

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Bottrop

**Renditestarkes MFH in Bottrop – 9 WE, gepflegt,  
vollvermietet, Erstbesitz**



Objekt-Nr. **OM-407447**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **940.000 €**

46240 Bottrop  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |               |                |
|-------------------|-----------------------|---------------|----------------|
| Baujahr           | 1998                  | Energieträger | Gas            |
| Grundstücksfläche | 748,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | sofort         |
| Etagen            | 3                     | Zustand       | gepflegt       |
| Zimmer            | 28,50                 | Stellplätze   | 9              |
| Wohnfläche        | 523,20 m <sup>2</sup> | Heizung       | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus in Bottrop-Eigen, Baujahr 1998, aus Erstbesitz eines Architekten – eine seltene Gelegenheit für Investoren und Kapitalanleger.

Dieses elegante dreigeschossige Gebäude beherbergt neun durchdacht geschnittene Wohneinheiten: sechs 3,5-Zimmer- und drei 2,5-Zimmer-Wohnungen, ergänzt durch neun Stellplätze wovon vier nicht vermietet sind.

Die barrierefreien Erdgeschosswohnungen überzeugen mit privaten Gartenanteilen, die Obergeschosswohnungen mit großzügigen Balkonen. Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein modernes Wohnambiente.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Kellerraum. Zusätzlich stehen ein Wasch- und Trockenkeller sowie ein Fahrradkeller zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Das Treppenhaus besticht durch eine moderne, architektonisch klare Gestaltung. Große Fensterflächen sorgen für helle, lichtdurchflutete Bereiche, während das elegante Stahlgeländer der Stahlbetontreppe einen stilvollen Akzent setzt. Das Treppenhaus wurde kürzlich fachgerecht renoviert und frisch gestrichen.

Die Immobilie ist öffentlich gefördert, mit einem Darlehen von ca. 360.000 Euro zu attraktiven Konditionen (0,09 % Zinsen, 0,5 % Verwaltungsgebühr, 1 % Tilgung) und kann von der KfW-Bank übernommen werden.

Es besteht kein Besetzungsrecht der Stadt Bottrop! Es muss nur ein Wohnberechtigungsschein zur Anmietung vorliegen. Sie können also selbst entscheiden wenn es um einen neuen Mieter geht.

Für Investoren bietet das Objekt eine sichere und ertragsstarke Kapitalanlage. Die Vollvermietung, gepflegte Wohnungen und die vorhandenen Stellplätze garantieren kontinuierliche Mieteinnahmen.

- PROVISIONSFREI -

## Ausstattung

Das freistehende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1998 wurde in massiver Bauweise errichtet und besticht durch eine zeitlose, funktionale Architektur. Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Allgemeinzustand und bietet eine solide Grundlage für stabile Vermietung

Ausstattungsdetails im Überblick:

- Moderner Hauseingang mit farblich abgesetzter Aluminium-Glas-Konstruktion
- Bodentiefe Fensteranlagen zu Balkonen und Terrassen, für helle Wohnräume
- Außenfassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und Klinkerelementen
- Treppenhaus grau gefliest, zeitloses Design mit Stahlbetontreppe
- Bäder, weiß gefliest, gepflegt und funktional ausgestattet
- Bodenbeläge in den Wohnungen: überwiegend Laminat und Fliesen
- Satteldach, keine Dachschrägen in den Obergeschossen
- Vollunterkellerung mit separaten Mieterkellern sowie Wasch- und Trockenkeller und Fahrradkeller
- Neun Stellplätze für die Mieter direkt am Objekt
- Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteilen, Obergeschosswohnungen mit Balkonen

- Grundstück umzäunt, mit angelegtem gepflegtem Vorgarten

Die Ausstattung kombiniert hochwertige Bausubstanz, gepflegte Wohnungen und moderne Updates und bietet Investoren eine attraktive Kapitalanlage mit stabilem Ertrag und weiterem Entwicklungspotenzial.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Die Rippelbeckstraße befindet sich in einer gefragten und ruhigen Wohnlage von Bottrop-Eigen. Die Bebauung ist geprägt von zahlreichen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie gepflegten Mehrfamilienhäusern, was ein ruhiges und wohnliches Umfeld schafft.

Im Herzen von Bottrop-Eigen liegt der Eigen-Markt, der als zentraler Treffpunkt und Orientierungspunkt der Nachbarschaft dient und nicht unweit entfernt der Immobilie liegt.

Die Immobilie ist dadurch optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Bottrop und Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten wie ein ALDI-Markt sind nur eine Gehminute entfernt, weitere Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Cafés liegen ebenfalls fußläufig.

Das Umfeld überzeugt durch eine hohe Wohnqualität: Schulen, Kindergärten und Grünflächen sind bequem erreichbar. Die ruhige, gepflegte Umgebung und die zentrale Lage sorgen für stabile Vermietbarkeit und machen die Lage sowohl für Familien als auch für langfristige Mieter besonders attraktiv.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Dachaufsicht

