

Kurzexposé

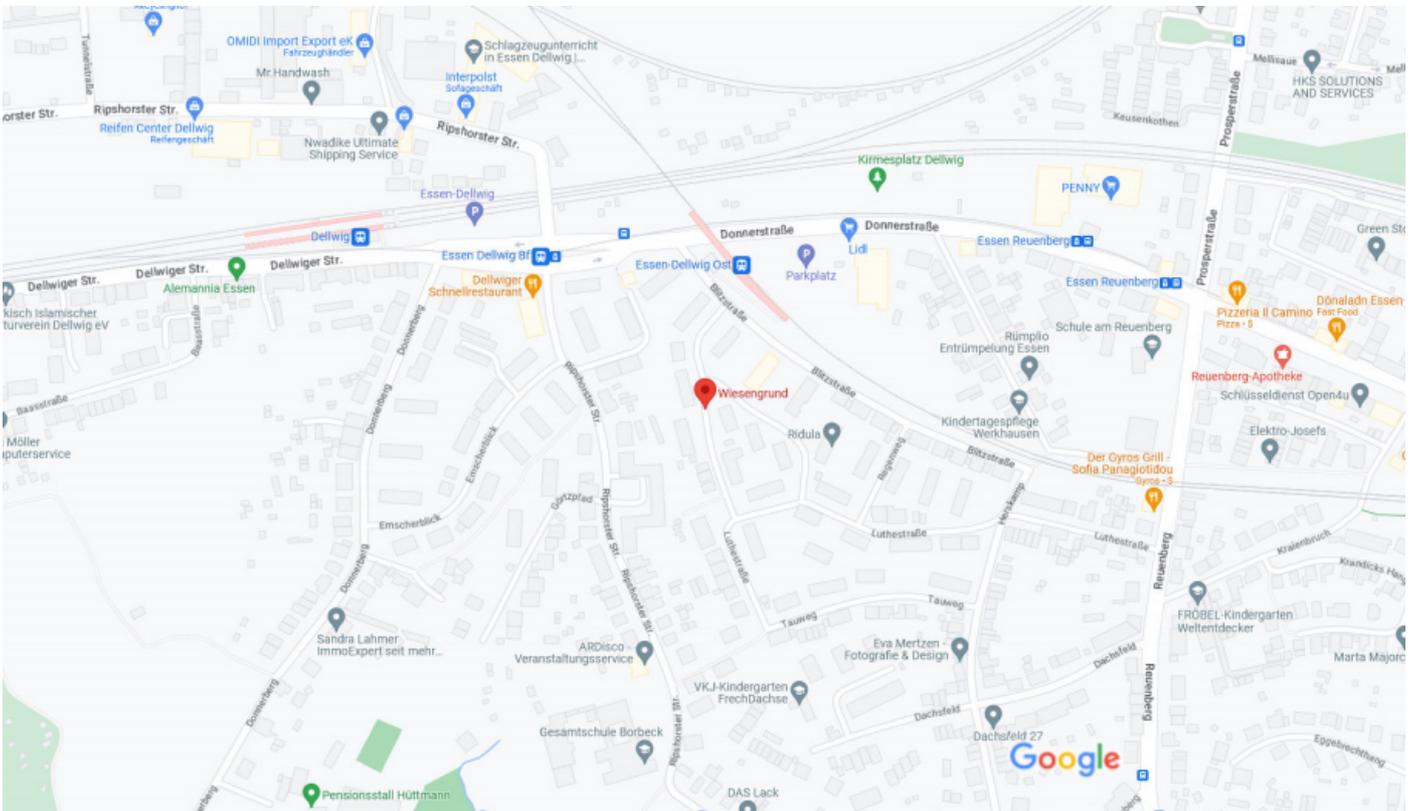
Wiesengrund 9
45357 Essen



Vagner Immobilien GmbH
Donarstr. 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600
Fax: 0231 8779602

