

## **Kurzexposé**

---

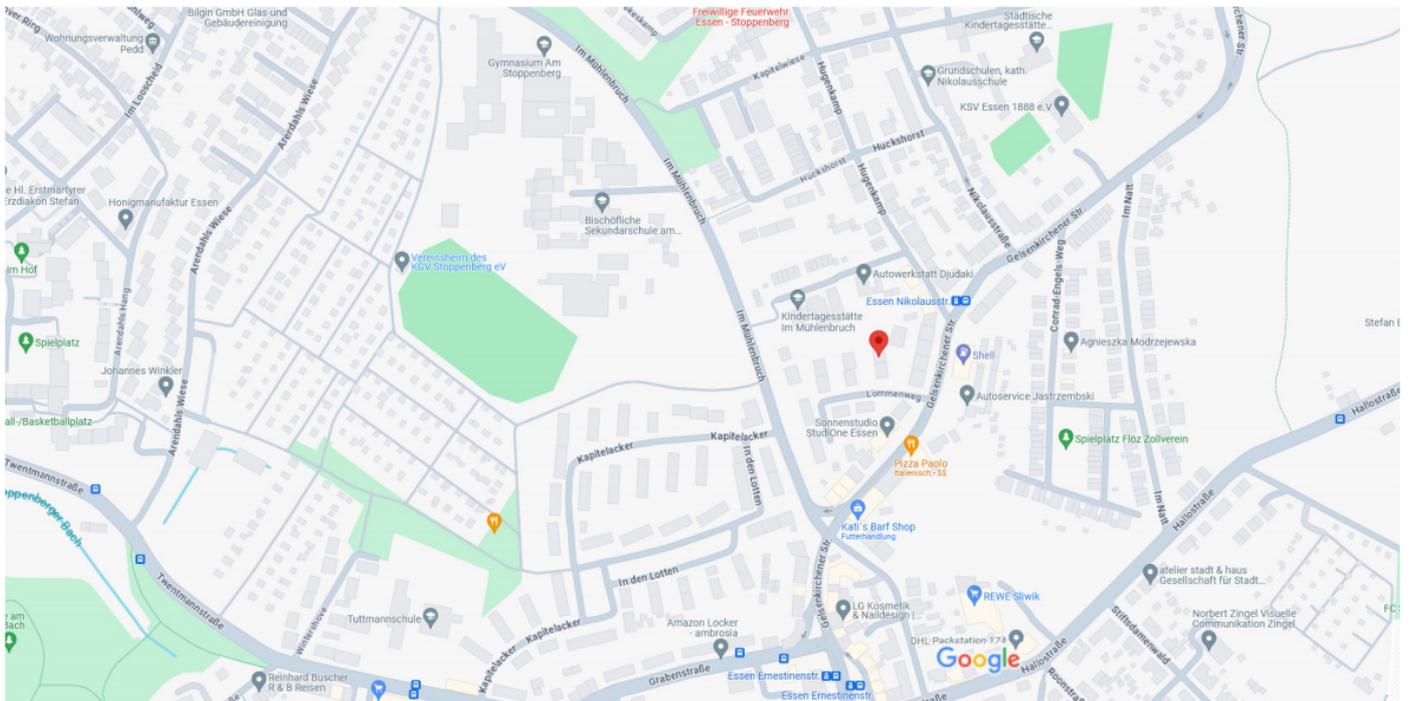
**Lommenweg 4  
45141 Essen**



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 Lommenweg 1, 3, 2 - 20, 45141 Essen

### Objektbeschreibung

Haus-Nr.	4
WE-Nr.	015
Lage	1. OG links
Zimmer	3,5
Balkon/Garten/Terrasse	Balkon
Wohnfläche ca.	61 m <sup>2</sup>
Baujahr	1960
Heizungstyp	Gaszentralheizung
Hausgeld (ab 01/24)	249,00 EUR

**Kaufpreis** **129.800,00 EUR**  
**Maklercourtage** **provisionsfrei**

### Lagebeschreibung

Die Häuser der WEG Lommenweg 1, 3, 2 - 20 liegen im Essener Stadtteil Stoppenberg. Hier profitieren die Einwohner von einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot sind in einem Umkreis von wenigen Minuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung und runden das familienfreundliche Umfeld ab. Die Universität Essen-Duisburg ist nur knapp 5 Km entfernt und in unter 15 Minuten, z.B. mit dem Fahrrad, erreichbar.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten und ein breites kulturelles Angebot bietet die etwa 4 km entfernt liegende Innenstadt von Essen. Um die Siedlung herum liegen mehrere Straßenbahn-Haltestellen, die einen optimalen Anschluss an den ÖPNV gewährleisten.