# Exposé - Galerie



Giebelansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Vogelperspektive



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kochnische

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



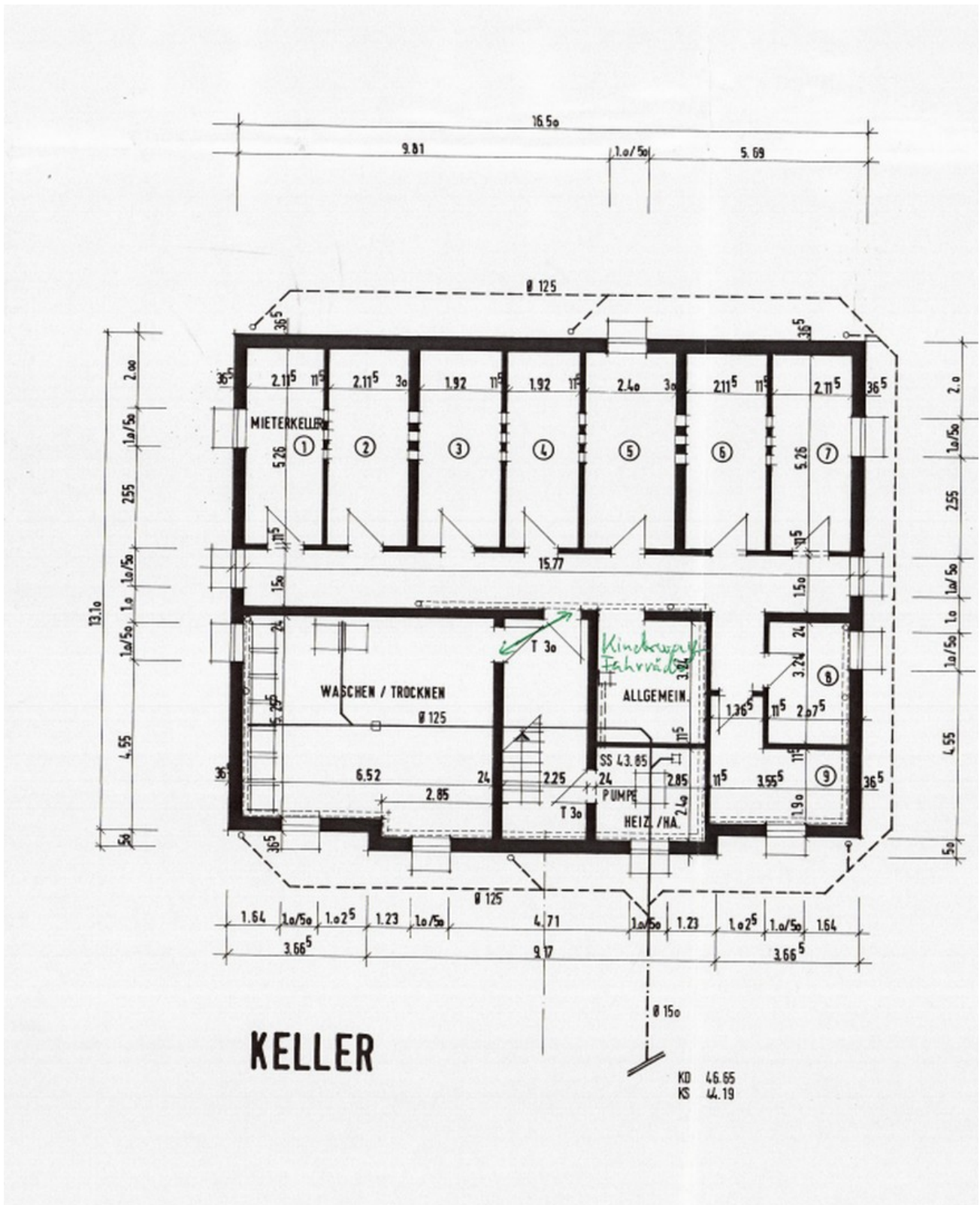
Diele

# Exposé - Galerie



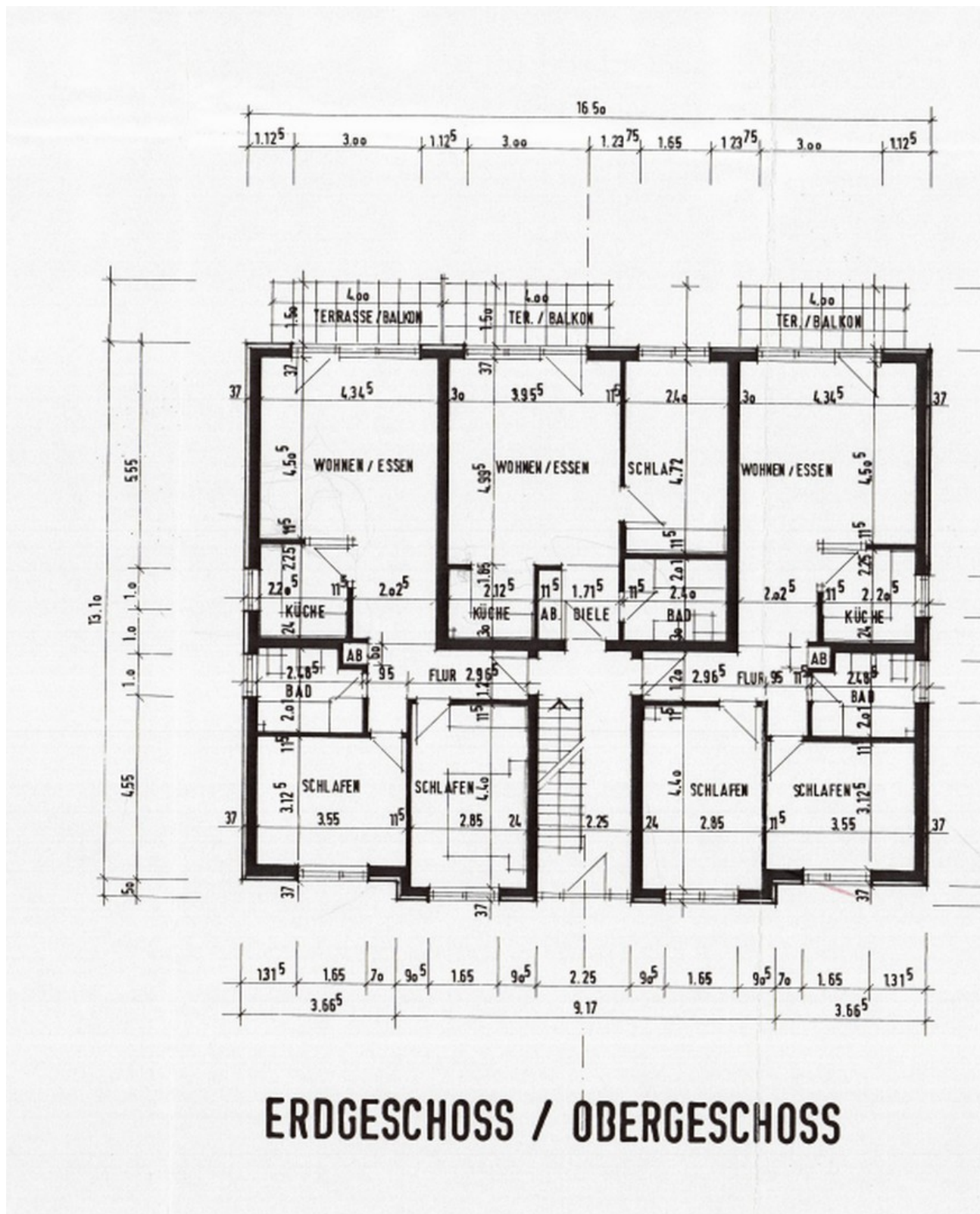
Hausflur

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

# Exposé - Grundrisse



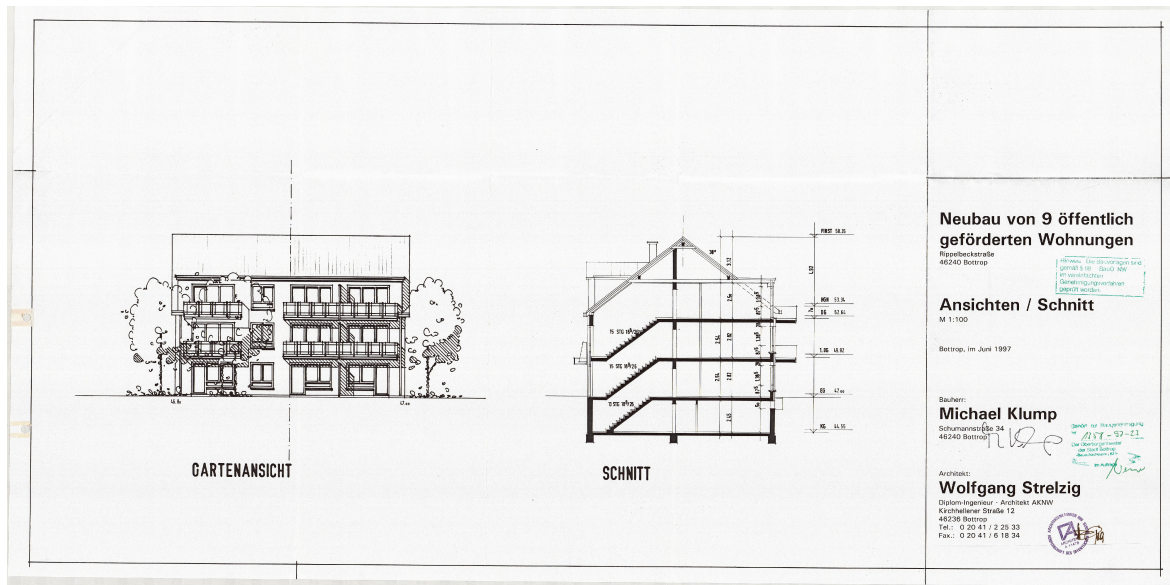
Erd-, und Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Energieausweis
3. Amtlicher Lageplan

**Bauvorhaben:** Neubau von 9 öffentlich geförderten Wohnungen  
Rippelbeckstraße in 46240 Bottrop

**Bauherr:** Michael Klump  
Schumannstraße 34 in 46240 Bottrop

**Architekt:** Wolfgang Strelzig  
Kirchhellener Straße 12 in 46236 Bottrop

---

**BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE**

**3 1/2 Wohnung Erdgeschoß/ Obergeschoß /Dachgeschoß:**

|                   |       |       |       |       |      |      |   |                      |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|------|------|---|----------------------|