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



Kartendaten © 2023 GeoBasis-DE/BKG (©2009),Google 50 m

WEG Wiesengrund 9-13, 45357 Essen

Objektbeschreibung

Haus-Nr.	9
WE-Nr.	04
Lage	1.OG rechts
Zimmer	3,5
Wohnfläche ca.	57,00 m ²
Loggia/Balkon/Garten	Loggia
Baujahr	1955
Heizungstyp	Nachtspeicher
Hausgeld (ab 01/24)	212,00 EUR

Kaufpreis Leerstand **115.000,00 EUR**
Maklercourtage **provisionsfrei**

Lagebeschreibung

Die Häuser der WEG Wiesengrund 9-13 liegen im Essener Stadtteil Dellwig. Hier profitieren die Einwohner von einer gut ausgebauten Infrastruktur, einer sehr guten Verkehrsanbindung und den umliegenden Grünflächen, die zu einer abwechslungsreichen Freizeitgestaltung einladen.

So sind das Sealife, der Aqua-Park und auch der Emscher-Landschaftspark in gerade einmal 10 Minuten erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein großes gastronomisches Angebot sind in einem Umkreis von wenigen 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 Universität Essen-Duisburg ist nur knapp 7 Km entfernt und in knapp 15 Minuten erreichbar. Um die Siedlung herum liegen mehrere Bus-Haltestellen und eine S-Bahn-Station, die einen optimalen Anschluss an den ÖPNV gewährleisten. Die A42-Anschlussstelle Bottrop-Süd ist ebenfalls nur ca. 3 km entfernt.

Wissenswertes

Die WEG Wiesengrund 9 - 13 besteht aus 3 Häusern mit 16 Wohneinheiten. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 2.044 m². Die frei finanzierten Gebäude wurden im Jahre 1955 in konventioneller Bauweise erstellt und werden über Elektronachtspeicherheizungen beheizt.

Die Wohnungen sind allgemein ausgestattet mit einem Balkon und isolierverglasten Kunststofffenstern und haben jeweils ein Fenster im Badezimmer. Zur Wohnung gehören 2 Kellerräume.

Die angebotene Wohnung wurde im Jahr 2020 umfassend saniert. U.a. wurde das Badezimmer mit modernen Sanitärprojekten ausgestattet und die Elektroinstallation vollständig erneuert.

Die anteilige, rechnerische Instandhaltungsrücklage beträgt für diese Wohnung per 31.12.2022 ca. 4.000,00 EUR.



Vagner Immobilien GmbH
Donarstr. 42
44359 Dortmund

Tel.: 0231 8779600
Fax: 0231 8779602

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



ecowo GmbH | Virchowstraße 99 | 45886 Gelsenkirchen

Firma
Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein
mbH Essen
Universitätsstraße 133
44803 Bochum

Wohnungseigentumsverwaltung
Standort Gelsenkirchen

Ansprechpartner
Robin Bartz
T 0209/94580-116
F 0209/94580-104
Robin.Bartz@ecowo.de

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

Regionalleitung
Kathrin Hensel

Gläubiger ID
DE57WEG00000356582
IBAN: DE81550104000493983741
BIC: AARBDE5WDOM

Vert.Nr./Mandatsref.:
2718-H2718004001-01

11.10.2023

**Wohnungseigentümergeinschaft: Wiesengrund 9-13 in Essen
Wirtschaftsplan für Ihr Eigentum, TE-Nummer: 04,
Vertragsnummer: H2718004001 vom 01.01.2024-31.12.2024
Wiesengrund 9, 45357 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	104,00	40,00	144,00	01.01.2024
HG Anteil IH-Rückstellung	63,00	5,00	68,00	01.01.2024
Summe	167,00	45,00	212,00	01.01.2024