### Wissenswertes

Die WEG Lommenweg 1, 3, 2 - 20 besteht aus 12 Häusern mit insgesamt 47 Wohneinheiten. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 9.444 m<sup>2</sup>. Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahre 1960 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und werden über eigene Gaszentralheizungen beheizt.

Die Wohnungen sind ausgestattet mit isolierverglasten Kunststofffenstern (Doppelverglasung) und einem Balkon. Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Die umliegenden Grünflächen können gemeinschaftlich genutzt werden.

Die Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft 2 (UG 2) betrug zum 31.12.2023 ca. 8.000,00 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)

Einheit:

663-15-1 Deutsche Annington

DA Beteiligungsverwaltungs GmbH  
c/o Vonovia SE

Postfach 10 12 51

57012 Siegen

45309 Essen

Abrechnungskonto	Umlageart	Umlagewert	Umlagewert anteilig	Ges.-Betrag EUR	Betrag ant. EUR
<b><u>Ausgaben</u></b>					
01 Entwässerung HS 1	Anteil HS 1	896,000	0,000	870,00	0,00
01 Heizkosten HS 1	gesond. Abrechnung	2802,160	0,000	3.650,00	0,00
01 Müll HS 1	Anteil HS 1	896,000	0,000	470,00	0,00
01 Stromversorgung HS 1	Anteil HS 1	896,000	0,000	330,00	0,00
01 Wasserkosten HS 1	Anteil HS 1	896,000	0,000	785,00	0,00
02 Entwässerung HS 3	Anteil HS 3	896,000	0,000	770,00	0,00
02 Heizkosten HS 3	gesond. Abrechnung	2588,850	0,000	3.400,00	0,00
02 Müll HS 3	Anteil HS 3	896,000	0,000	420,00	0,00
02 Stromversorgung HS 3	Anteil HS 3	896,000	0,000	325,00	0,00
02 Wasserkosten HS 3	Anteil HS 3	896,000	0,000	790,00	0,00
03 Entwässerung UG 2	Anteil UG 2	1712,000	215,000	800,00	100,47
03 Entwässerung UG2 nach Personen	Personen UG2	5840,000	1095,000	800,00	150,00
03 Heizkosten UG 2	gesond. Abrechnung	5041,110	445,540	6.600,00	583,32
03 Müll UG 2	Anteil UG 2	1712,000	215,000	1.670,00	209,73
03 Stromversorgung UG 2	Anteil UG 2	1712,000	215,000	390,00	48,98
03 Wasser UG2 nach Personen	Personen UG2	5840,000	1095,000	700,00	131,25
03 Wasserkosten UG 2	Anteil UG 2	1712,000	215,000	700,00	87,91
04 Entwässerung UG 3	Anteil UG 3	1624,000	0,000	1.530,00	0,00
04 Frischwasser	Personentage	21535,000	1095,000	1.200,00	61,02
04 Heizkosten UG 3	gesond. Abrechnung	5711,090	0,000	9.250,00	0,00
04 Müll UG 3	Anteil UG 3	1624,000	0,000	1.270,00	0,00
04 Stromversorgung UG 3	Anteil UG 3	1624,000	0,000	730,00	0,00
04 Wasserkosten UG 3	Anteil UG 3	1624,000	0,000	1.200,00	0,00
05 Entwässerung UG 4	Anteil UG 4	1624,000	0,000	1.850,00	0,00
05 Heizkosten UG 4	gesond. Abrechnung	6031,380	0,000	10.140,00	0,00
05 Müll UG 4	Anteil UG 4	1624,000	0,000	2.000,00	0,00

