

Exposé

Mehrfamilienhaus in Bottrop

**Kapitalanlage mit 0,05 % Förderdarlehen | 9-FH
vollvermietet | Bottrop-Eigen | Erstbesitz**



Objekt-Nr. OM-407447

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **850.000 €**

46240 Bottrop
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes Mehrfamilienhaus in Bottrop-Eigen, Baujahr 1998, aus erster Hand eines Architekten. Die Immobilie richtet sich gezielt an Kapitalanleger, die die Vorteile einer geförderten Finanzierung mit langfristig stabilen Einnahmen nutzen möchten.

Diese Immobilie richtet sich gezielt an Kapitalanleger, die neben einer vollvermieteten Bestandsimmobilie insbesondere von einer außergewöhnlich günstigen Finanzierungsstruktur profitieren möchten. Durch das bestehende öffentliche Förderdarlehen mit nur 0,05 % Zinsen (zzgl. 0,5 % Verwaltungsgebühr und 1 % Tilgung) ergibt sich eine Finanzierung deutlich unter Marktniveau bei gleichzeitig stabilen und planbaren Mieteinnahmen

Die Kombination aus Vollvermietung, hoher Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum und langfristig geringer Fluktuation bietet eine solide Einnahmehasis. Zusätzlich entsteht nach Ablauf der Mietpreisbindung weiteres Entwicklungspotenzial.

Ein Besetzungsrecht der Stadt Bottrop besteht nicht, sodass die Mieterauswahl im Rahmen der Vorgaben flexibel durch den Eigentümer erfolgen kann.

Das dreigeschossige, freistehende Gebäude umfasst insgesamt 9 Wohneinheiten sowie 9 Stellplätze, von denen aktuell 4 nicht vermietet sind und somit zusätzliches Entwicklungspotenzial bieten. Die Wohnungen teilen sich auf in:

6 Wohnungen mit 3,5 Zimmern

3 Wohnungen mit 2,5 Zimmern

9 Stellplätze

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über eigene Gartenanteile, die Obergeschosswohnungen über Balkone. Große Fensterflächen im Wohnbereich sorgen für helle, freundliche Räume. Das Objekt ist voll unterkellert mit separaten Kellerräumen je Einheit sowie gemeinschaftlichem Wasch-, Trocken- und Fahrradkeller.

Für Kapitalanleger ergibt sich eine Kombination aus stabilen, planbaren Einnahmen während der Bindungsphase sowie zusätzlichem Entwicklungspotenzial nach deren Ablauf.

- 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, Vollbad, Duschbad, Barrierefrei