Mit freundlichen Grüßen

ecowo GmbH

Sondereigentum 2718/260845/0001-004 Wiesengrund 9

Bemessungen

Gesamtbemessungen

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Einh.
(1)	je Einheit	01.01.2024	31.12.2024	16		16,00	ST
(2)	Miteigentumsanteil für 400271801 -UG1- Wiesengrund 9+ 11, Essen	01.01.2024	31.12.2024	10		634,3900	MEA
(3)	Miteigentumsanteil für 400271800 -alle- Wiesengrund 9-13, E	01.01.2024	31.12.2024	16		1.000,0000	MEA
(4)	Miteigentumsanteil für 400271831 -Hs 9- Wiesengrund 9-13, E	01.01.2024	31.12.2024	5		317,2000	MEA

Ihr Anteil

Ref.	Bezeichnung Bemessung	von	bis	bet.Obj.	durchschnitt.	Bem.Summe	Einh.
(1)	je Einheit	01.01.2024	31.12.2024	1		1,00	ST
(2)	Miteigentumsanteil für 400271801 -UG1- Wiesengrund 9+ 11, Essen	01.01.2024	31.12.2024	1		67,1900	MEA
(3)	Miteigentumsanteil für 400271800 -alle- Wiesengrund 9-13, E	01.01.2024	31.12.2024	1		67,1900	MEA
(4)	Miteigentumsanteil für 400271831 -Hs 9- Wiesengrund 9-13, E	01.01.2024	31.12.2024	1		67,1900	MEA

Kosten umlagefähig						
Kostenart	Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlengungsgröße gesamt	Umlengungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Müllabfuhr		4.000,00 EUR	(3)	1.000,0000 MEA	67,1900 MEA	268,76 EUR
Entwässerung Hs.9		1.100,00 EUR	(4)	317,2000 MEA	67,1900 MEA	233,00 EUR
Entwässerung Hs.11		1.200,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Entwässerung Hs.13		2.000,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Entw. befestigte Fläche Hs.9		350,00 EUR	(4)	317,2000 MEA	67,1900 MEA	74,13 EUR
Entw. befestigte Fläche Hs.11		350,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Entw. befestigte Fläche Hs.13		350,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten Hs. 9		850,00 EUR	(4)	317,2000 MEA	67,1900 MEA	180,04 EUR
Wasserkosten Hs. 11		950,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Wasserkosten Hs. 13		750,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung Hs. 9		350,00 EUR	(4)	317,2000 MEA	67,1900 MEA	74,14 EUR
Stromversorgung Hs. 11		350,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Stromversorgung Hs. 13		250,00 EUR		daran nicht beteiligt		0,00 EUR
Außenanlagen Rasenfläche		1.500,00 EUR	(3)	1.000,0000 MEA	67,1900 MEA	100,79 EUR
Winterdienst		1.000,00 EUR	(3)	1.000,0000 MEA	67,1900 MEA	67,19 EUR
Sach- u. Haftpflichtvers.		3.000,00 EUR	(3)	1.000,0000 MEA	67,1900 MEA	201,57 EUR
Gebühr für Kabelfernsehen		800,00 EUR	(1)	16,00 ST	1,00 ST	50,00 EUR
Summe Kosten umlagefähig		19.150,00 EUR				1.249,62 EUR

Kosten nicht umlagefähig						
Kostenart	Bezeichnung	Kosten gesamt	Ref.	Umlengungsgröße gesamt	Umlengungsgröße Ihr Anteil	Ihre Kosten
Reparaturen alle		1.500,00 EUR	(3)	1.000,0000 MEA	67,1900 MEA	100,79 EUR
Kontoführungsgebühr		90,00 EUR	(3)	1.000,0000 MEA	67,1900 MEA	6,05 EUR
Verwaltungsgebühren		5.598,72 EUR	(1)	16,00 ST	1,00 ST	349,92 EUR
WEG Auslagen für Beirat		300,00 EUR	(3)	1.000,0000 MEA	67,1900 MEA	20,16 EUR
Summe Kosten nicht umlagefähig		7.488,72 EUR				476,92 EUR