05 Stromversorgung UG 4	Anteil UG 4	1624,000	0,000	640,00	0,00
05 Wasserkosten UG 4	Anteil UG 4	1624,000	0,000	1.700,00	0,00
06 Entwässerung UG 5	Anteil UG 5	1624,000	0,000	1.500,00	0,00
06 Heizkosten UG 5	gesond. Abrechnung	10523,850	0,000	16.350,00	0,00
06 Müll UG 5	Anteil UG 5	1624,000	0,000	1.560,00	0,00
06 Stromversorgung UG 5	Anteil UG 5	1624,000	0,000	600,00	0,00
06 Wasserkosten UG 5	Anteil UG 5	1624,000	0,000	1.050,00	0,00
07 Entwässerung UG 6	Anteil UG 6	1624,000	0,000	2.100,00	0,00
07 Heizkosten UG 6	gesond. Abrechnung	4792,950	0,000	10.000,00	0,00
07 Müll UG 6	Anteil UG 6	1624,000	0,000	2.400,00	0,00
07 Stromversorgung UG 6	Anteil UG 6	1624,000	0,000	920,00	0,00
07 Wasserkosten UG 6	Anteil UG 6	1624,000	0,000	1.750,00	0,00
08 Straßenreinigung	Miteigentumsanteil	10000,000	215,000	3.100,00	66,65
09 Niederschlag	Miteigentumsanteil	10000,000	215,000	3.900,00	83,85
10 Gebäudeversicherung	Miteigentumsanteil	10000,000	215,000	11.000,00	236,50
11 Gartenpflege	Miteigentumsanteil	10000,000	215,000	7.300,00	156,95
12 Winterdienst	Miteigentumsanteil	10000,000	215,000	3.200,00	68,80
13 Bankgebühr	Miteigentumsanteil	10000,000	215,000	500,00	10,75
14 Verwaltervergütung	Miteigentumsanteil	10000,000	215,000	10.700,00	230,05
15 Instandsetzung UG 1	Anteil UG 1	1792,000	0,000	1.000,00	0,00
16 sonstige Kosten	Miteigentumsanteil	10000,000	215,000	500,00	10,75
18 Kleinreparaturen	Miteigentumsanteil	10000,000	215,000	500,00	10,75
Kleinreparatur UG1	Anteil UG 1	1792,000	0,000	1.000,00	0,00
Kleinreparatur UG2	Anteil UG 2	1712,000	215,000	1.000,00	125,58
Kleinreparatur UG3	Anteil UG 3	1624,000	0,000	1.000,00	0,00
Kleinreparatur UG4	Anteil UG 4	1624,000	0,000	1.000,00	0,00
Kleinreparatur UG5	Anteil UG 5	1624,000	0,000	1.000,00	0,00
Kleinreparatur UG6	Anteil UG 6	1624,000	0,000	1.000,00	0,00
Zwischensumme				140.910,00	2.373,30

### **Instandhaltungsrücklage**

15 Rücklage UG 1	Anteil UG 1	1792,000	0,000	3.800,00	0,00
15 Rücklage UG 2	Anteil UG 2	1712,000	215,000	4.800,00	602,80
15 Rücklage UG 3	Anteil UG 3	1624,000	0,000	2.400,00	0,00
15 Rücklage UG 4	Anteil UG 4	1624,000	0,000	3.400,00	0,00
15 Rücklage UG 5	Anteil UG 5	1624,000	0,000	3.500,00	0,00
15 Rücklage UG 6	Anteil UG 6	1624,000	0,000	3.060,00	0,00
Zwischensumme				20.960,00	602,80

### **Umsulegende Gesamtkosten**

161.870,00      2.976,10

Wirtschaftsplan-Zeitraum 12 Monate

Hausgeld 197,77 EUR

15 Rücklage UG 1 0,00 EUR

15 Rücklage UG 2 50,23 EUR

15 Rücklage UG 3 0,00 EUR

15 Rücklage UG 4 0,00 EUR

15 Rücklage UG 5 0,00 EUR

15 Rücklage UG 6 0,00 EUR

Zwischensumme (monatlich) 248,00 EUR

**Ihre neue monatliche Vorauszahlung (\*) 249,00 EUR**

(\*) Die neue monatliche Vorauszahlung wurde gerundet. Der Differenzbetrag geht zu Gunsten / zu Lasten Ihrer Hausgeldvorauszahlung und wird in der Jahresabrechnung angerechnet.