| Wohnen/Essen:     | 4,345 | x     | 4,505 |       |      |      |   |                      |
|                   | +     | 2,025 | x     | 2,365 | x    | 0,97 | = | 23,63 m <sup>2</sup> |
| Küche:            | 2,205 | x     | 2,25  | x     | 0,97 | =    |   | 4,81 m <sup>2</sup>  |
| Baden:            | 2,485 | x     | 2,01  |       |      |      |   |                      |
|                   | ./.   | 0,60  | x     | 0,59  | x    | 0,97 | = | 4,50 m <sup>2</sup>  |
| Flur/Abstellraum: | 2,965 | x     | 1,20  |       |      |      |   |                      |
|                   | +     | 0,95  | x     | 2,25  |      |      |   |                      |
|                   | +     | 0,60  | x     | 0,60  | x    | 0,97 | = | 5,88 m <sup>2</sup>  |
| Schlafen 1:       | 3,55  | x     | 3,125 | x     | 0,97 | =    |   | 10,76 m <sup>2</sup> |
| Schlafen 2:       | 2,85  | x     | 4,40  | x     | 0,97 | =    |   | 12,16 m <sup>2</sup> |
| Balkon/Terrasse:  | 4,00  | x     | 1,50  | x     | 0,50 | =    |   | 3,00 m <sup>2</sup>  |

