

# Exposé

## Wohnung in Dortmund

**Barrierefrei wohnen mit Weitblick, altersgerecht & modern, keine Maklerprovision für Käufer**



Objekt-Nr. OM-412608

### Wohnung

Verkauf: **197.500 €**

Ansprechpartner:  
Matthias Stadje  
Mobil: 0152 21701882

Dörwerstr. 54  
44359 Dortmund  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	274 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

++ Komplett kernsanierte Wohnung ++

- > Neu gestalteter Grundriss für optimale Barrierefreiheit
- > Barrierefreier Zugang ins Haus, moderner Aufzug
- > Breite, leichtgängige & hochwertige Schiebetüren in der Wohnung
- > Bodengleiche Dusche im neu aufgebauten, altersgerechten Bad
- > Vorbereitung für Haltegriffe & Duschsitz integriert
- > Orientierungsleuchten für mehr Sicherheit in der Nacht
- > Durchgehend rutschsichere Bodenbeläge
- > Komplett neu aufgebaute Elektroinstallation mit FI, Überspannungsschutz und angenehm vielen Steckdosen in barrierefreier Höhe
- > Barrierefreier Zugang zum sanierten Balkon passgenau nachrüstbar

Die gesamte Wohnung ist so gestaltet, dass sie Leichtigkeit, Komfort und Sicherheit vereint - Ideal, um möglichst lange selbstständig und sorgenfrei zu wohnen. Bei der altersgerechten Komplettsanierung wurde an alles gedacht, um ein angenehmes Leben zu ermöglichen.

++ Offener Grundriss mit Balkon ++

Der neu gestaltete Grundriss schafft viel Bewegungsfreiheit: Ein offener Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon, ein ruhiges Schlafzimmer, eine gut nutzbare Küche und ein praktischer Abstellraum. Die Räume sind klar geschnitten und hell - ohne überflüssige Kanten oder Engstellen.

Der Balkon mit West-Ausrichtung bietet einen hellen und angenehmen Ausblick und ist ein ruhiger Ort für entspannte Stunden.

## Ausstattung

Für wen eignet sich dieses Angebot?

- > Seniorinnen und Senioren, die barrieararm und komfortabel wohnen möchten
- > Paare oder Einzelpersonen die vorausschauend planen
- > Angehörige, die eine sichere, langfristige Wohnlösung für Eltern oder Verwandte suchen
- > Menschen, die körperlich eingeschränkt sind und auf einen Rollstuhl oder eine Gehhilfe angewiesen sind, für diese Menschen ist die Barrierefreie Wohnung Ideal hergerichtet.

++ Vor Ort wird sich um alles gekümmert ++

ein Hausmeister reinigt regelmäßig den Hausflur samt Aufzug, die Außenanlage wird durch Gärtner gepflegt und die Gehwege frei von Blättern, Schnee und Eis gehalten. Somit sind bereits alle anstehenden kräftezehrenden Arbeiten automatisch erledigt und Sie können sich entspannt zurücklehnen.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

## **Sonstiges**

impressum:

RevierBlick Immobilien GmbH

Sickingmühler Str. 54

45768 Marl

Tel. 01522/1701882

mail: revierblick-immo@mail.de

Handelsregistereintrag B 19034

Amtsgericht Gelsenkirchen

Geschäftsführer Matthias Stadje

## **Lage**

++ ruhig wohnen, gut versorgt sein ++

Die Dörwerstraße ist eine ruhige Wohnstraße im Dortmunder Stadtteil Nette. Die Umgebung ist wohngeprägt und sicher - genau richtig für Menschen, die es etwas ruhiger mögen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf - und eine Bushaltestelle mit sehr guter Anbindung nur wenige Meter vom Haus entfernt.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Küche / Esszimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Haustür