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Dachaufsicht

Exposé - Galerie



Giebelansicht



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Frontansicht



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kochnische



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



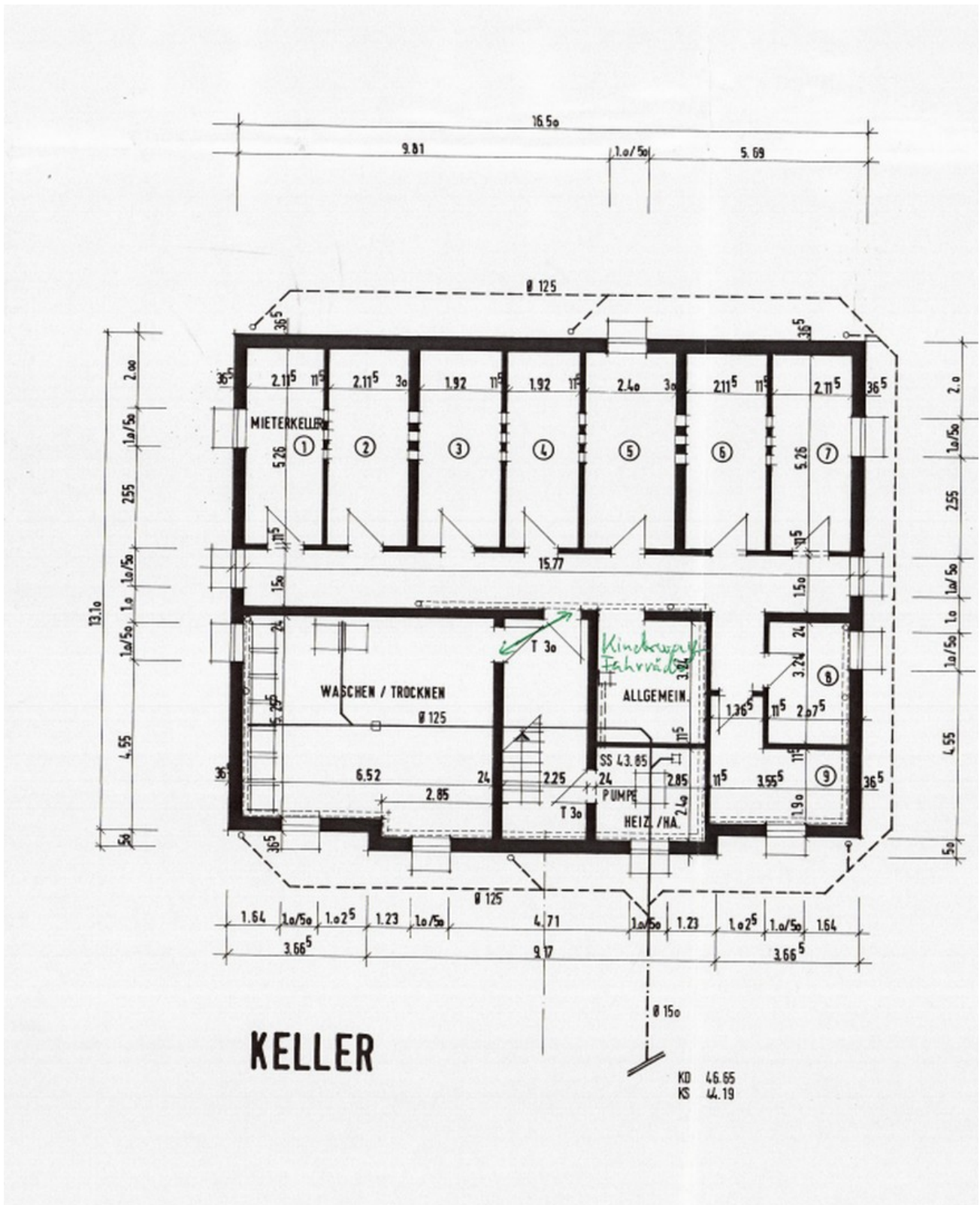
Diele

Exposé - Galerie



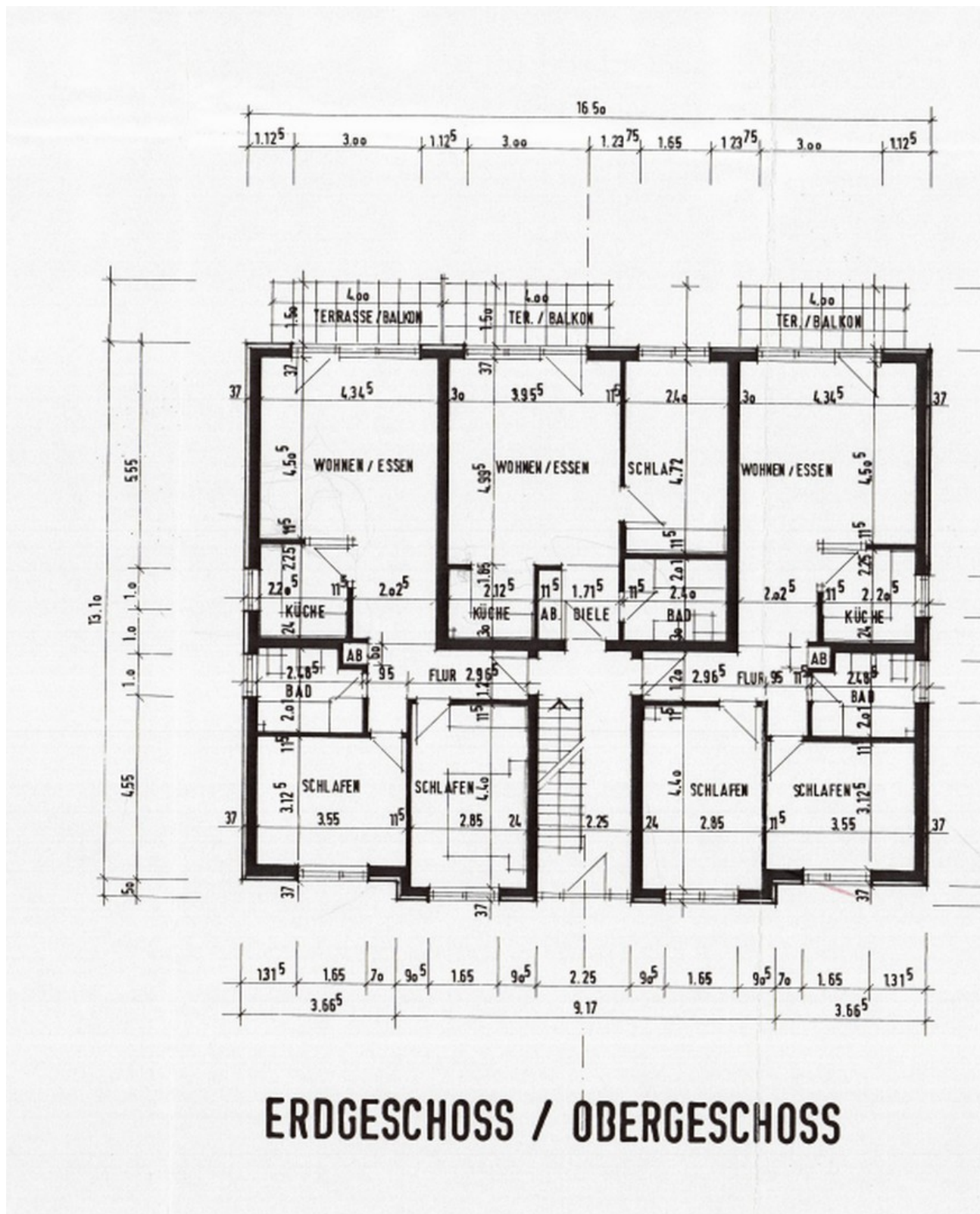
Hausflur

Exposé - Grundrisse



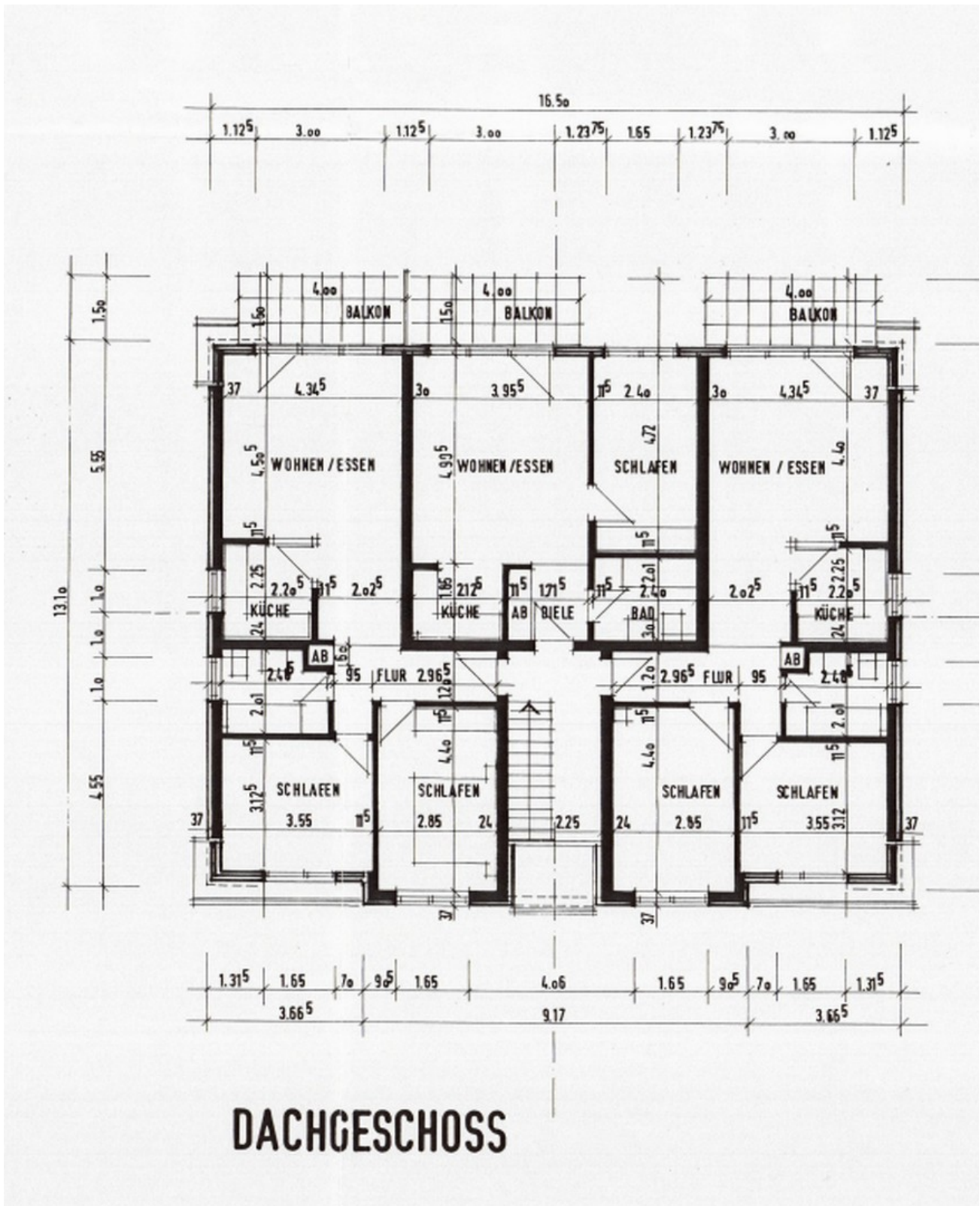
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



