

Kurzexposé

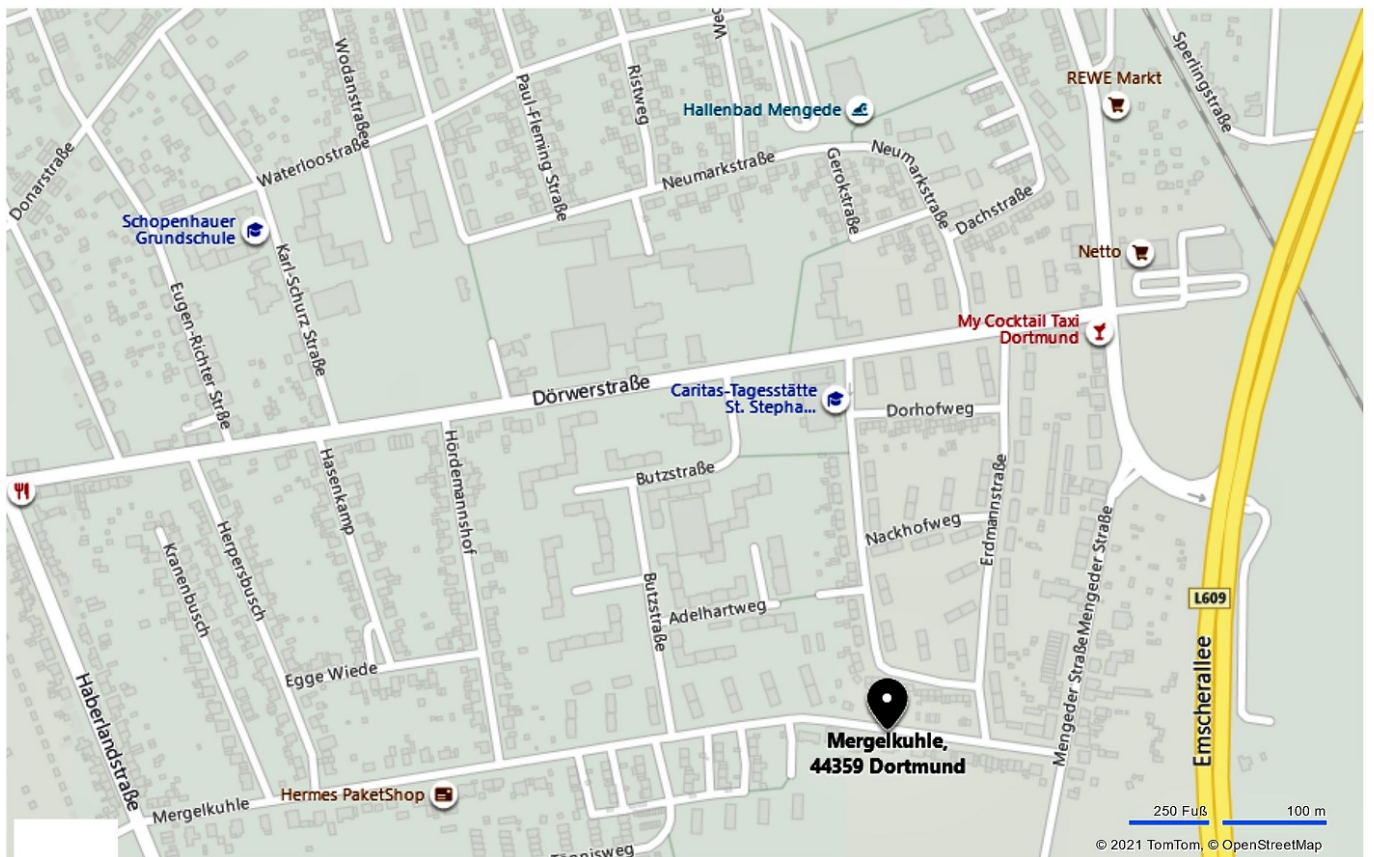
**Mergelkuhle 55
44359 Dortmund-Nette**



Vagner Immobilien GmbH
Donarstraße 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600
Fax: 0231 8779602