Summe Ausgaben	26.638,72 EUR	1.726,54 EUR
-----------------------	----------------------	---------------------

Instandhaltungsrückstellungen						
Kostenart	Bezeichnung	Rückstellungen gesamt	Ref.	Umlengungsgröße gesamt	Umlengungsgröße Ihr Anteil	Ihre Rückstellungen

Zuführung Inst. Rücklage UG 1	704,31 EUR	(2)	634,3900 MEA	67,1900 MEA	74,60 EUR
Zuführung Inst. Rücklage alle	11.000,00 EUR	(3)	1.000,0000 MEA	67,1900 MEA	739,09 EUR
Zuführung Inst. Rücklage UG 2	405,91 EUR	daran nicht beteiligt			0,00 EUR
Summe Rückstellungen	12.110,22 EUR				813,69 EUR

Gesamtsumme	38.748,94 EUR				2.540,23 EUR
--------------------	---------------	--	--	--	--------------

Nachrichtliche Anteilsberechnung zur Steuererklärung

für den Abrechnungszeitraum vom 01.01.2022 - 31.12.2022

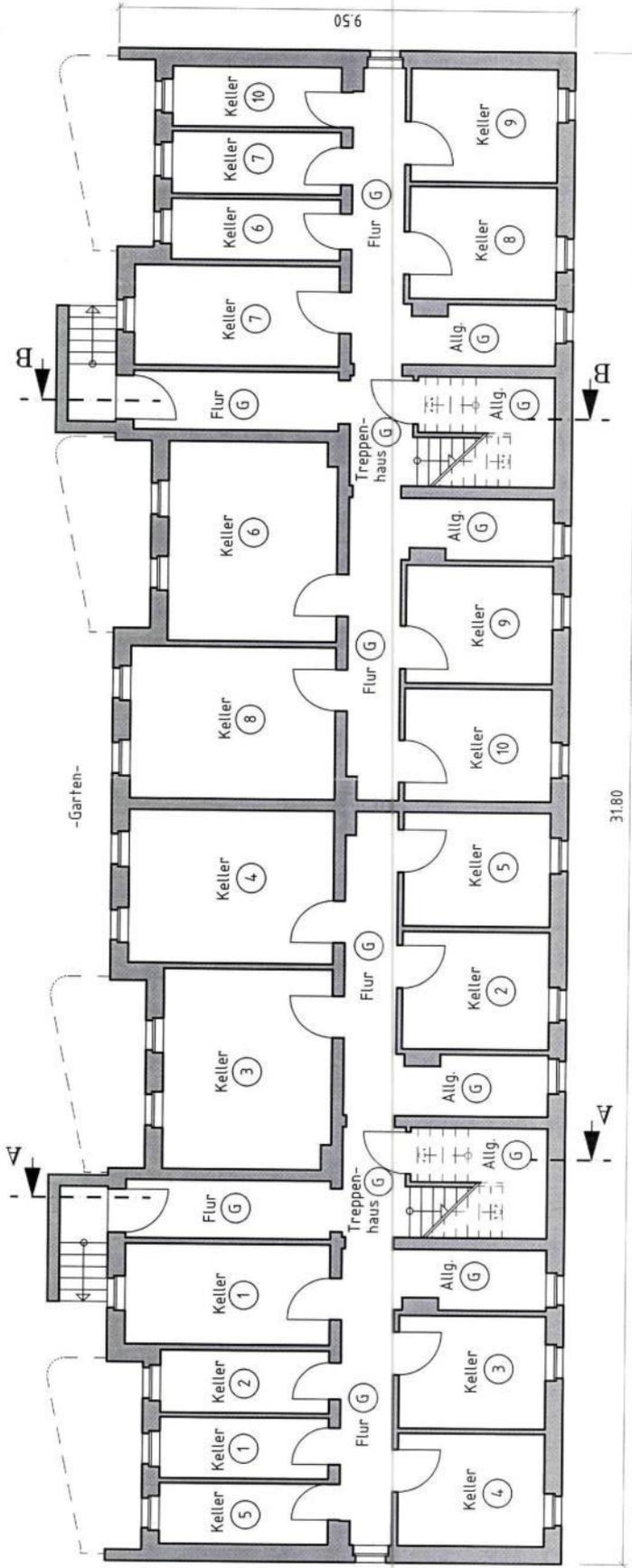
Wohnungs-/Teileigentümer: Wohnungsgesellschaft Ruhr-Niederrhein mbH Essen

Erstellungsdatum: 03.05.2023

Rücklagenverbräuche				
WEG Erhaltungsrücklage UG 1				
Abgang Rückstellung	68,43 EUR	634,3900 MEA	67,1900 MEA	7,25 EUR
Gesamt:	68,43 EUR			7,25 EUR

Rücklage				
WEG Erhaltungsrücklage UG 1				
	38.132,44 EUR	634,3900 MEA	67,1900 MEA	4.038,71 EUR
Gesamt:	38.132,44 EUR			4.038,71 EUR

II. Ausfertigung

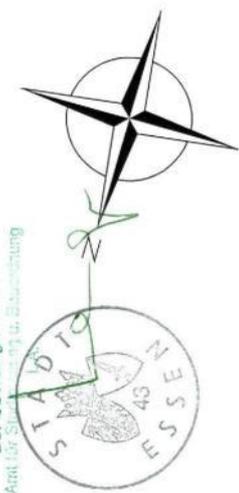


KELLERGESCHOSS

61-5 1-0 2977 - 0.5

Dieser Aufteilungsplan gehört zum
 Zeichen (Bezeichnung)
 vom 20. Dez. 2005

574 43333333
 Der Oberbürgermeister...
 Amt für Stadtplanung u. Bauordnung



Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheit

Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten
 Wiesengrund 9-11, 13
 45357 Essen

DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE
 WOHNGESSELLSCHAFT RUHR NIEDERRHEIN MBH
 KLEINE-STEIN-STRASSE 18
 45128 ESSEN

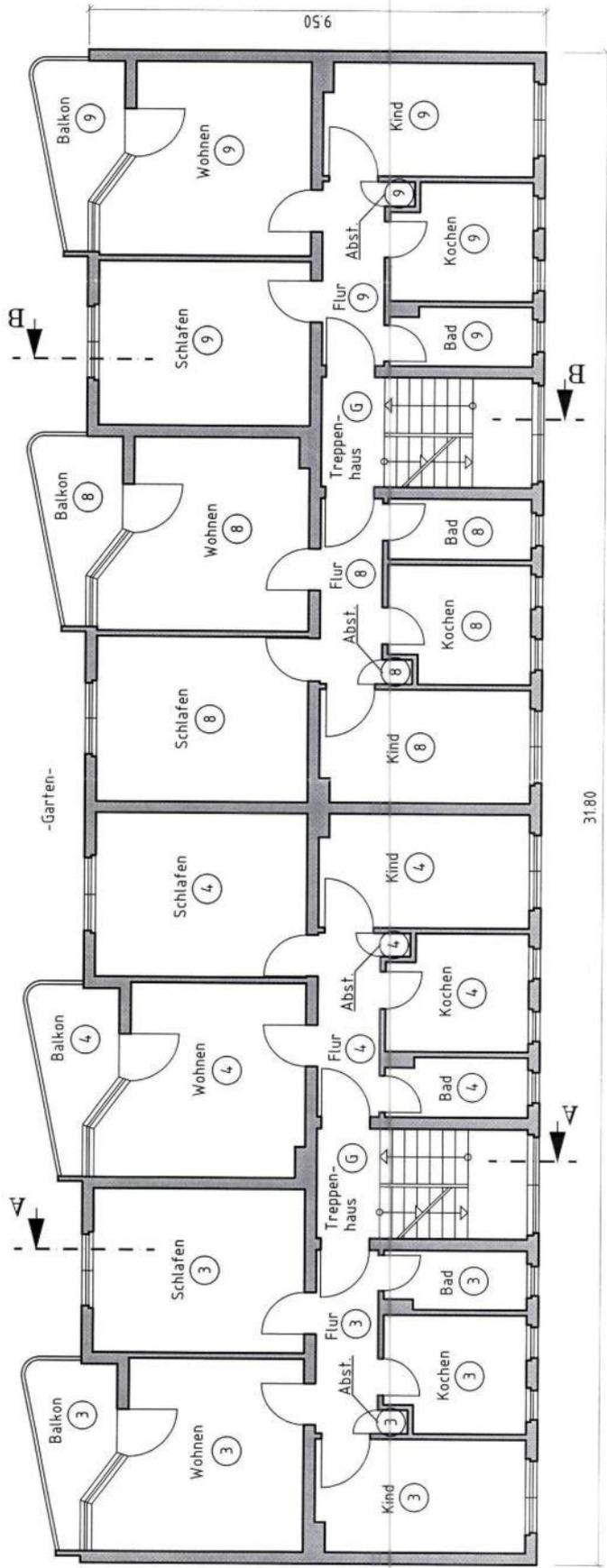
Wiesengrund 9-11
 -Kellergeschoss-
 Blatt 2