Erd-, und Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Dachgeschoss

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 ²
Küche:	2,205	x	2,25	x	0,97	=	4,81 m ²	
Baden:	2,485	x	2,01					
	./.	0,60	x	0,59	x	0,97	=	4,50 m ²
Flur/Abstellraum:	2,965	x	1,20					
	+	0,95	x	2,25				
	+	0,60	x	0,60	x	0,97	=	5,88 m ²
Schlafen 1:	3,55	x	3,125	x	0,97	=	10,76 m ²	
Schlafen 2:	2,85	x	4,40	x	0,97	=	12,16 m ²	
Balkon/Terrasse:	4,00	x	1,50	x	0,50	=	3,00 m ²	

64,74 m²

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

ZUSAMMENSTELLUNG

Erdgeschoß	links + rechts + Mitte	=	174,40 m ²
Obergeschoß	links + rechts + Mitte	=	174,40 m ²
Dachgeschoß	links + rechts + Mitte	=	174,40 m ²
GESAMT			= 523,20 m²

Bottrop, 22.05.1997

Die Architekten:

WOLFGANG STRELZIG
ARCHITECT
Kirchhallener Straße 12 · 46103 Bottrop
Tel.: (0 20 41) 2 20 85

Energieausweis für Wohngebäude



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

NW-2018-002125527

Registriernummer ²⁾

1309527

15.08.2028

Gültig bis

Objektnummer

ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Rippelbeckstr. 11 ; 46240 Bottrop

Adresse

Gebäudeteil

1998

Baujahr Gebäude ³⁾

1998

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

9

Anzahl Wohnungen

627,16 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

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 beigelegt (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 1) 18.11.2013