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



WEG Mergelkuhle 45-47, 51-61, 44359 Dortmund

Objektbeschreibung

Haus-Nr.	55
WE-Nr.	38
SNR-Nr.	15
Lage	1. OG rechts
Zimmer	3,5
Wohnfläche ca.	60 m ²
Loggia/Balkon/Terrasse	Loggia
Baujahr	1959
Heizungstyp	Fernwärme
Hausgeld (ab 01/26)	386,00 EUR

Kaufpreis Wohnung	120.000,00 EUR
Kaufpreis SNR Stellplatz	3.500,00 EUR
Kaufpreis Küche	1.300,00 EUR

Kaufpreis gesamt	124.800,00 EUR
Maklercourtage für Käufer	2,38% (inkl. MwSt.) vom Gesamtkaufpreis

Lagebeschreibung

Dortmund liegt am nordöstlichen Rand des Ruhrgebiets und grenzt im Südosten an das Sauerland sowie im Norden an das Münsterland. Die Häuser der WEG Mergelkuhle 45 - 47, 51 - 61 & Butzstr. 2 - 4 liegen im Dortmunder Stadtteil Nette. Eine solide und langfristig gewachsene Mieter- und Eigentümerstruktur zeichnet die nähere Wohnumgebung aus.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind kurzfristig und teils fußläufig zu erreichen. Durch die anliegenden Haltestellen des ÖPNV sind die Ortskerne der Stadtteile Nette, Westerfilde, Bodelschwingh, Mengede und Huckarde ebenfalls kurzfristig erreichbar.

Wissenswertes

Die WEG Mergelkuhle 45 - 47, 51 - 61 & Butzstr. 2 - 4 besteht aus 10 Häusern mit insgesamt 56 Wohneinheiten. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 9.423 m². Die frei finanzierten Gebäude wurden in den Jahren 1959 - 1966 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und sind voll unterkellert. Die Gebäude werden per Fernwärme beheizt.

Die Wohnungen ist ausgestattet mit einer Loggia und isoliertverglasten Kunststofffenstern (Doppelverglasung). Zur Wohnung gehören zwei eigene Kellerräume sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume wie z.B. eine Waschküche und der Trockenboden. Weiterhin ist der Wohnung das Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. 15 zugeordnet.

Die maßgeschneiderte Küche wurde wenig genutzt und ist inkl. aller Elektrogeräte im Gesamtkaufpreis enthalten.

Die rechnerische, anteilige Instandhaltungsrücklage für diese Wohnung beträgt zum 31.12.2024 ca. 5.010,00 EUR.



Vagner Immobilien GmbH
Donarstraße 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600
Fax: 0231 8779602

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



Wohnungseigentumsverwaltung

ecowo GmbH | Virchowstr. 99 |45886 Gelsenkirchen

Ansprechpartner
Moritz Schrepping
T 020994580114
F
Moritz.Schrepping@ecowo.de

Eheleute
Lieselotte und Günter Nolte
Mergelkuhle 55
44359 Dortmund

Standortleitung
Lena Littmeier
T 0209-94580-310
lena.littmeier@ecowo.de

Regionalleitung
Kathrin Hensel

Gläubiger ID
DE43WEG00000358871
IBAN: DE95550104000493840705
BIC: AARBDE5WDOM

Vert.Nr./Mandatsref.:
2436-H2436038002-01

03.11.2025

Wohnungseigentümergeinschaft: Mergelkuhle 45-61/Butzstr 2,4, 44359 Dortmund
Wirtschaftsplan für Ihr Eigentum, TE-Nummer: 038,
Vertragsnummer: H2436038002 vom 01.01.2026-31.12.2026
Mergelkuhle 55, 44359 Dortmund, 1. Obergeschoß, 3. Wohnung von links

Sehr geehrte Eheleute Nolte,

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	184,00	0,00	184,00	01.01.2026
Hausgeld Heizkosten	151,00	31,00	182,00	01.01.2026
HG Anteil IH-Rückstellung	21,00	-1,00	20,00	01.01.2026
Summe	356,00	30,00	386,00	01.01.2026

