



## \*\* Mehrgenerationenhaus zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage \*\*

Serlostraße 20 45143 Essen-Altendorf

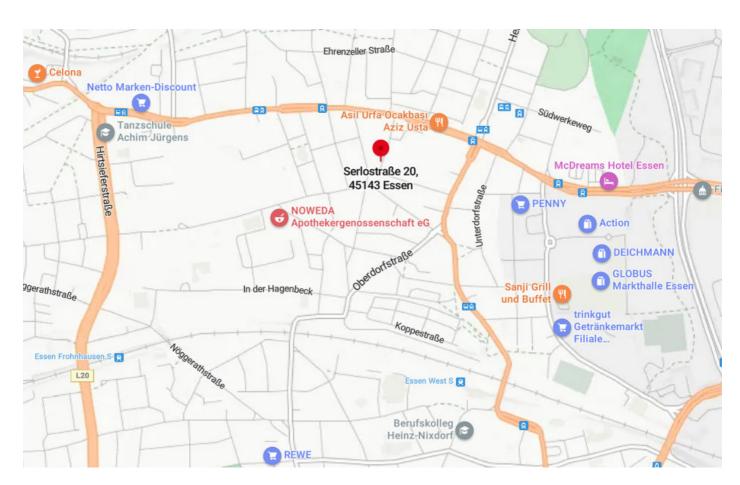
> Vagner Immobilien GmbH Donarstraße 42 44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600 Fax: 0231 8779602

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







#### WEG Serlostr. 20, 45143 Essen

#### Objektbeschreibung

 Haus-Nr.
 20

 WE-Nr.
 01 - 04

 Lage
 EG - 3. OG

 Zimmer
 4.5

Balkon/Garten/Terrasse Balkon / Garten

Wohnfläche ca.  $80 \text{ m}^2 \text{ x 4} = 320 \text{ m}^2$ 

Baujahr 1959 Heizungstyp Fernwärme

Kaufpreis 599.000,00 EUR Maklercourtage provisionsfrei

#### Mietangaben -gesamt- \*

 Nettokaltmiete
 2.237,72 EUR

 + Betriebskosten
 720,00 EUR

 + Heizkosten
 443,52 EUR

 = Warmmiete
 3.401,24 EUR

#### Lagebeschreibung

Das Haus Serlostr. 20 befindet sich im Essener Stadtteil Altendorf, westlich angrenzend an die Essener Innenstadt. 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 im Ortskern von Altendorf in wenigen Gehminuten erreichbar. Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Entfernung und runden das familienfreundliche Umfeld ab. Die Universität Essen-Duisburg ist nur knapp 2,5 Km entfernt und in unter 10 Minuten, z.B. mit dem Auto oder Fahrrad, erreichbar.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten und ein breites kulturelles Angebot bietet der gerade mal etwa 2 km entfernt liegende Limbecker Platz mit einer Verkaufsfläche von ca. 70.000 m² und ca. 200 Geschäften. Um den Wohnort herum liegen mehrere Bus-Haltestellen, die einen optimalen Anschluss an den ÖPNV gewährleisten. Der HBF Essen liegt knapp 3,5 km entfernt.

#### Wissenswertes

Die WEG Serlostr 20 besteht nur aus 4 Wohneinheiten. Die Grundstücksgröße beträgt 215 m². Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahre 1959 in konventioneller, massiver Bauweise erstellt und werden über Fernwärme beheizt. Die Fassade und die oberste Geschossdecke sind wärmegedämmt.

Die Wohnungen sind ausgestattet mit isolierverglasten Kunststofffenstern (Doppelverglasung) und einem Balkon. Zu jeder Wohnung gehört mindestens ein eigener Kellerraum sowie gemeinschaftlich nutzbare Kellerräume wie Trockenräume und eine Waschküche.

Die Zuordnung des Sondernutzungsrechtes am Garten (SN01) ist frei gestaltbar.

Die Grundsteuer beträgt Stand 2023 je Wohneinheit 206,16 € (in Betriebskosten bereits enthalten).



Vagner Immobilien GmbH Donarstr. 42 44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600 Fax: 0231 8779602

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

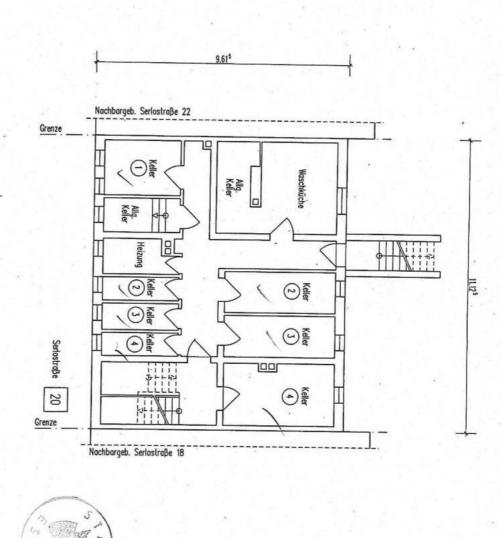
#### Mietübersicht:

WE-Nr.	WE 01	WE 02**	WE 03*	WE 04**
Grundmiete	627,42 €	456,65 €	700,00 €	453,65 €
Heizkosten- Vorauszahlung	125,52 €	78,00 €	120,00 €	120,00 €
Betriebskosten- Vorauszahlung	155,00 €	181,00 €	192,00 €	192,00 €
Gesamtmiete	907,94 €	715,65 €	1.012,00 €	765,65 €
Nebenkosten zz.	280,52 €	259,00 €	312,00 €	312,00 €

<sup>\*</sup> Sollmiete WE 03 bei Neuvermietung ab 01/2024; Mietverhältnis zum 31.12.2023 gekündigt

Die WE 01 wurde zu 12/2022 neu vermietet.

<sup>\*\*</sup> Letzte Mieterhöhung 09/2016; Mietanpassung möglich



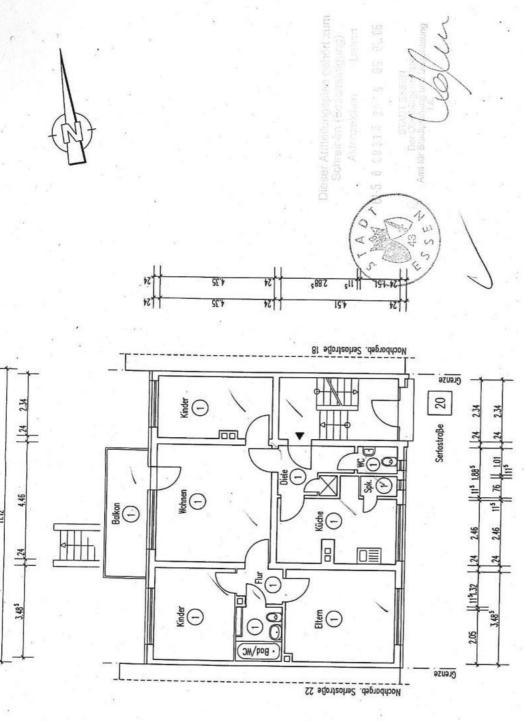
ETG E-2	PLANFERTIGER:	ANTRAGSTELLER:	GEBÄUDE:	AUFTEILUNGSPLAN
UG, EG, 1.0G, 2.0G, 3.0G, DG, SCHNITT, ANSICHT	HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBORO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN TEL. 07121/514 99 0, FAX 07121/514 99 11 E-MAIL: STUMPP1 @ HEINZ-STUMPP-GMBH.DE	VITERRA GMBH, NIEDERLASSUNG ESSEN BONSIEPEN 9-11, 45136 ESSEN	SERLOSTR. 20 45143 ESSEN	05.12.2005
3.06, DG, SCHNITT,	BAUTECHNIK-PLA 3, 72770 REUTLING 1, FAX 07121/514 9 HEINZ-STUMPP-GM	ERLASSUNG ESSEN		M 1:100
ANSICHT	NUNGSBURO EN 9 11 BH.DE			S. 2
05-227				