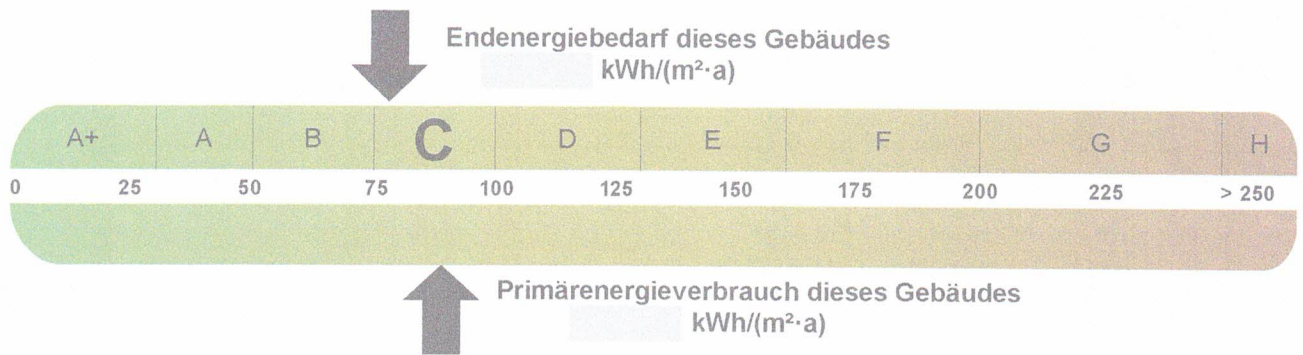
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

NW-2018-002125527

Registriernummer 2)

Energiebedarf

CO₂-Emissionen 3) kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV 4)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·a)

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵⁾

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

Art: Deckungsanteil: %

%
 %

Ersatzmaßnahmen⁶⁾

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

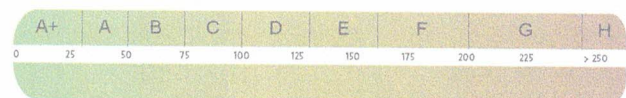
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' : W/(m²·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_n), 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

Energieausweis für Wohngebäude

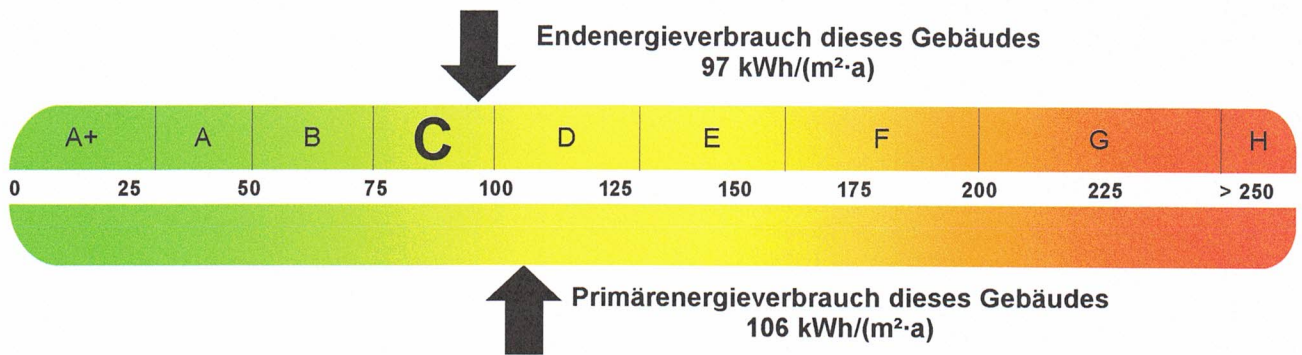
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2018-002125527

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

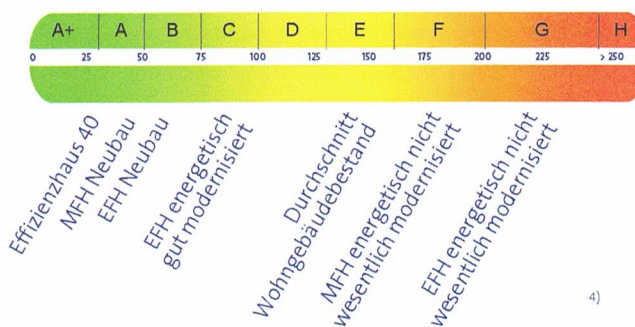
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

97 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						
01.01.14	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 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: HT¹). 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.

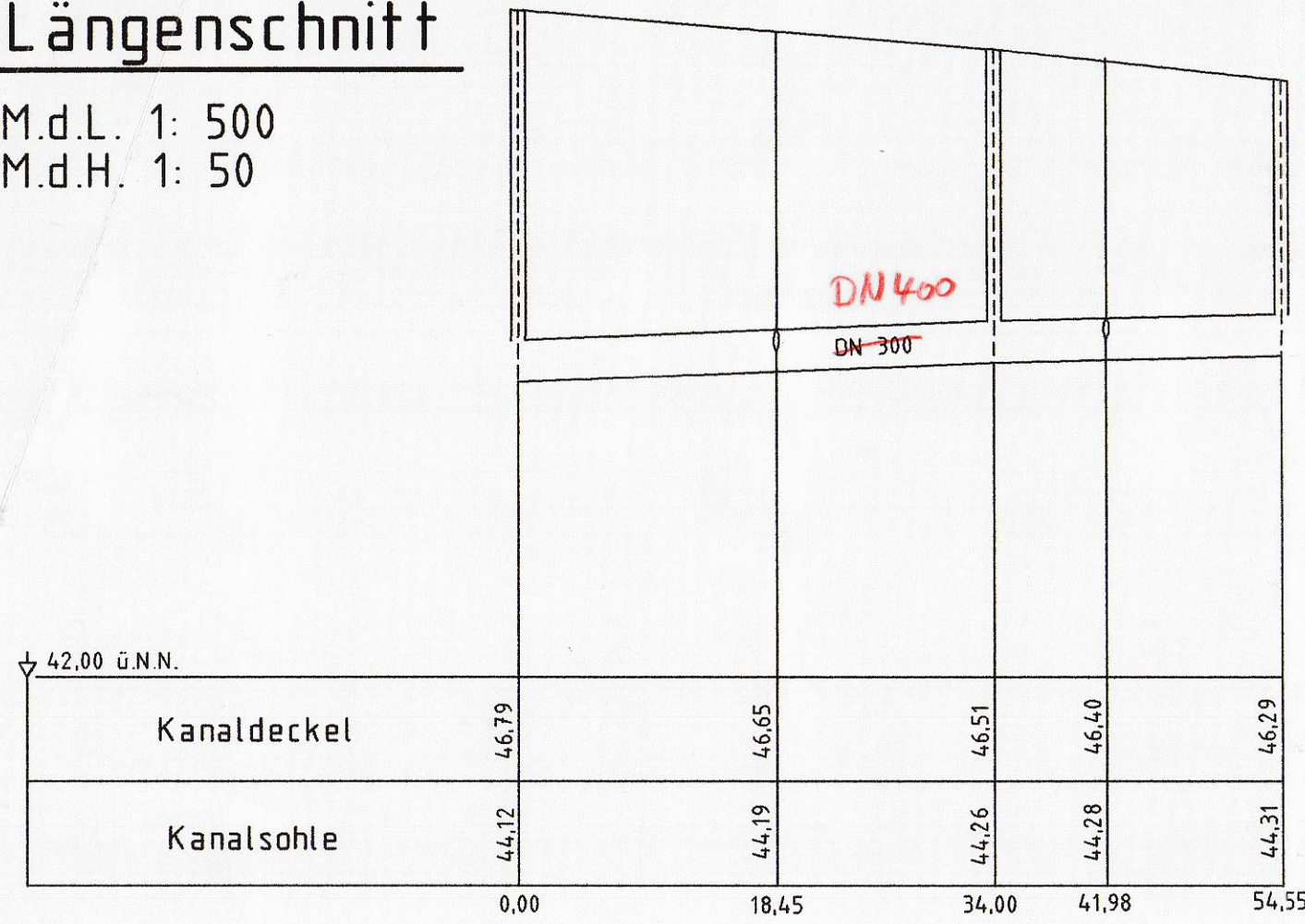
Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