M=1:100

Beim vorliegenden Plan handelt es sich um einen Übersichtsplan zur Abgeschlossenheit. Eine Garantie für Massgenauigkeit, Türanschläge, Brüstungsmasse, usw. kann seitens des Erstellers nicht übernommen werden!

- Benutzte Abkürzungen
- ① Wohnungsnummern 1-16
 - ⓐ Gemeinschaftsräume
 - D1 Abstellräume Dachgeschoss

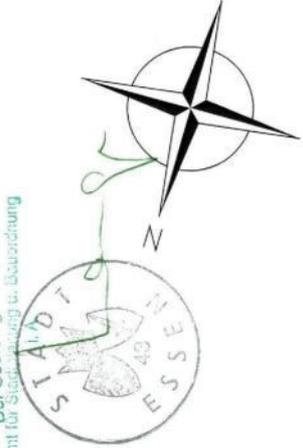
II. Ausfertigung



1. OBERGESCHOSS

61-5 1-0 297.7 -0.5
 Dieser Aufteilungsplan gehört zum
 Städtebauverfahren
 vom 20. Dez. 2005

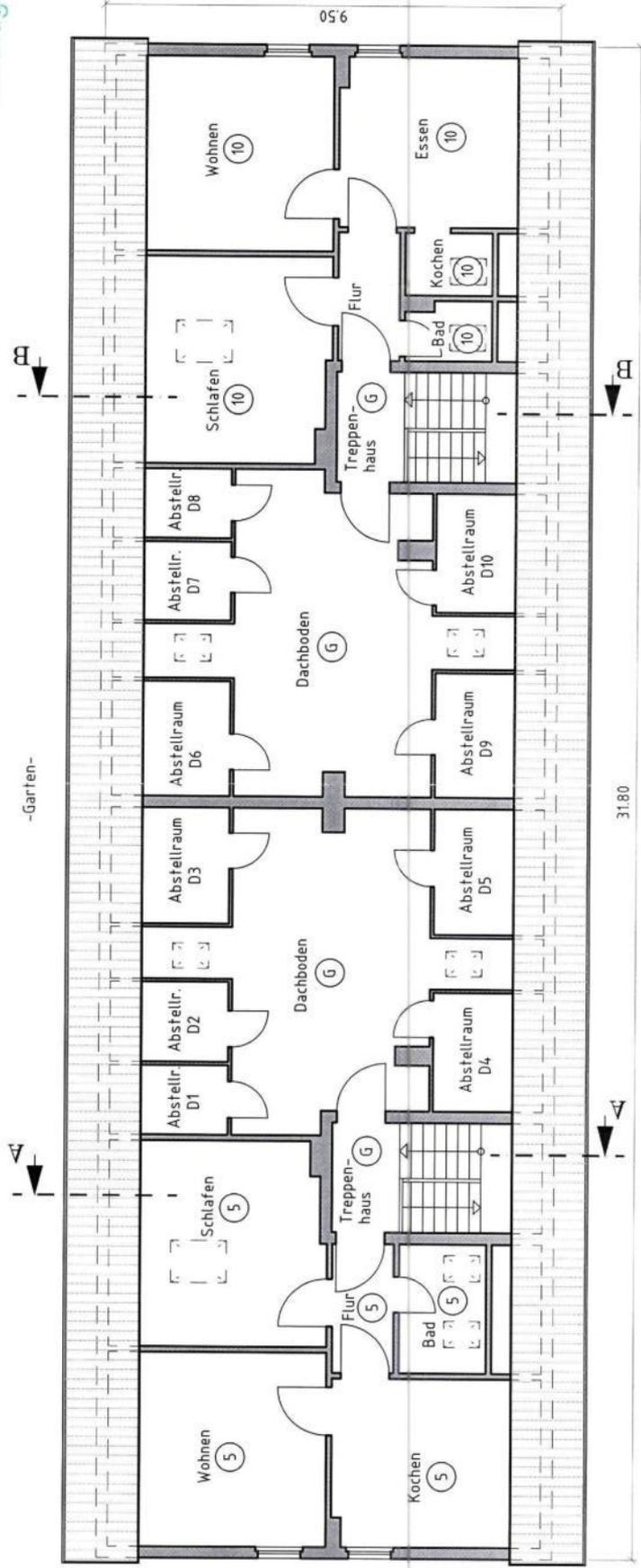
STADT ESSEN
 Der Oberbürgermeister
 Amt für Stadtplanung u. Bauordnung



- Benutzte Abkürzungen
- ① Wohnungsnummern 1-16
 - Ⓞ Gemeinschaftsräume
 - D1 Abstellräume Dachgeschoss

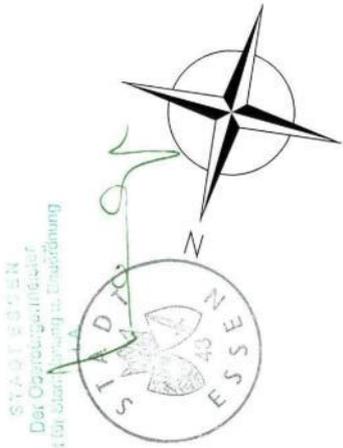
Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheit	
Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten Wiesengrund 9-11, 13 45357 Essen	
DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE WOHNUNGSGESELLSCHAFT RUHR NIEDERRHEIN MBH KLEINE-STEIN-STRASSE 18 45128 ESSEN	
Wiesengrund 9-11 -1.Obergeschoss- Blatt 4	Datum: 20.03.2005 M=1:100
Beim vorliegenden Plan handelt es sich um einen Übersichtsplan zur Abgeschlossenheit. Eine Garantie für Massgenauigkeit, Türanschlüsse, Brüstungsmasse, usw. kann seitens des Erstellers nicht übernommen werden!	