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH

Sondereigentum 2436/260130/0003-004 44359 Dortmund, Mergelkuhle 55

Bemessungen

Gesamtbemessungen

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Einh.
(1)	Betriebskostenfläche für 400243600, Mergelkuhle 45,47+ 51-61/Butzstr.2+ 4;DO	01.01.2026	31.12.2026	56		3.415,16	M2
(2)	Betriebskostenfläche für 400243603, UG 3, Mergelkuhle 53+ 55	01.01.2026	31.12.2026	12		720,92	M2
(3)	Betriebskostenfläche für 400243630, Mergelkuhle 45+ 47, 51-61, Do	01.01.2026	31.12.2026	56		3.415,16	M2
(4)	je Einheit	01.01.2026	31.12.2026	56		56,00	ST
(5)	Miteigentumsanteil für 400243600, Mergelkuhle 45,47+ 51-61/Butzstr.2+ 4;DO	01.01.2026	31.12.2026	56		10.000,0000	MEA
(6)	Miteigentumsanteil für 400243600, Mergelkuhle 45,47+ 51-61/Butzstr.2+ 4;DO	01.01.2026	31.12.2026	56		10.000,0000	MEA
(7)	Miteigentumsanteil für 400243603, UG 3, Mergelkuhle 53+ 55	01.01.2026	31.12.2026	12		2.108,0000	MEA
(8)	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2026	31.12.2026	12		18.740,3900	

Ihr Anteil

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Einh.
(1)	Betriebskostenfläche für 400243600, Mergelkuhle 45,47+ 51-61/Butzstr.2+ 4;DO	01.01.2026	31.12.2026	1		60,49	M2
(2)	Betriebskostenfläche für 400243603, UG 3, Mergelkuhle 53+ 55	01.01.2026	31.12.2026	1		60,49	M2
(3)	Betriebskostenfläche für 400243630, Mergelkuhle 45+ 47, 51-61, Do	01.01.2026	31.12.2026	1		60,49	M2
(4)	je Einheit	01.01.2026	31.12.2026	1		1,00	ST
(5)	Miteigentumsanteil für 400243600, Mergelkuhle 45,47+ 51-61/Butzstr.2+ 4;DO	01.01.2026	31.12.2026	1		177,0000	MEA
(6)	Miteigentumsanteil für 400243600, Mergelkuhle 45,47+ 51-61/Butzstr.2+ 4;DO	01.01.2026	31.12.2026	1		177,0000	MEA
(7)	Miteigentumsanteil für 400243603, UG 3, Mergelkuhle 53+ 55	01.01.2026	31.12.2026	1		177,0000	MEA
(8)	HK aus letzter HGA für WPlan	01.01.2026	31.12.2026	1		2.149,9500	

Kosten umlagefähig					
Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Heizkosten UG 1	19.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Heizkosten UG 2	6.250,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Heizkosten UG 3	19.000,00 EUR	(8)	18.740,3900	2.149,9500	2.179,73 EUR
Heizkosten UG 4	7.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Heizkosten UG 5	18.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Heizkosten UG 6	18.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Straßenreinigung	6.784,88 EUR	(1)	3.415,16 M2	60,49 M2	120,18 EUR
Müllabfuhr	23.500,00 EUR	(1)	3.415,16 M2	60,49 M2	416,24 EUR
Entwässerung	12.420,00 EUR	(1)	3.415,16 M2	60,49 M2	219,99 EUR
Entwässerung befestigte Fläche	4.320,00 EUR	(1)	3.415,16 M2	60,49 M2	76,52 EUR
Wasserkosten UG 1	2.500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten UG 2	1.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten UG 3	2.500,00 EUR	(2)	720,92 M2	60,49 M2	209,77 EUR
Wasserkosten UG 4	1.100,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten UG 5	3.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten UG 6	2.754,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR

Allgemeinstrom UG 1	810,00 EUR		daran nicht beteiligt	0,00 EUR
Allgemeinstrom UG 2	324,00 EUR		daran nicht beteiligt	0,00 EUR
Allgemeinstrom UG 3	750,00 EUR	(2)	720,92 M2 60,49 M2	62,93 EUR
Allgemeinstrom UG 4	324,00 EUR		daran nicht beteiligt	0,00 EUR
Allgemeinstrom UG 5	750,00 EUR		daran nicht beteiligt	0,00 EUR
Allgemeinstrom UG 6	648,00 EUR		daran nicht beteiligt	0,00 EUR
Kosten Außenbeleuchtung	453,60 EUR	(3)	3.415,16 M2 60,49 M2	8,03 EUR
Außenanlagen Rasenfläche	9.180,00 EUR	(1)	3.415,16 M2 60,49 M2	162,60 EUR
Winterdienst	5.940,00 EUR	(1)	3.415,16 M2 60,49 M2	105,21 EUR
Wartung Rauchwarnmelder	594,00 EUR	(1)	3.415,16 M2 60,49 M2	10,52 EUR
Sach- u. Haftpflichtvers.	22.680,00 EUR	(1)	3.415,16 M2 60,49 M2	401,72 EUR
Summe Kosten umlagefähig	190.582,48 EUR			3.973,44 EUR

Kosten nicht umlagefähig					
Kostenart Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Reparaturen 45+ 47	500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Reparaturen 51	500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Reparaturen 53+ 55	500,00 EUR	(7)	2.108,0000 MEA	177,0000 MEA	41,99 EUR
Reparaturen 57	500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Reparaturen 59+ 61	500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Reparaturen 2+ 4	500,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
WEG Gebühr haushn. Dienstl.	666,40 EUR	(4)	56,00 ST	1,00 ST	11,90 EUR
WEG Kontoführungsgebühr	85,00 EUR	(6)	10.000,0000 MEA	177,0000 MEA	1,50 EUR
WEG Verwaltungsgebühren	19.192,32 EUR	(4)	56,00 ST	1,00 ST	342,72 EUR
Verw. Pausch. Kopie/Porto/Tele	900,00 EUR	(5)	10.000,0000 MEA	177,0000 MEA	15,93 EUR
Summe Kosten nicht umlagefähig	23.843,72 EUR				414,04 EUR

Summe Ausgaben	214.426,20 EUR			4.387,48 EUR
-----------------------	-----------------------	--	--	---------------------

Instandhaltungsrückstellungen					
Kostenart Bezeichnung	Rückstellungen gesamt	Ref.	Umlegungsgröße gesamt	Umlegungsgröße Ihr Anteil	Ihre Rückstellungen
Zuführ. I.-rücklage UG 3	2.883,68 EUR	(7)	2.108,0000 MEA	177,0000 MEA	242,13 EUR
Zuführ. I.-rücklage UG 1	2.976,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführ. I.-rücklage UG 2	1.016,80 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführ. I.-rücklage UG 4	1.016,80 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführ. I.-rücklage UG 5	2.883,68 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Zuführ. I.-rücklage UG 6	2.883,68 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Summe Rückstellungen	13.660,64 EUR				242,13 EUR

Gesamtsumme	228.086,84 EUR			4.629,61 EUR
--------------------	-----------------------	--	--	---------------------

Nachrichtliche Anteilsberechnung zur Steuererklärung
für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2024 - 31.12.2024
Wohnungs-/Teileigentümer: Eheleute Lieselotte und Günter Nolte

Erstellungsdatum: 29.10.2025

Rücklagenverbräuche				
WEG Erhaltungsrücklage UG 3				
Abgang Rückstellung	728,14 EUR	2.108,0000 MEA	177,0000 MEA	61,14 EUR
Gesamt:	728,14 EUR			61,14 EUR

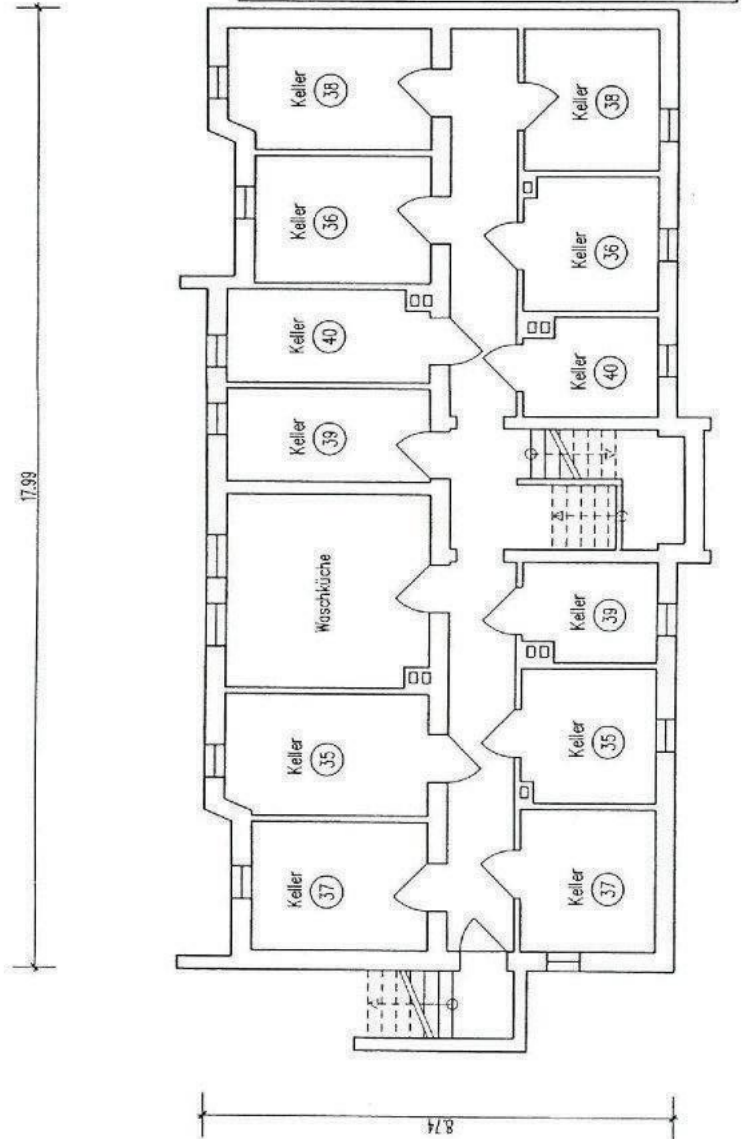
Zinsen				
WEG Sparbuch 02				
Ertrag Zinsen Sparbuch	946,37 EUR	2.108,0000 MEA	177,0000 MEA	79,46 EUR
Gesamt:	946,37 EUR			79,46 EUR

Abgeltungssteuer				
WEG Sparbuch 02				
Abgeltungssteuer Sparbuch	236,59 EUR	2.108,0000 MEA	177,0000 MEA	19,87 EUR
Gesamt:	236,59 EUR			19,87 EUR

Solidaritätszuschläge				
WEG Sparbuch 02				
Soli. Sparbuch	13,01 EUR	2.108,0000 MEA	177,0000 MEA	1,09 EUR
Gesamt:	13,01 EUR			1,09 EUR

Rücklage				
WEG Erhaltungsrücklage UG 3				
	59.673,86 EUR	2.108,0000 MEA	177,0000 MEA	5.010,57 EUR
Gesamt:	59.673,86 EUR			5.010,57 EUR