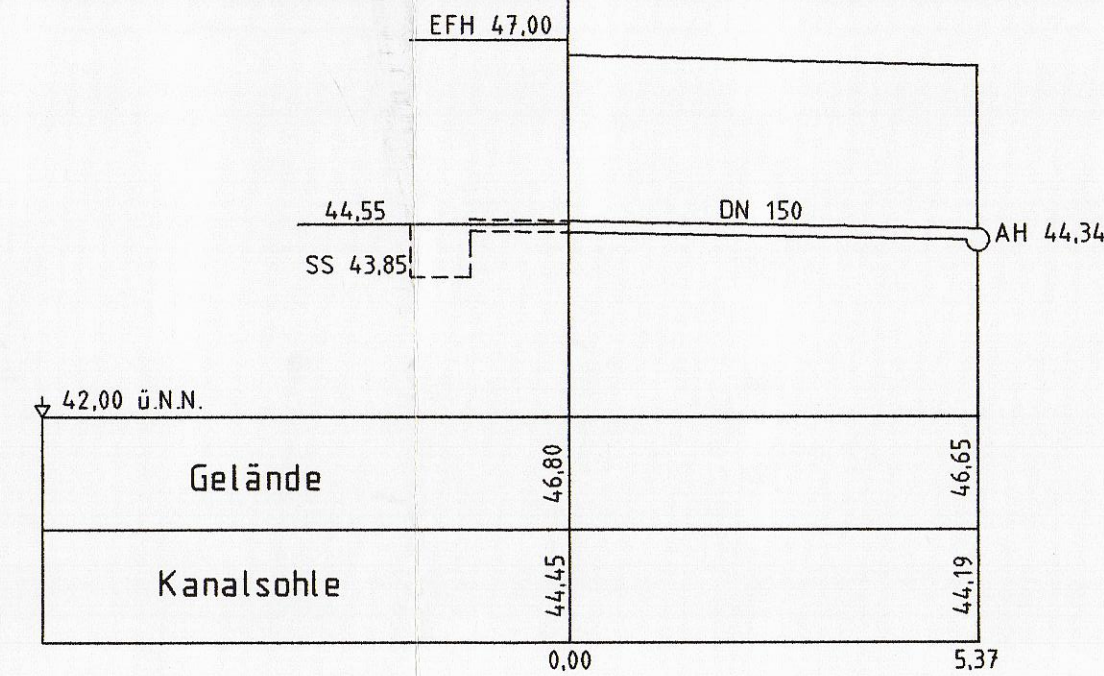
Längenschnitt

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
Hee

Berechnung der Abstandflächen:

T1	(58,26 - 53,34) / 3 + 53,34 - 46,95) * 0,4 = 3,21 m
T2	(58,26 - 53,34) / 3 + 53,34 - 46,90) * 0,8 = 6,46 m
T3	(58,26 - 53,34) / 3 + 53,34 - 46,75) * 0,4 = 3,29 m
T4	(53,34 - 46,80) * 0,8 = 5,23 m
T5	(58,26 - 52,95) / 3 + 52,95 - 46,80) * 0,8 = 6,34 m
T6	(58,01 - 53,09) / 3 + 53,09 - 46,65) * 0,4 = 3,23 m
T7	(58,01 - 53,09) / 3 + 53,09 - 46,60) * 0,8 = 6,50 m
T8	(58,01 - 53,09) / 3 + 53,09 - 46,45) * 0,4 = 3,31 m
T9	(53,09 - 46,50) * 0,8 = 5,27 m
T10	(58,01 - 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		Straßenschenkasten		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		Schalldämmung		
	Mischwasser		Holzmast		
			Stahlbetonmast		
			Stahlgittermast		