**Hausgeldabrechnung****Vermögensbericht - Übersicht**

Objekt	Lommenweg 1 - 20, 45141 Essen	Verwalter	WI Care Immobilien GmbH
Abrechnungszeitraum	01.01.2023 - 31.12.2023		Wengestraße 1, 45309 Essen

**Vermögensbericht****1. Geldvermögen**

Konto	Endbestand 31.12.2023
001200 WEG-Konto	3.808,40 €
001201 14 Rücklage UG 1	13.729,43 €
001202 14 Rücklage UG 2	8.003,06 €
001203 14 Rücklage UG 3	34.748,99 €
001204 14 Rücklage UG 4	36.925,66 €
001205 14 Rücklage UG 5	38.696,24 €
001206 14 Rücklage UG 6	45.500,62 €
<b>Summe: Geldvermögen</b>	<b>181.412,40 €</b>

**2. Rücklagen**

Konto	Endbestand 31.12.2023
008001 Rücklage 14 Rücklage UG 1	13.729,43 €
008002 Rücklage 14 Rücklage UG 2	8.003,06 €
008003 Rücklage 14 Rücklage UG 3	34.748,99 €
008004 Rücklage 14 Rücklage UG 4	36.925,66 €
008005 Rücklage 14 Rücklage UG 5	38.696,24 €
008006 Rücklage 14 Rücklage UG 6	45.500,62 €
<b>Summe: Rücklagen</b>	<b>177.604,00 €</b>

# II. Ausfertigung



Dieser Aufteilungsplan gehört zum  
Schriften (Bescheinigung)