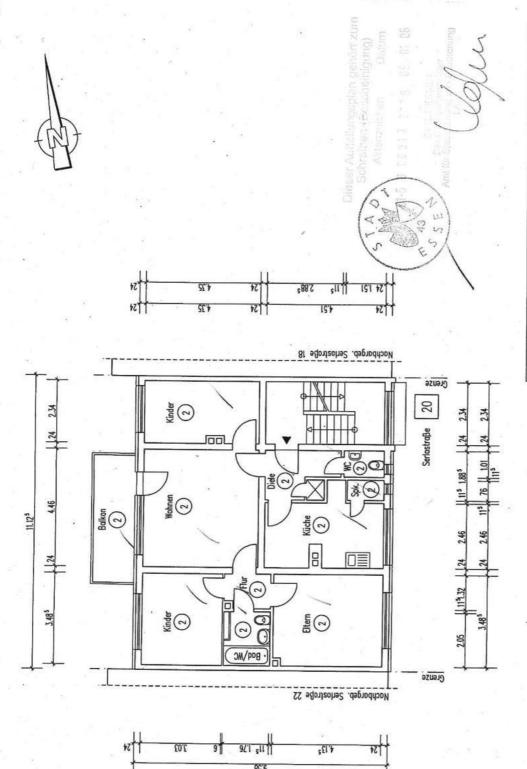


T.Ausferige

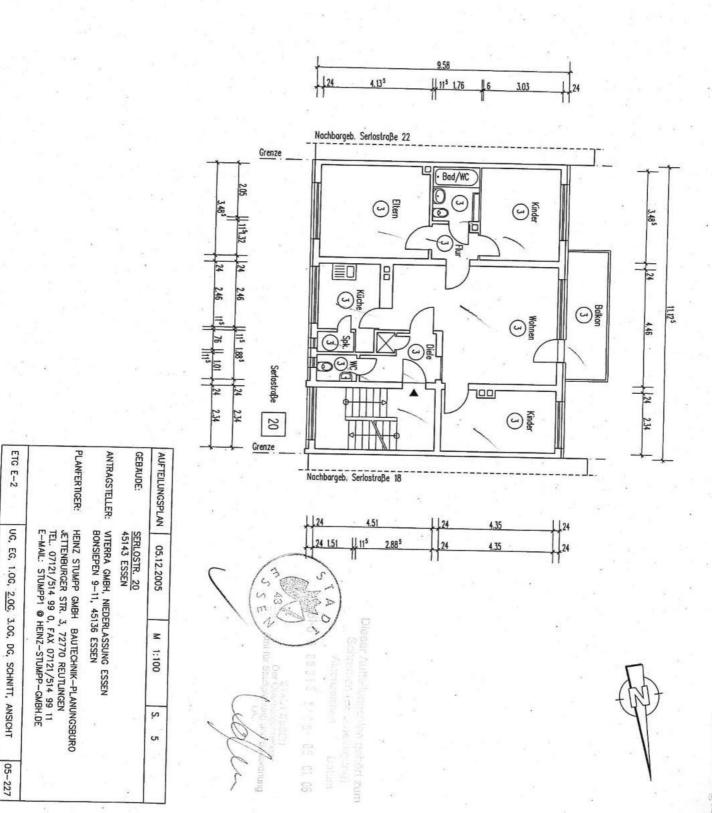


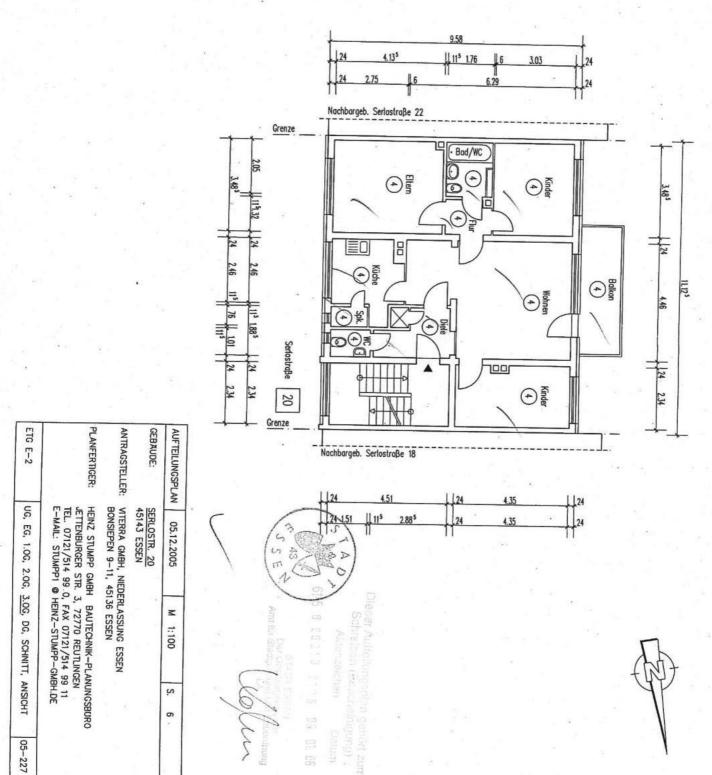


AUFTEILUNGSPLAN	N 05.12.2005	×	M 1:100	Ŋ	ю	
GEBAUDE:	SERLOSTR. 20 45143 ESSEN					
ANTRAGSTELLER:	VITERRA GMBH, NIEDERLÁSSUNG ESSEN BONSIEPEN 9-11, 45136 ESSEN	DERLÁS: 5136 ES	SUNG ESSE	Z.		
PLANFERTIGER:	HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN TEL. 07121/514 99 0, FAX 07121/514 99 11 E-MAIL: STUMPPI @ HEINZ-STUMPP-GMBH.DE	H BAU 3, 72; 0, FAX 9 HEINZ	TECHNIK-1770 REUTL 07121/51-	PLANUNG INGEN 4 99 11 -GMBH.DE	SBURO	
ETG E-2	UG, EG, 1.0G, 2.0G, 3.0G, DG, SCHNITT, ANSICHT	3.06,	DG, SCHNI	TT, ANSIG	눔	05-227