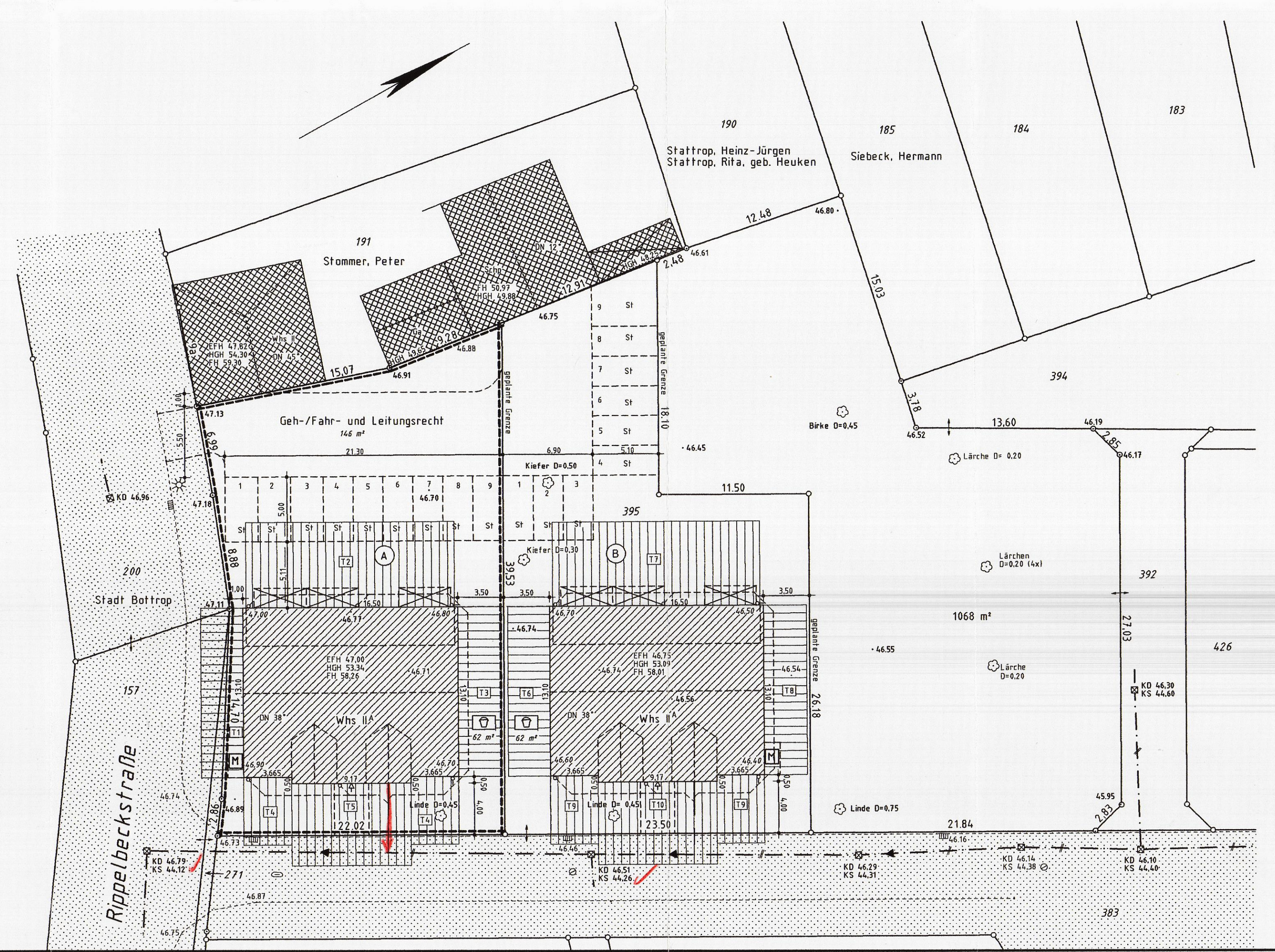
BAURECHT

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

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

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

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



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)

Bebauungsplan Nr. §34 BauGB		Grundflächen-Geschossflächen-Baumassenzahl (1)	bauliche Nutzung
Baugebiet			
Anzahl der zulässigen Vollgeschosse		784 m²	Gehört zur Flurbereinigung
Fläche des Flurstücks aus 395		784 m²	
+ Zuschlag n § 21e Abs. 2 BauNVO			
- Fläche vor der Straßenbegrenzungslinie			
- Teilflächen des Flurstücks die nicht im Bauland liegen (§ 19 Abs. 3 BauNVO)			
+ Baulastflächen			
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 Bauvorhaben bin ich einverstanden.

Für die Übereinstimmung von Projektentwurf und Bauzeichnung.

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom 12.12.1996 u. 14.1.1997 hergestellt. Die Richtigkeit der Entwürfe des geltenden Planungsrechts wird gewährleistet.

Der Projektentwurf lagen Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 vom

Bauherr: *Michael Klump* Architekt: *Walter Wiemes*

Oelde, den 27.9.97

WOLFGANG STRELZIG
ARCHITEKT
Rippelbecker Straße 12, 48286 Bottrop
Tel.: (0 20 41) 2 26 98
(Stempel, Unterschrift)

Dipl.-Ing. Walter Wiemes
Off. best. Vermessungsingenieur
Oelde, den 27.9.97
Offen best. Verzeichn.