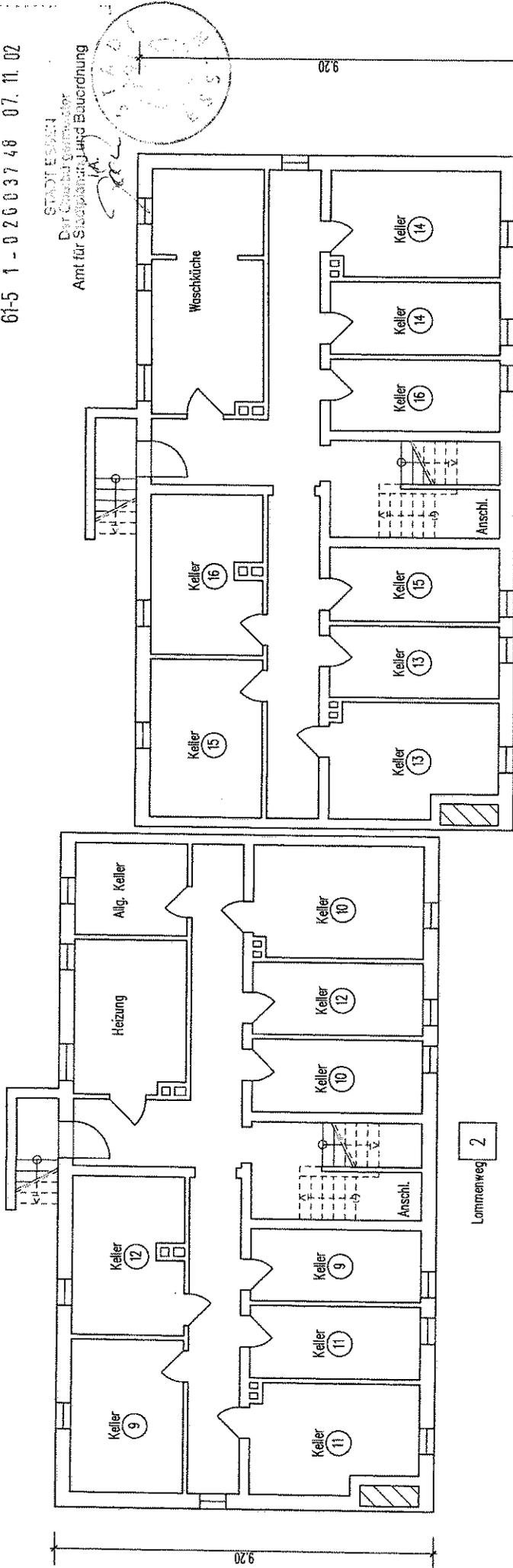
Aktenzeichen Datum

61-5 1 - 0 2 0 0 3 7 4 8 0 7. 11. 02

STADT ESSEN

Der Geschäftsmutter

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Lommenweg 4



AUFTEILUNGSPLAN	18.10.2002	M 1:100	S. 18
GEBÄUDE:	LÖMMENWEG 1, 3, 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 18/20. 45141 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 E-MAIL: STUMPP1 @ HEINZ-STUMPP-GMBH.DE		
3. ETG	U.S. EG, 1.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT		02-225





Dieser Aufteilungsplan gehört zum  
Schreiben (Bescheinigung)