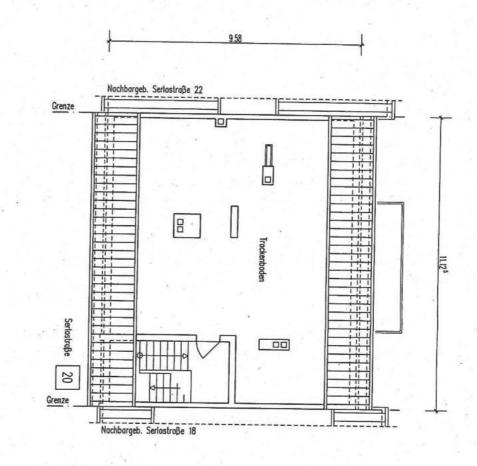


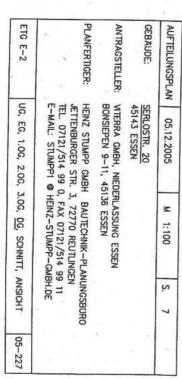
AUFTEILUNGSPLAN	05.12.2005	Σ	M 1:100	Ŋ	. 4	
GEBAUDE:	SERLOSTR. 20 45143 ESSEN				8	ille.
ANTRAGSTELLER:	VITERRA GMBH, NIEDERLASSUNG ESSEN BONSIEPEN 9-11, 45136 ESSEN	SERLAS 5136 E	SUNG ESSEN SSEN			
PLANFERTIGER:	HEINZ STUMPP GMBH BAUTECHNIK-PLANUNGSBURO JETTENBURGER STR. 3, 72770 REUTLINGEN TEL. 07121/514 99 0, FAX 07121/514 99 11 E-MAIL: STUMPP1 @ HEINZ-STUMPP-GMBH.DE	3, 72 0, FAX	JTECHNIK-PL 770 REUTLIN 07121/514 2-STUMPP-C	ANUNGS IGEN 99 11 SMBH.DE	SBURO	
ETG E-2	UG, EG, 1.0G, 2.0G, 3.0G, DG, SCHNITT, ANSICHT	3.06,	DG, SCHNITI	r, ANSIC	노	05-227





H









usfertigun<sub>i</sub>

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

29.04.2024

Gültig bis

Gebäude	0101/999770/47366	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	2/13
Adresse	Serlostr. 20, 45143 Essen	
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus	
Baujahr Gebäude	1959	
Baujahr Anlagentechnik		
Anzahl Wohnungen	4	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	379,78 m²	
Anlass der Austellung	☐ Neubau ☐ Modernisierung	☐ Sonstiges (freiwillig)
des Energieausweises	⊠ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erv	veiterung)
Hinweise zu den A	ngaben über die energetische Quali	tät des Gebäudes
Die energetische Qualitä	t eines Gehäudes kann durch die Berechnu	na dos <b>Energiobedarfs</b> untor

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 - sie	he Seite 4)
<ul> <li>□ Der Energieausweis wurde auf der Grund Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestel freiwillig.</li> <li>□ Der Energieausweis wurde auf der Grundl Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestell</li> </ul>		
Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch		☐ Aussteller
Dem Energieausweis sind zusätzliche Info (freiwillige Angabe).	ormationen zur energe	etischen Qualität beigefügt

#### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

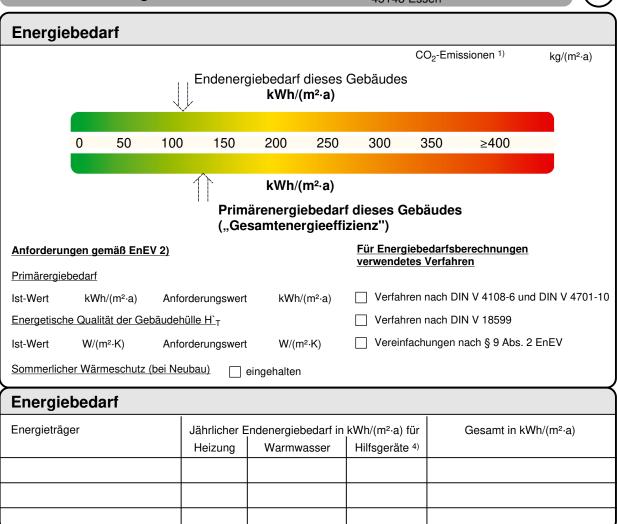
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller	Unterschrift des A	Ausstellers
Ulrich Schiller Diplom Ingenieur Deutsche Annington Immobilienservice GmbH Joachim-Karnatz-Allee 45	29.04.2014	Mil Sail
10557 Berlin	Datum	Unterschrift

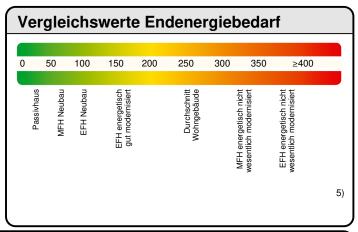
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

#### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Serlostr. 20 45143 Essen 2



#### Ersatzmaßnahmen 3) Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft Primärenergiebedarf Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m2·a) Transmissionswärmeverlust H`<sub>T</sub> Verschärfter Anforderungswert: $W/(m^2 \cdot K)$ .



#### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).

<sup>2)</sup> bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

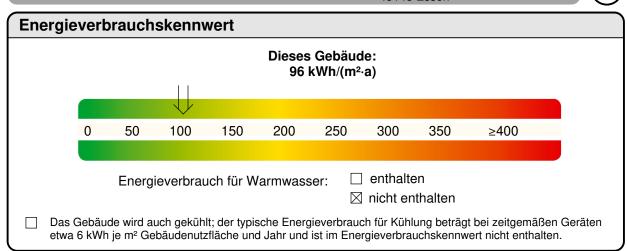
j ur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
 j EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Serlostr. 20 45143 Essen 3



Verbrauch	Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser								
Energieträger	Zeitr	aum bis	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warm- wasser	Klima- faktor		verbrauchskeni n²·a) zeitlich bei klimabereinigt		
		VO		[kWh]		Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Fernwärme	01.07.2010	30.06.2011	29528	0	1,21	94	0	94	
Fernwärme	01.07.2011	30.06.2012	29194	0	1,25	96	0	96	
Fernwärme	01.07.2012	30.06.2013	34528	0	1,09	99	0	99	
	1				ļ		Durchschnitt	96	

# Passivhaus MFH Neubau MFH energetisch micht wesentlich modernisiert EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße  $20-40~\mathrm{kWh/(m^2\cdot a)}$  entfallen können. Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fernoder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15-30~% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

#### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächlich gemessene Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

#### Erläuterungen

 $\left(4\right)$ 

#### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis 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 der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines 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.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und 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'<sub>T</sub>). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren 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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

#### Energieverbrauchskennwert - Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heizund ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

#### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").

## Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis gemäß §20 Energieseinparverordnung (EnEV)

_								
Ge	bäud	e						
Adre	esse	Serlostr. 20, 4	45143 Essen			Hauptnutzung Gebäudekate		Mehrfamilienhaus
Em	pfehl	ungen zur i	kostengünst	tigen Mod	derni	sierung		sind möglich sind nicht möglich
Emp	fohlen	e Modernisieru	ıngsmaßnahmen	1				· ·
Nr.		oder Anlagenteil		Maßnahmer	 nbesch	nreibung		
1		ungsanlage		Durchführu	ung ei	nes hydraulisc		Abgleichs der falls noch nicht erfolgt
2	Steue	erung Heizung	sanlage	Einstellung prüfen und ggfs. verbessern				•
3								
4								
5								
6								
7								
8								
Hinv	☐ 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.							
Bei	spiel	hafter Varia	antenvergleid	<b>ch</b> (Angaber	n freiw	illig)		
			Ist-Zustand		Mode	ernisierungsvaria	ante 1	Modernisierungsvariante 2
Num	ımern:	rung gemäß						
	iärenerg	giebedarf						

Beispielnafter Varia	Beispielnafter Variantenvergieich (Angaben freiwillig)								
	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2						
Modernisierung gemäß Nummern:									
Primärenergiebedarf [kWh/(m²·a)]									
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]									
Endenergiebedarf [kWh/(m²-a)]									
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]									
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kWh/(m²-a)]									
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]									

Aussteller Unterschrift des Ausstellers

Ulrich Schiller Diplom Ingenieur Deutsche Annington Immobilienservice GmbH Joachim-Karnatz-Allee 45

10557 Berlin

29.04.2014 Datum

Unterschrift

#### **Finanzierung**

Gern beraten wir Sie zur Finanzierung dieses Objektes. Auch ohne Eigenkapital und bei bestehenden Zahlungsverpflichtungen.

Unsere Empfehlung: <a href="https://finl.ink/0pwa7">https://finl.ink/0pwa7</a> (Direktlink zu Baufi24 Baufinanzierung AG, Geschäftsstelle Dortmund, <a href="mailto:jens.moellenbeck@baufi24.de">jens.moellenbeck@baufi24.de</a>, 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