17.99

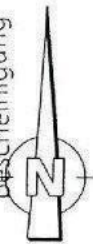


6372-2/29410

Zum Bescheid -63/2- vom
04. SEP. 2002
Bauordnungsamt
Münster

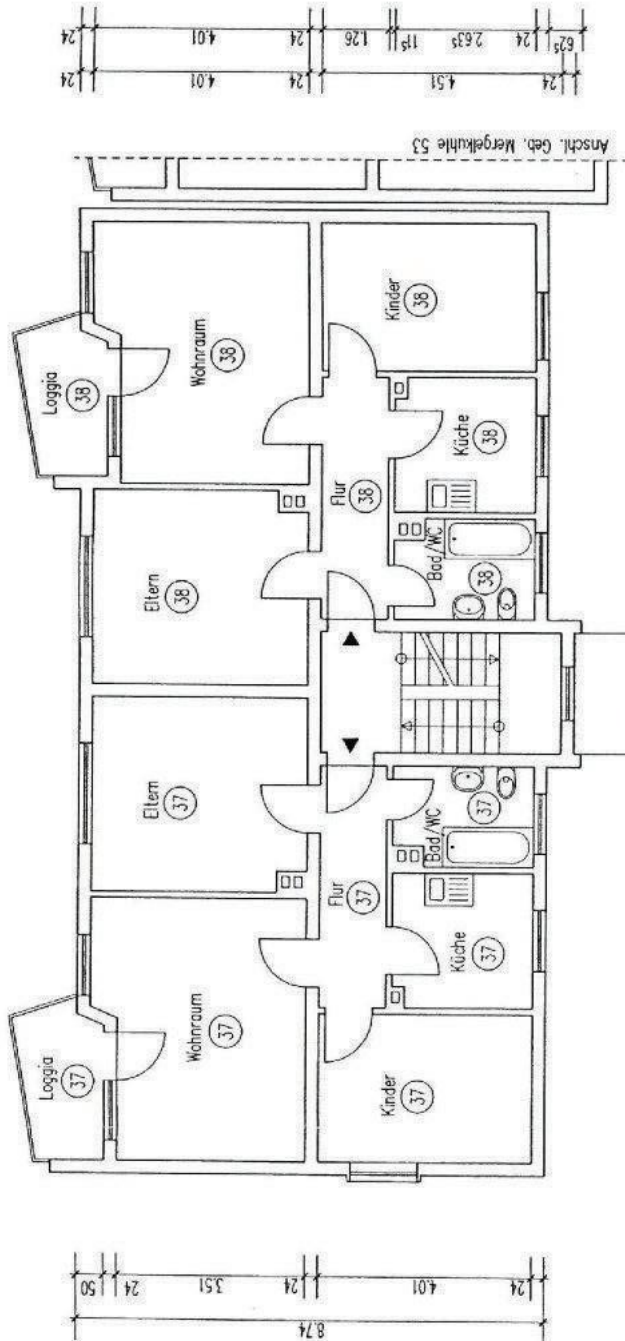
AUFTEILUNGSPLAN	09.08.2002	M 1:100	S. 43
GEBÄUDE: MERGELKUHLE 45/47, BUTZSTR. 2/4, MERGELKUHLE 51, 53/55, 57, 59/61 44359 DORTMUND			
ANTRAGSTELLER: VITERRA WOHNEN AG PHILIPPSTR. 3, 44803 BOCHUM			
PLANFERTIGER: HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN TEL. 07121/514 99 0, FAX 07121/514 99 11 E-MAIL: STUMPP1@HEINZ-STUMPP-GMBH.DE			
4. ETG	UG, EG, 1.OG, 2.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT		02-218

Abgeschlossenheits-
bescheinigung



63/2-2/29410

Zum Bescheid -63/2- vom
04. SEP. 2002
Baubehörde
Paderborn

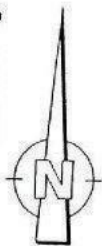


Mergelkuhle 55



AUFTEILUNGSPLAN	09.08.2002	M 1:100	S. 45
GEBÄUDE:	MERGELKUHLE 45/47, BUIZSTR. 2/4, MERGELKUHLE 51, 53/55, 57, 59/61 44359 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		
4. ETG	UG, EG, 1.OG, 2.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT	02-218	