II. Ausfertigung



DACHGESCHOSS

61-5 1-0 2.9.7.7.-0.5
 Dieser Aufteilungsplan gehört zum
 Gebäude: (Zuschmittigung)
 vom 20. Dez. 2005



Aufteilungsplan zur Abgeschlossenheit	
Wohnanlage mit 16 Wohneinheiten Wiesengrund 9-11, 13 45357 Essen	
DEUTSCHE ANNINGTON IMMOBILIEN GRUPPE WOHNUNGSGESELLSCHAFT RUHR NIEDERRHEIN MBH KLEINE-STEIN-STRASSE 18 45128 ESSEN	
Wiesengrund 9-11 -Dachgeschoss- Blatt 5	Datum: 20.03.2005 M=1:100
Beim vorliegenden Plan handelt es sich um einen Übersichtsplan zur Abgeschlossenheit. Eine Garantie für Massgenauigkeit, Türanschläge, Brüstungsmasse, usw. kann seitens des Erstellers nicht übernommen werden!	

- Benutzte Abkürzungen
- ① Wohnungsnummern 1-16
 - Ⓞ Gemeinschaftsräume
 - D1 Abstellräume Dachgeschoss

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer ² NW-2020-003343671

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

Gültig bis: 14.09.2030

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, einseitig angebaut		
Adresse	Wiesengrund 9, 45357 Essen		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1955		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1985		
Anzahl Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A _N)	325 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	allgemeiner Strommix		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
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 <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

Vonovia Eigentumsservice GmbH
Roland Harsche
Virchowstraße 99
45886 Gelsenkirchen

15.09.2020

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

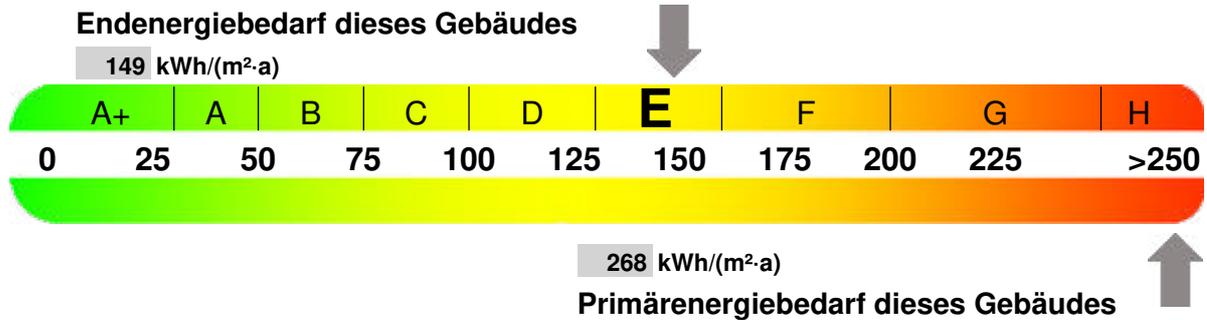
Registriernummer ² NW-2020-003343671

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

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 94 kg/(m²-a)



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]

149 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:	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0 %
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0 %
<input type="text"/>	<input type="text"/>	0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

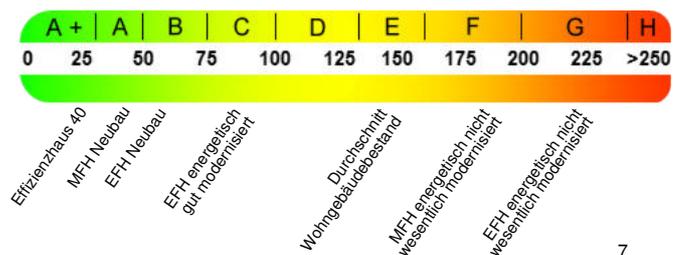
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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: 0 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': 0 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



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

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

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige

⁵ nur bei Neubau

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2020-003343671

(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	Wand Außenluft mit 120 mm dämmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Fenster, Austausch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Kellerdecke	Grundfläche Kellerdecke unterseitig mit 60 mm dämmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Brennwertkessel Mehrfamil Neueinbau	<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:

Vonovia Eigentumsservice GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Hier koennen zusaetzliche Erlaeuterungen platziert werden.

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 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 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