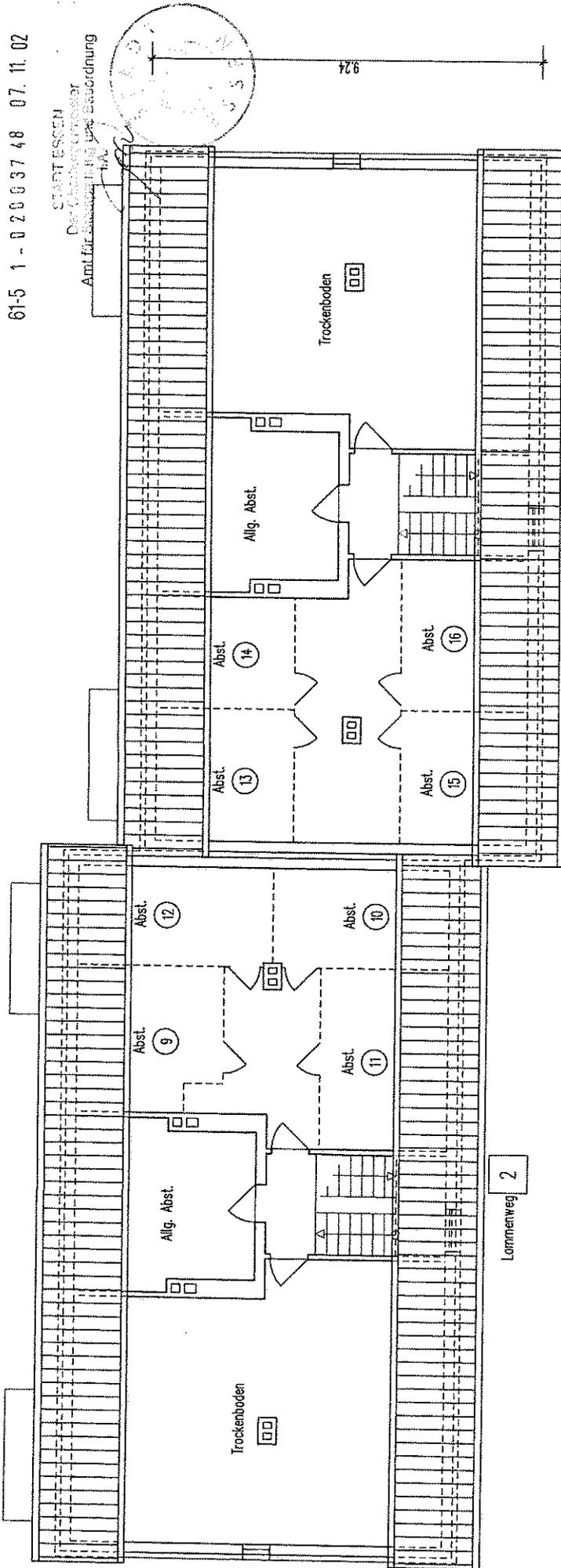
Aktenzeichen Datum

61-5 1 - 0 2 0 0 3 7 4 8 0 7. 11. 02

STÄDTESSEN

Dezernat für

Amt für Bauangelegenheiten und Bauordnung



Lommenweg 4

Lommenweg 2



AUFTEILUNGSPLAN	18.10.2002	M 1:100	S. 21
GEBÄUDE:	LÖHMENWEG 1, 3, 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 18/20. 45141 ESSEN		
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		
3. ETG	UG, EG, 1.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT		02-225

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2020-003460150

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

Gültig bis: 09.12.2030

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Lommenweg 2-4 , 45141 Essen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1960		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2000		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	646 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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 (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> 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

SenerCon GmbH  
Dipl. Ing. Kristina Werner  
Hochkirchstr. 11  
10829 Berlin

10.12.2020

Ausstellungsdatum

*Kristina Werner*

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

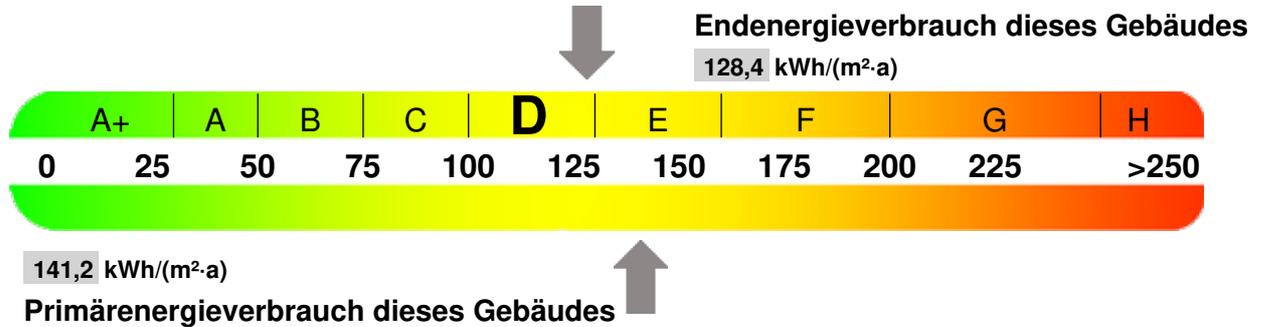
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2020-003460150

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

3

## Energieverbrauch



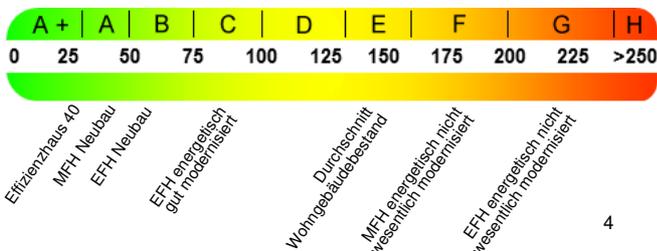
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

128,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	72806	20659	52147	1,22
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	69730	20659	49071	1,28
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,1	68817	20659	48158	1,25

## 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.

4

## 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls

# 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-2020-003460150

(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	Dach	nachträgliche Dachdämmung auf EnEV-Standard oder besser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	nachträgliche Fassadendämmung auf EnEV-Standard oder besser	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Erneuerung der Fenster mit Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke bzw. der Kelleraußenwände	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Warmwasserbereitung	Einbau einer Solaranlage für Warmwasser Raumheizung	<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:

SEnerCon GmbH

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

Vorgangsnummer: 43873

Gebäude-ID: 663

Die Gebäudenutzfläche (An) ist nicht gleichzusetzen mit Wohnfläche oder der Nettogrundfläche. Ist die Gebäudenutzfläche (An) nicht bekannt, ist sie nach den Regeln der Energieeinsparverordnung bei Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller pauschal mit dem 1,35fachen Wert der Wohnfläche, bei sonstigen Wohngebäuden mit dem 1,2fachen Wert der Wohnfläche angesetzt worden.

<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)