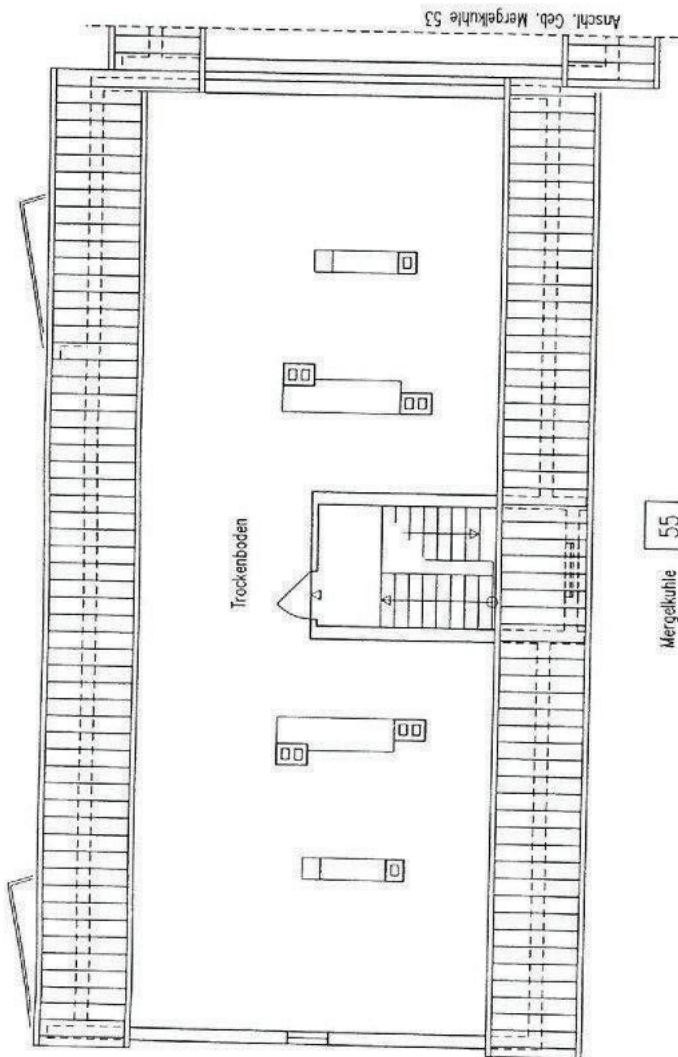
Abgeschlossenheits-
bescheinigung



63/2-2/29410



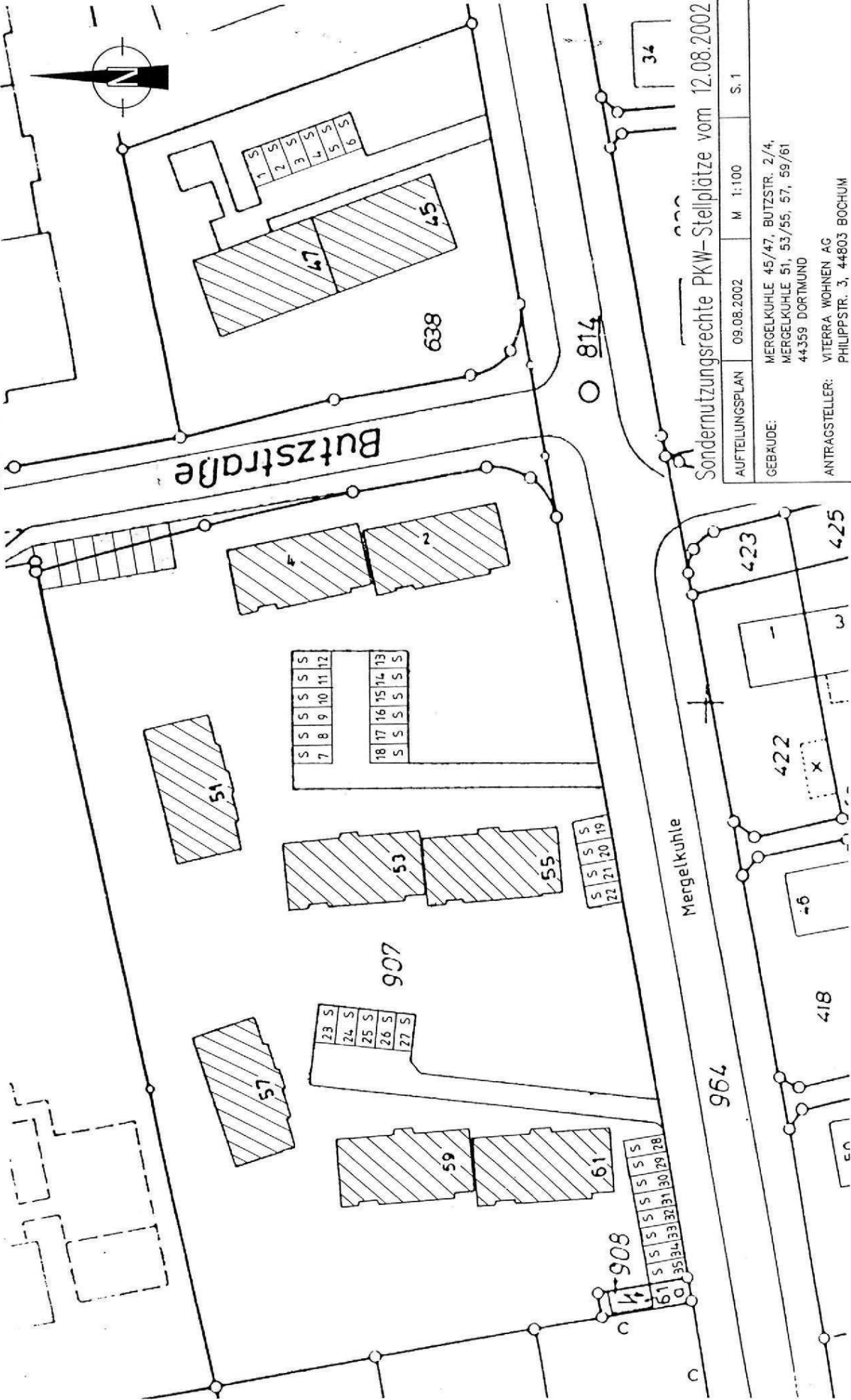
17.99



Mergelkuhle 55

AUFTEILUNGSPLAN	09.08.2002	M 1:100	S. 47
GEBÄUDE: MERGELKUHLE 45/47, BUTZSTR. 2/4, MERGELKUHLE 51, 53/55, 57, 59/61 44359 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			
4. ETG	UG, EG, 1.OG, 2.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT		02-218

LAGEPLANSKIZZE M 1 : 500



Sondernutzungsrechte PKW-Stellplätze vom 12.08.2002

AUFTEILUNGSPLAN	09.08.2002	M 1:100	S. 1
GEBÄUDE:			
MERGELKUHLE 45/47, BUTZSTR. 2/4,			
MERGELKUHLE 51, 53/55, 57, 59/61			
44359 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			
4. ETG	UG, EG, 1.OG, 2.OG, DG, SCHNITT, ANSICHT	02-218	

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² NW-2019-002576488

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

Gültig bis: 06.03.2029

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Mergelkuhle 55, 44359 Dortmund		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1959		