---

**64,74 m<sup>2</sup>**

| 2 1/2 Raum Wohnung |               | Erdgeschoß/ Obergeschoß/ Dachgeschoß: |      |   |                      |  |
|--------------------|---------------|---------------------------------------|------|---|----------------------|--|
| Wohnen/Essen:      | 3,955 x 4,995 | x                                     | 0,97 | = | 19,36 m <sup>2</sup> |  |
| Kochen:            | 2,125 x 1,85  | x                                     | 0,97 | = | 3,81 m <sup>2</sup>  |  |
| Diele/Abstellraum: | 1,715 x 1,85  | x                                     | 0,97 | = | 3,08 m <sup>2</sup>  |  |
| Baden:             | 2,40 x 2,01   | x                                     | 0,97 | = | 4,68 m <sup>2</sup>  |  |
| Schlafen:          | 2,40 x 4,72   | x                                     | 0,97 | = | 10,99 m <sup>2</sup> |  |
| Terrasse:          | 4,00 x 1,50   | x                                     | 0,50 | = | 3,00 m <sup>2</sup>  |  |
|                    |               |                                       |      |   | 44,92 m <sup>2</sup> |  |

### ZUSAMMENSTELLUNG

|               |                        |   |                               |
|---------------|------------------------|---|-------------------------------|
| Erdgeschoß    | links + rechts + Mitte | = | 174,40 m <sup>2</sup>         |
| Obergeschoß   | links + rechts + Mitte | = | 174,40 m <sup>2</sup>         |
| Dachgeschoß   | links + rechts + Mitte | = | 174,40 m <sup>2</sup>         |
| <b>GESAMT</b> |                        |   | <b>= 523,20 m<sup>2</sup></b> |

Bottrop, 22.05.1997

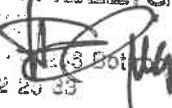
Die Architekten:

**WOLFGANG STRELZIG**

ARCHITECT

Kirchhallener Straße 12 · 45133 Bottrop

Tel.: (0 20 41) 2 20 85



# Energieausweis für Wohngebäude

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

NW-2018-002125527

Registriernummer <sup>2)</sup>

1309527

15.08.2028

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

## Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Rippelbeckstr. 11 ; 46240 Bottrop

Adresse

Gebäudeteil

1998

Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>

1998

Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3) 4)</sup>

9

Anzahl Wohnungen

627,16 m<sup>2</sup>

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller

ista Deutschland GmbH  
Ronny Thieme  
Walter-Köhn-Straße 4d  
04356 Leipzig

15.08.2018

Datum, 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 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 11.18.2013

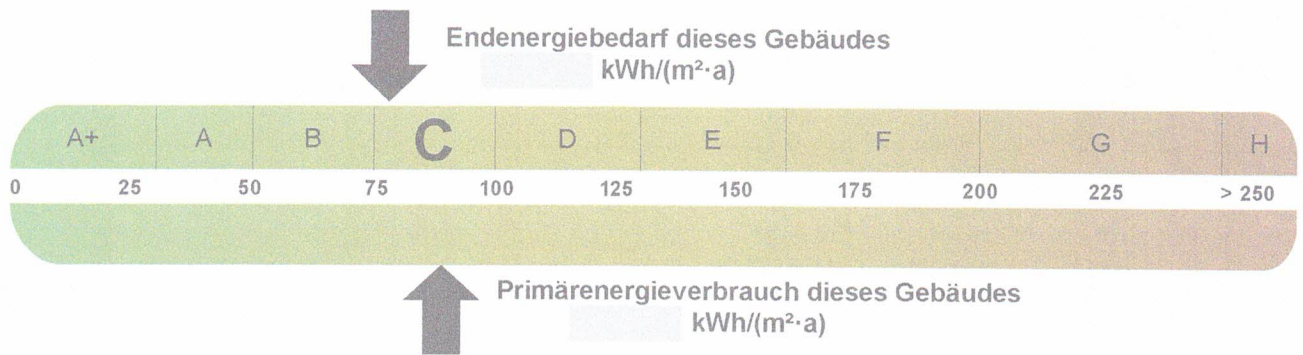
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

NW-2018-002125527

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3)</sup>  kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·a)

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)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zum EEWärmeG<sup>5)</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:  Deckungsanteil:  %

%

%

#### Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

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

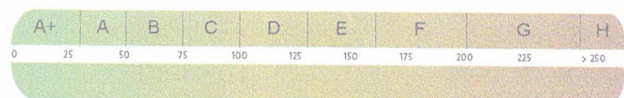
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' :  W/(m<sup>2</sup>·K)

#### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch  
gut modernisiert

Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

#### 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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

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

5) nur bei Neubau

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

7) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

# Energieausweis für Wohngebäude

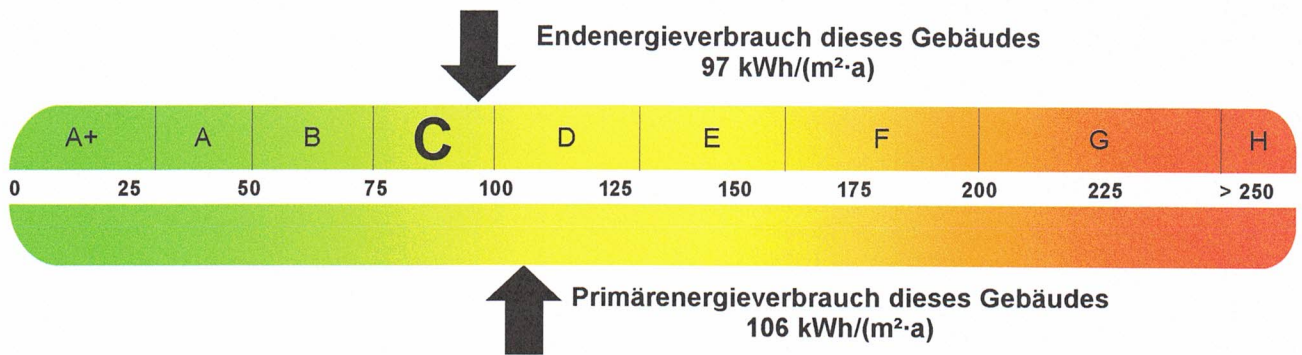
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1)</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2018-002125527

Registriernummer <sup>2)</sup>

### Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

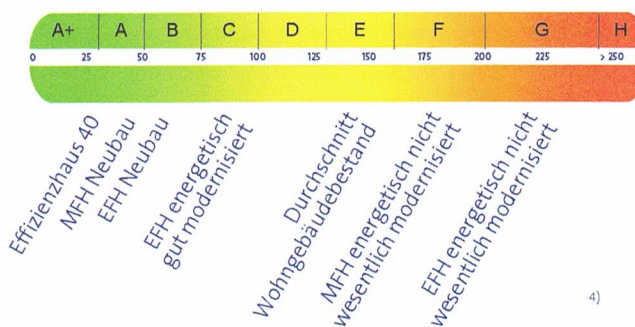
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

**97** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |          | Energieträger <sup>3)</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|----------|----------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von      | bis      |                             |                               |                           |                               |                         |                  |
| 01.01.14 | 31.12.16 | H-Gas/Schweres Erdgas       | 1,10                          | 182.036                   | 73.727                        | 108.309                 | 1,24             |
|          |          |                             |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |          |                             |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |          |                             |                               |                           |                               |                         |                  |
|          |          |                             |                               |                           |                               |                         |                  |

### 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 Energieeinsparverordnung 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

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Erläuterungen

### 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 sogenannte „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: HT<sup>1</sup>). 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 Warmwasseraufbereitung 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 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 insgesamt 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.

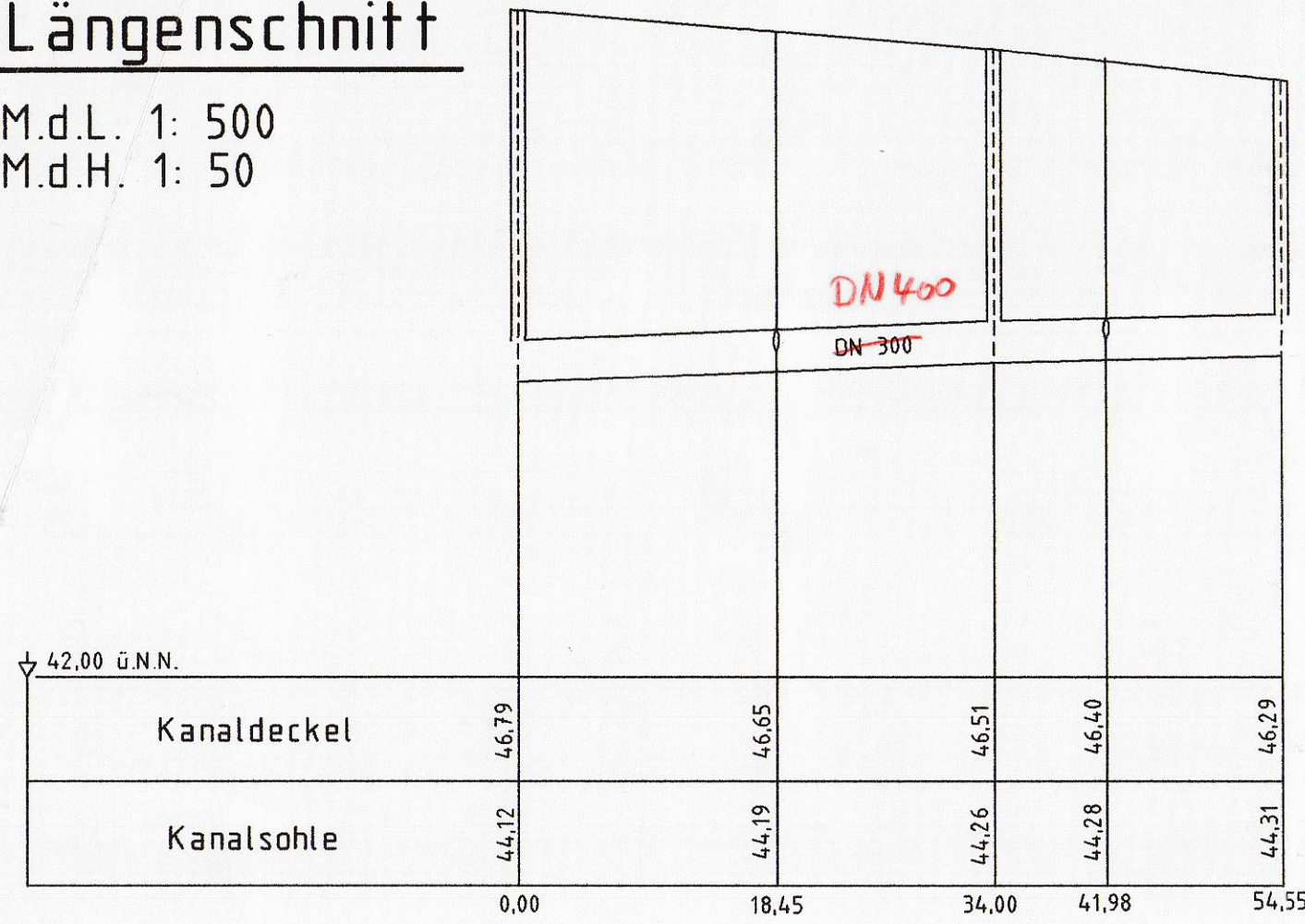
### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

