneuerbare Energien	Art: KWK	Verwendung: keine	
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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl. Ing.
Jürgen Makel
Zur Dicken Linde 48
59302 Oelde

07.07.2015

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
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2016-001061154

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

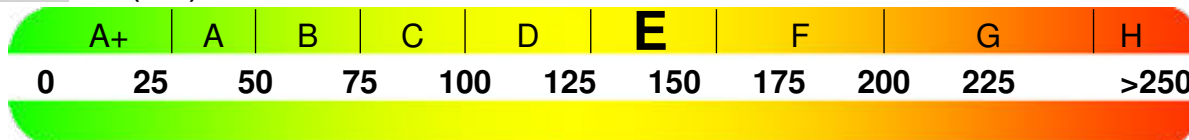
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 38 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

130 kWh/(m²·a)



161 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁻

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

130 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:	0 %
			0 %
			0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

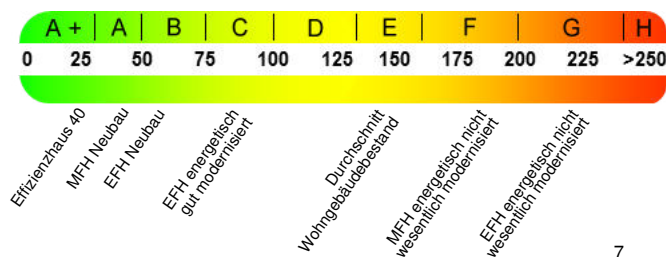
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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



7

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

Angabe

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ freiwillige

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2016-001061154

(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	120 mm Polystyrol 035	☐	☒		
2	Fenster	Uw-Wert nach San. 1,3 W/(m²K)	☐	☒		
3	Kellerdecke	90 mm Mineralwolle 032	☐	☒		
4	Warmwasserbereitung	Einbau einer zentralen Warmwasserbereitung, Gas/Solar	☐	☒		

☐ 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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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. 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