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1999		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _N)	432 m ²	☒ 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 beigelegt (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

07.03.2019

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-2019-002576488

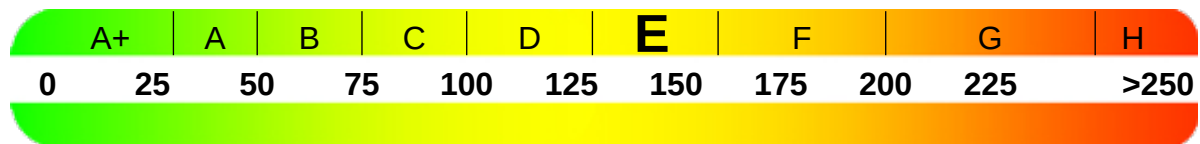
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

138 kWh/(m²·a)



151 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

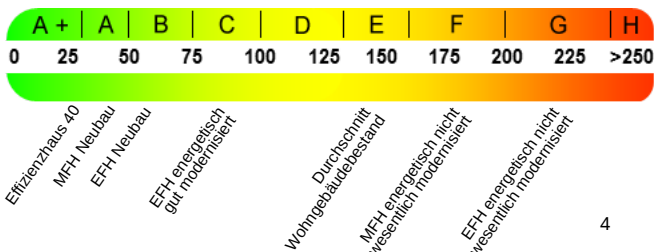
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

138 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	01.01.2015	Erdgas H	1,1	48950	13824	35126	1,29
01.01.2015	01.01.2016	Erdgas H	1,1	53835	13824	40011	1,15
01.01.2016	01.01.2017	Erdgas H	1,1	53660	13824	39836	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
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls
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-2019-002576488

(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

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