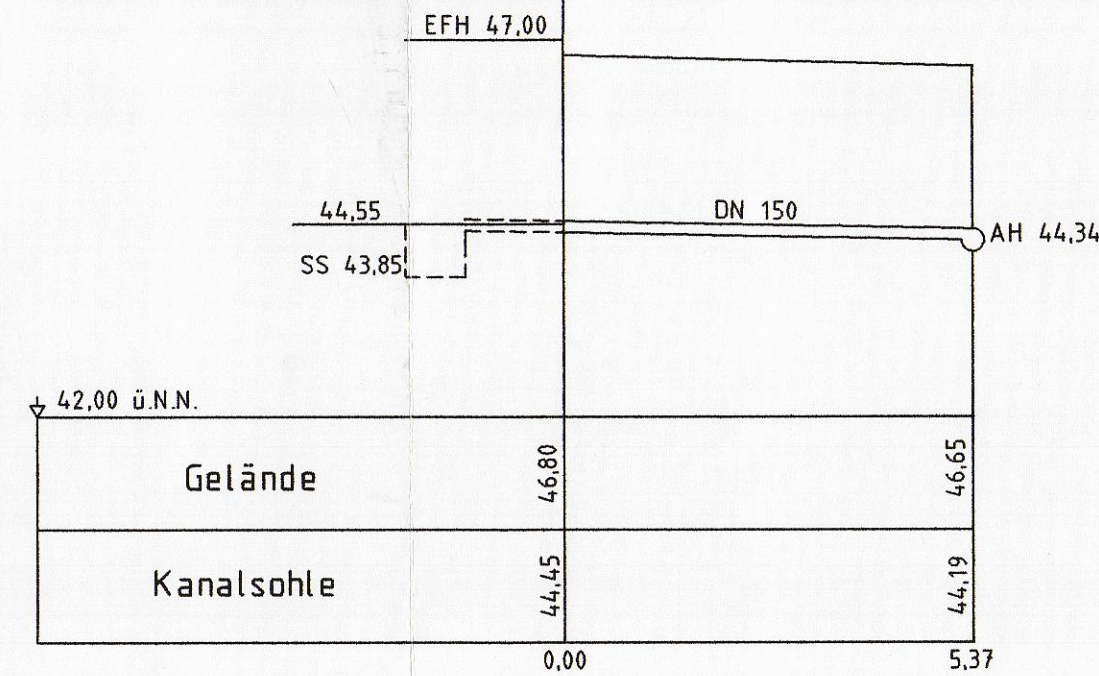
# Längenschnitt

M.d.L. 1: 500  
M.d.H. 1: 50



# Querschnitt

M.d.L. 1: 100  
M.d.H. 1: 100



Rückstausicherung ist erforderlich  
Städt. Tiefbauamt  
-Abteilung 66/4-  
Geprüft Innerhalb des Straßenbereichs  
Bottrop, den 12. AUG. 1997

Berechnung der Abstandflächen:

|     |  |
|-----|--|
| T1  | (158,26 - 53,34) / 3 + 53,34 - 46,95) * 0,4 = 3,21 m |
| T2  | (158,26 - 53,34) / 3 + 53,34 - 46,90) * 0,8 = 6,46 m |
| T3  | (158,26 - 53,34) / 3 + 53,34 - 46,75) * 0,4 = 3,29 m |
| T4  | (53,34 - 46,80) * 0,8 = 5,23 m                       |
| T5  | (158,26 - 52,95) / 3 + 52,95 - 46,80) * 0,8 = 6,34 m |
| T6  | (158,01 - 53,09) / 3 + 53,09 - 46,65) * 0,4 = 3,23 m |
| T7  | (158,01 - 53,09) / 3 + 53,09 - 46,60) * 0,8 = 6,50 m |
| T8  | (158,01 - 53,09) / 3 + 53,09 - 46,45) * 0,4 = 3,31 m |
| T9  | (53,09 - 46,50) * 0,8 = 5,27 m                       |
| T10 | (158,01 - 52,70) / 3 + 52,70 - 46,50) * 0,8 = 6,38 m |

## Zeichenerklärung

ALLGEMEIN

|                                     |                         |                      |
|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| --- Kreisgrenze                     | ○ Grenzpunkt (kartiert) | ⊕ Ampelanlage        |
| --- Gemeindegrenze                  | ▽ 70.33 Geländehöhe     | ⊕ Kabelschacht       |
| --- Flurgrenze                      | → Verkehrsschild        | ⊕ Baum (ungeschützt) |
| --- Flurstücksgrenze                | ☼ Laterne               | ⊕ Denkmal            |
| --- Gebäudeumlinie                  | ⊠ Straßensenkasten      | ⊕ Schacht            |
| --- Nutzungsgrenze, Bordkante       | ⊠ Kanaldeckel           | ⊕ Mauer              |
| --- Oberirdische Leitung Starkstrom | ⊕ Schieber Wasser       | ⊕ Böschung           |
| --- Strom                           | ⊕ Schieber Gas          | ⊕ Zaun               |
| --- Unterirdische Leitung Wasser    | ⊕ Hydrant unterirdisch  | ⊕ Hecke              |
| --- Abwasserkanal Schmutzwasser     | ⊕ Hydrant oberirdisch   |                      |
| --- Regenwasser                     | ⊕ Schalkasten           |                      |
| --- Mischwasser                     | ⊕ Holzmast              |                      |
|                                     | ⊕ Stahlbetonmast        |                      |
|                                     | ⊕ Stahlgittermast       |                      |

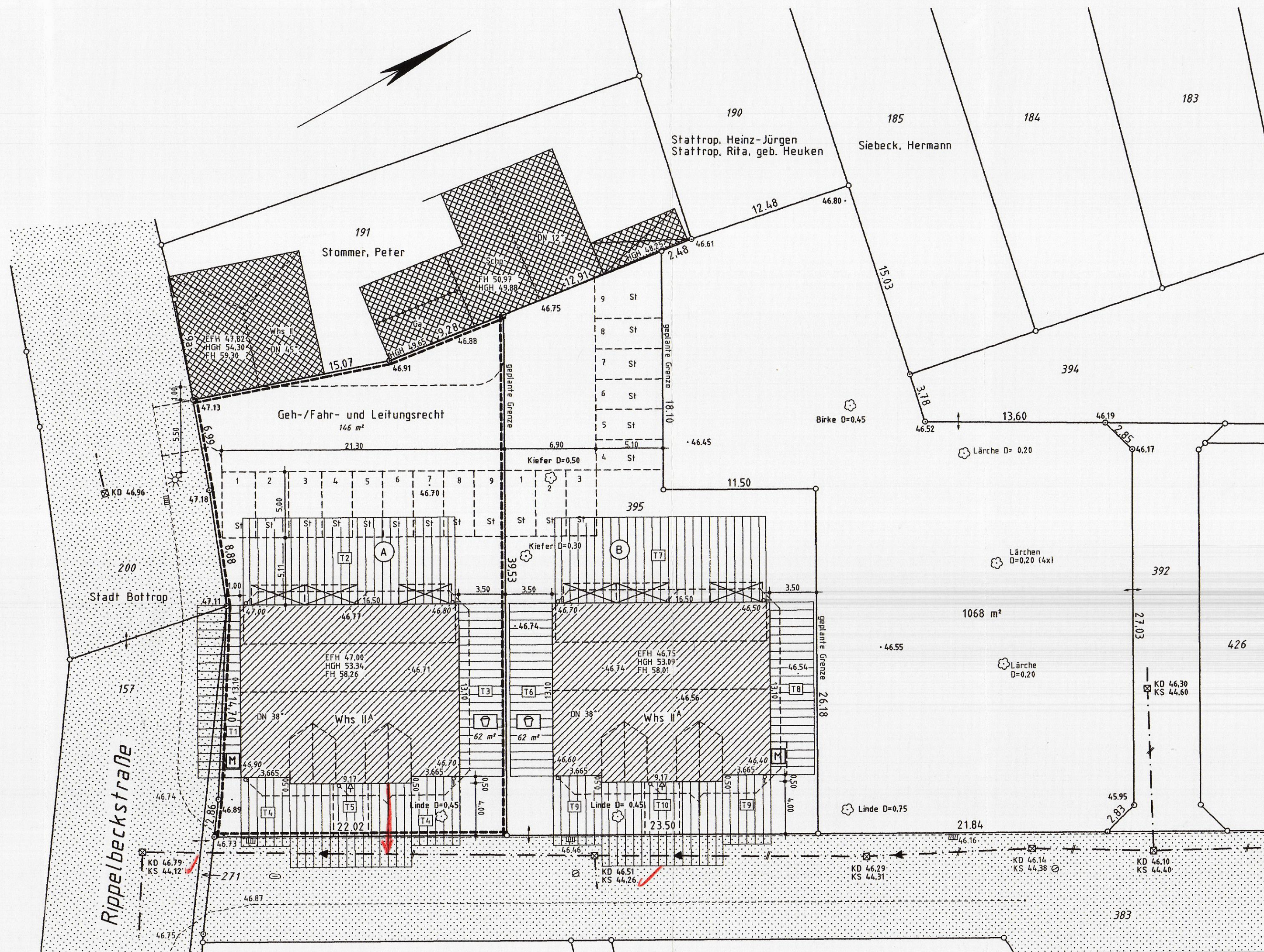
BAURECHT

|   |        |   |           |
|---|--------|---|-----------|
| Baugrundstück für den Gemeindebedarf                        | B.f.G. | offene Bauweise                                     | 0         |
| Baugebiet gemäß Bauutzungsverordnung vom 26.11.1968 u. 1977 |        | geschlossene Bauweise                               | 9         |
| Kleinsiedlungsgebiet  | WS     | Öffentliche Verkehrsfläche geplant bzw. festgesetzt | ⊠         |
| reines Wohngebiet   | WR     | Nur Ein- und Doppelhäuser zulässig                  | ⊠         |
| allgemeines Wohngebiet                                      | WA     | Zahl der Vollgeschosse                              |           |
| Dorfgebiet  | MD     | Höchstgrenze z. B.                                  | III       |
| Mischgebiet   | MI     | zwingend z. B.                                      | GRZ       |
| Kerngebiet  | MK     | Grundflächenzahl                                    | GFZ       |
| Gewerbegebiet   | GE     | Geschossflächenzahl                                 | GFZ       |
| Industriegebiet   | GI     | Baumassenzahl                                       | BMZ       |
| Wochenendhausgebiet   | SW     | GRZ/GFZ z. B.                                       | 0,3 (0,3) |
| Sondergebiet  | SO     | GRZ/BMZ z. B.                                       | 3,0 (1,0) |
| Abstandflächen gem. BauO NW 05                              |        | Kinderspielplatz                                    | ⊠         |
| T=notwendige Tiefe  |        | Stellplätze   | St        |
| Baulast   |        | Garagen   | Ga        |
|   |        | Plätze für Abfallbehälter                           | M         |
|   |        | Grenze des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes  | ⊠         |

|                              |                                       |                          |     |
|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------|-----|
| Bauliche Anlage vorhanden    | Grundstücksanwässerung                | Erdgeschoss-Fußbodenhöhe | EFH |
| Bauliche Anlage geplant      | vorhandene Schmutzwasserleitung       | Hauptgesimshöhe          | HGH |
| Bauliche Anlage beseitigen   | vorhandene Regenwasserleitung         | Hauseingang vorhanden    | ⊠   |
| Bauliche Anlage unterirdisch | geplante Schmutzwasserleitung         | keine Eigentumsgrenze    | ⊠   |
|                              | geplante Regenwasserleitung           | keine Flurstücksgrenze   | ⊠   |
|                              | geplante Regenwasserleitung           | Grenze d. Baugrundst.    | ⊠   |
|                              | geplanter/vorhandener Revisionschacht |                          |     |

|   |   |
|---|---|
| Kanalhöhen: Deckel, Einlauf, Sohle KE KS                                      | Maße und Zahlen                           |
| In Klammern gesetzte Angaben wurden den städtischen Bestandskarten entnommen. |   |
| geplanter Kanal   | graphisch ermitteltes Maß z. B. [10,20]   |
|   | rechnerisch ermitteltes Maß z. B. (10,20) |
|   | geplante Höhe z. B. x 23,45               |

Höhenschnitt:  
Bolzen Nr. 64123  
Höhe 46,522 m üNN  
Kontrollbolzen Nr.  
Höhe m üNN



Dipl.-Ing. Walter Wiemes  
Off. best. Vermessungsingenieur  
Warendorfer Straße 43, 59302 Oelde  
Tel. 02522/3744 o. 63538, Fax 02522/63103

## Amtlicher Lageplan

Maßstab 1: 250

Baugenehmigungsbehörde: Stadt Bottrop  
Gesch. B. Nr.: 4943  
Bauvorhaben: Rippelbeckstraße  
Bauherr: Michael Klump  
Gemeinde: Bottrop

Gemarkung: Bottrop Flur: 18 Rahmenkarte: 6512-9

| aus Flurstück | Fläche ha a m² | Grundbuch Blatt | Eigentümer         | Baulasten (siehe Anlage) |
|---------------|----------------|-----------------|--------------------|--------------------------|
| 395           | 26,56          | 2019            | VEBA Immobilien AG |                          |
| (A)           | 7,84           |                 |                    |                          |

Art und Maß der baulichen Nutzung (Berechnung n. § 2 Abs. 5 BauPrüfVO auf Beiblatt)

| Baugebiet   | Anzahl der zulässigen Vollgeschosse | Grundflächen-Geschossflächen-Baumassenzahl (1) |              | bauliche Nutzung |              |
|---|-------------------------------------|--|--------------|------------------|--------------|
|   |                                     | zulässig                                       | beanspruchte | zulässig         | beanspruchte |
| Fläche des Flurstücks aus 395   | 784 m²                              |  |              |                  |              |
| - Zuschlag n § 21e Abs. 2 BauNVO  | m²                                  |  |              |                  |              |
| - Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie                                      | m²                                  |  |              |                  |              |
| - Teilflächen des Flurstücks die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO) | m²                                  |  |              |                  |              |
| + Baulastflächen  | m²                                  |  |              |                  |              |
| Fläche des Baugrundstückes:   | 784 m²                              |  |              |                  |              |
| Grundfläche   |                                     | 0,64   |              | 502 m²           | 502 m²       |
| Geschossfläche  |                                     | 0,84   |              | 662 m²           | 662 m²       |
| Baumasse  |                                     |  |              |                  |              |

Den Inhalt des Lageplanes habe ich zur Kenntnis genommen. Mit dem Projektentwurf und Bauvorhaben bin ich einverstanden.  
BfT, den 04.07.97

Für die Übereinstimmung von der Projektentwurf und Bauzeichnung.  
Architekt: Wolfgang Strelzig

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom 12.12.1996 u. 14.1.1997 hergestellt. Die Richtigkeit der Eintragung des geltenden Planungsrechts wird gewährleistet.  
Der Projektentwurf lagen Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 vom 07.07.97 zugrunde.

Oelde, den 07.07.97

Bauherr: Michael Klump  
Architekt: Wolfgang Strelzig

WOLFGANG STRELZIG  
ARCHITEKT  
Rippelbeckstraße 12, 49286 Bottrop  
Tel.: (0 20 41) 2 26 98  
(Stempel, Unterschrift)

Walter Wiemes  
Off. best. Vermessungsingenieur