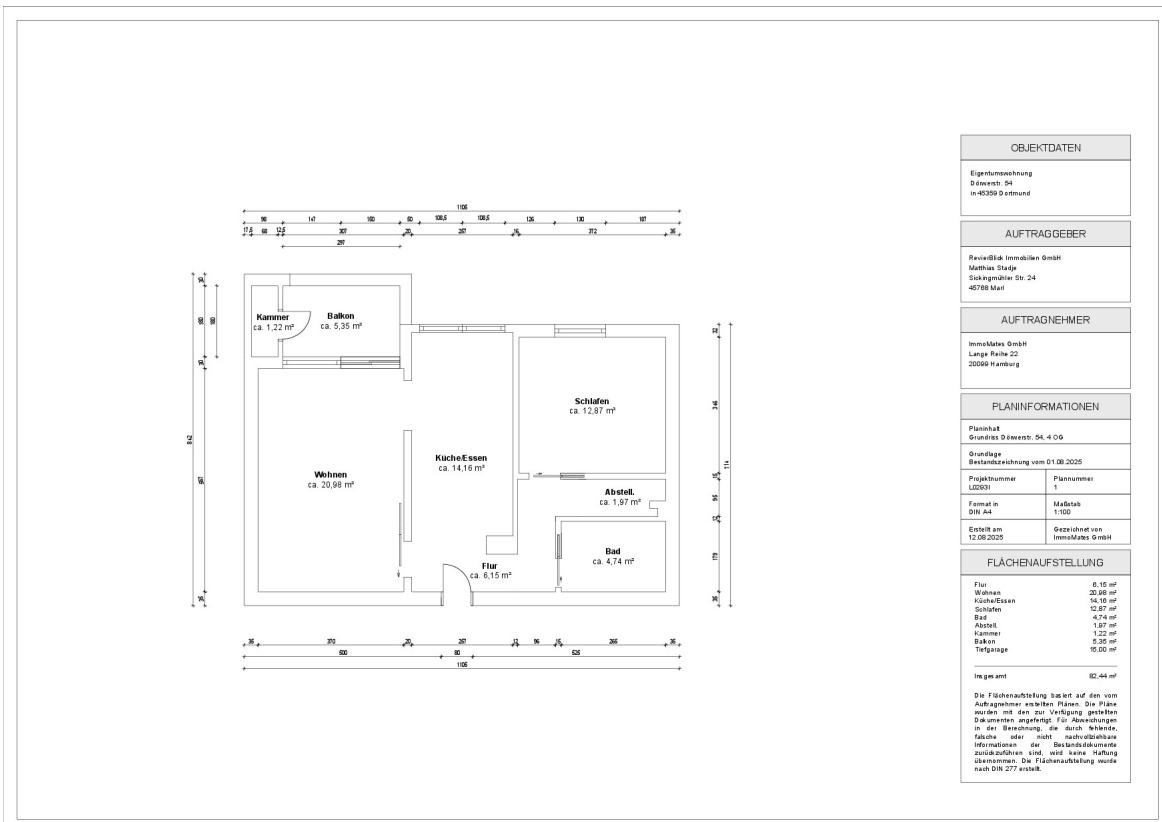
moderner Aufzug

# Exposé - Galerie



Außenanlage

# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Gültig bis: 24.08.2028

Registriernummer<sup>2)</sup> NW-2018-002149311  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Dörwerstr. 54, 44359 Dortmund		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3)</sup>	1975		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3), 4)</sup>	1975		
Anzahl Wohnungen	28		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	2763,60 m <sup>2</sup>	X	nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3)</sup>	Nah-/Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Gebädefoto  
(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

M.eEM. Oliver Rausch  
Gebäudeenergieberater  
c/o Techem Energy Services GmbH  
Hauptstraße 89  
65760 Eschborn

24.08.2018

Datum

Unterschrift des Ausstellers



1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenfalls 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) Mehrfachanlagen möglich 4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übernahmestellen

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer<sup>2)</sup> NW-2018-002149311  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

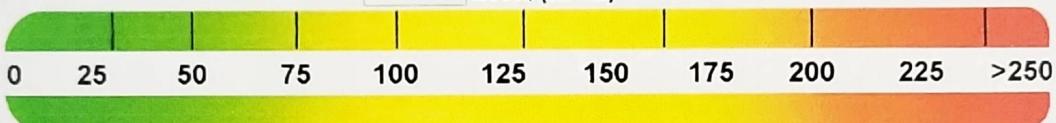
2

### Energiebedarf

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

#### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

kWh/(m<sup>2</sup>·a)



kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

##### 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>r</sub>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·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 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

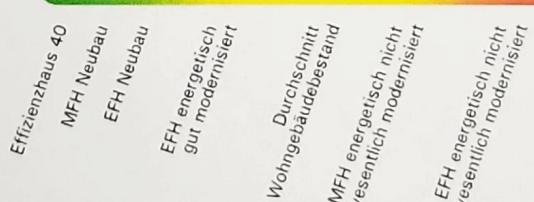
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG<sup>5)</sup>

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

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

### Vergleichswerte Endenergiebedarf<sup>7)</sup>



### Ersatzmaßnahmen<sup>6)</sup>

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

- Die nach §7 Abs. 1 Nr. 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>r</sub>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

### 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) 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 Nr. 2 EEWärmeG 7) EFU: Einfamilienhaus MFU: Mehrfamilienhaus

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

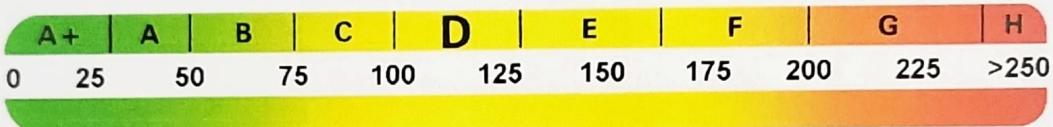
Registriernummer<sup>2)</sup> NW-2018-002149311  
(oder "Registriernummer wurde beantragt am...")

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

129 kWh/(m²·a)



91 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

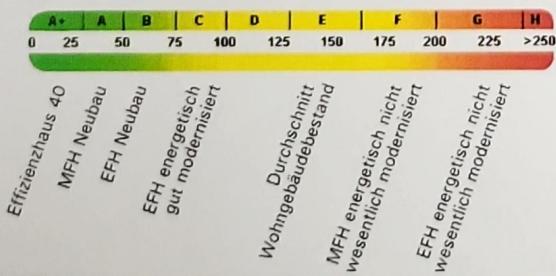
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

129 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3)</sup>	Primär- Energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.15	31.12.15	Nah-/Fernwärme	0,70	327.792	55.272	272.520	1,15
01.01.16	31.12.16	Nah-/Fernwärme	0,70	327.107	55.272	271.835	1,14
01.01.17	31.12.17	Nah-/Fernwärme	0,70	297.530	55.272	242.258	1,17

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4)</sup>



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 eines mit Fern- oder 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 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 laufende Zuschläge Warmwasser oder Kühlabschalt in kWh 4) FFH: Fünffamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1)</sup> 16.10.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2)</sup> NW-2018-002149311  
(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 in Zusammenhang mit großer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	freiwillige Angaben	
					geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	X	
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	X	
3	Anlagenregelung	Optimierung der Anlagenhydraulik und der Steuerung (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	X	
4	Fenster	Modernisierung der Fenster (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	X	
5	Dach	Nachträgliche Dämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	X	

 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:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

 (Angaben freiwillig)

Die Erstellung dieses Energieausweises erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises