

Exposé

Wohnung in Lünen

Modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Süd-West-Balkon & Garage in Lünen-Altlinen



Objekt-Nr. OM-417834

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Ansprechpartner:
H&K Immobilien GmbH

Schulstrasse 57
44534 Lünen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	245 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Ruhe, Licht und zeitgemäßem Wohnkomfort.

Mit ca. 77 m² Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) bietet sie ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, die sofort einziehen und sich wohlfühlen möchten.

Der durchdachte Grundriss, helle Räume und der großzügige Süd-West-Balkon schaffen ein Wohngefühl, das sowohl im Alltag als auch am Feierabend überzeugt. Die Wohnung wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitlosen Zustand – ohne Renovierungsstau.

Aktuell ist die Wohnung noch vermietet, kann jedoch ohne lange Kündigungsfrist für Eigennutzer freigestellt werden – ein klarer Vorteil gegenüber vielen vergleichbaren Angeboten.

Ausstattung & Highlights

ca. 77,31 m² Wohnfläche (WoFIV)

3 Zimmer mit idealer Aufteilung

Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon

Süd-West-Balkon mit viel Sonne bis in die Abendstunden

Neu saniertes Badezimmer (2025).

Fußbodenheizung / Etagenheizung (Strom)

Hochwertiger Laminatboden

Glatte, modern gestaltete Wände

Abstellraum in der Wohnung

Eigener Kellerraum

Garage direkt am Haus

DSL & Kabel-TV verfügbar

Raumaufteilung

Wohnzimmer: ca. 22,86 m²

Schlafzimmer: ca. 16,24 m²

Arbeits-/Kinder-/Gästezimmer: ca. 12,10 m²

Küche: ca. 10,64 m²

Flur: ca. 8,07 m²

Badezimmer: ca. 3,26 m²

Abstellraum: ca. 1,27 m²

Balkon: ca. 5,74 m² Grundfläche / 2,87 m² anrechenbar

➔ Sehr harmonische Aufteilung – alle Räume sind gut möblierbar.

Ausstattung

Modernisierungen

2025: Badezimmer vollständig erneuert

2017: Böden & Wandgestaltung modernisiert

2012: Fenster erneuert

Zusätzliche Innenwanddämmung im Wohnbereich

Laufend gepflegter Gesamtzustand

Besondere Eignung

✓ Ideal für Eigennutzer

✓ Perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien

✓ Auch als zukunftsichere Kapitalanlage geeignet

Diese Wohnung ist ein echtes Wohlfühl-Zuhause mit Substanz.

Gerne zeige ich Ihnen das Objekt persönlich und beantworte Ihre Fragen.

Schreiben Sie mir einfach eine kurze Nachricht mit Ihrem Wunschtermin – ich melde mich zeitnah bei Ihnen zurück.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

⚖️ Rechtlicher Hinweis / Provision

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages ist eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom Käufer zu zahlen.

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Trotz sorgfältiger Prüfung übernehmen wir keine Gewährleistung oder Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Dieses Angebot stellt kein vertragliches Angebot dar und begründet keine vertraglichen Ansprüche.

Anbieter / Impressum

H&K Immobilien GmbH

Knappenweg 46a

44534 Lünen

Handy oder Whatsapp: 015904894306

Hier geht unsere KI Assistenz auch ans Telefon falls wir im Gespräch sind.

Gewerbeanmeldung gemäß § 34c GewO liegt vor.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Lünen-Altlünen, einer der beliebtesten und gewachsensten Wohnlagen der Stadt.

Cappenberger Wald in ca. 5–10 Gehminuten

Innenstadt Lünen mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten

Sehr gute Verkehrsanbindung über B236

Dortmund Innenstadt ca. 20 Minuten

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen & Ärzte schnell erreichbar

➡ Ruhig wohnen – trotzdem bestens angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



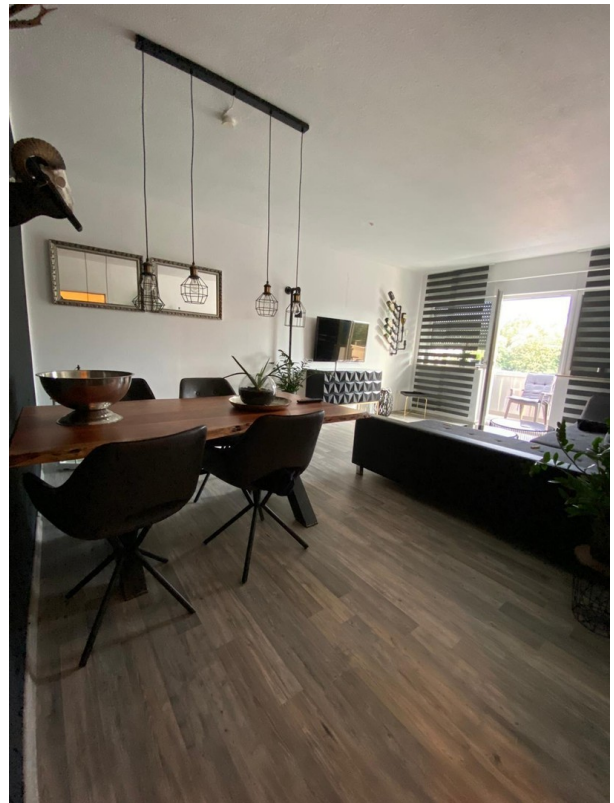
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



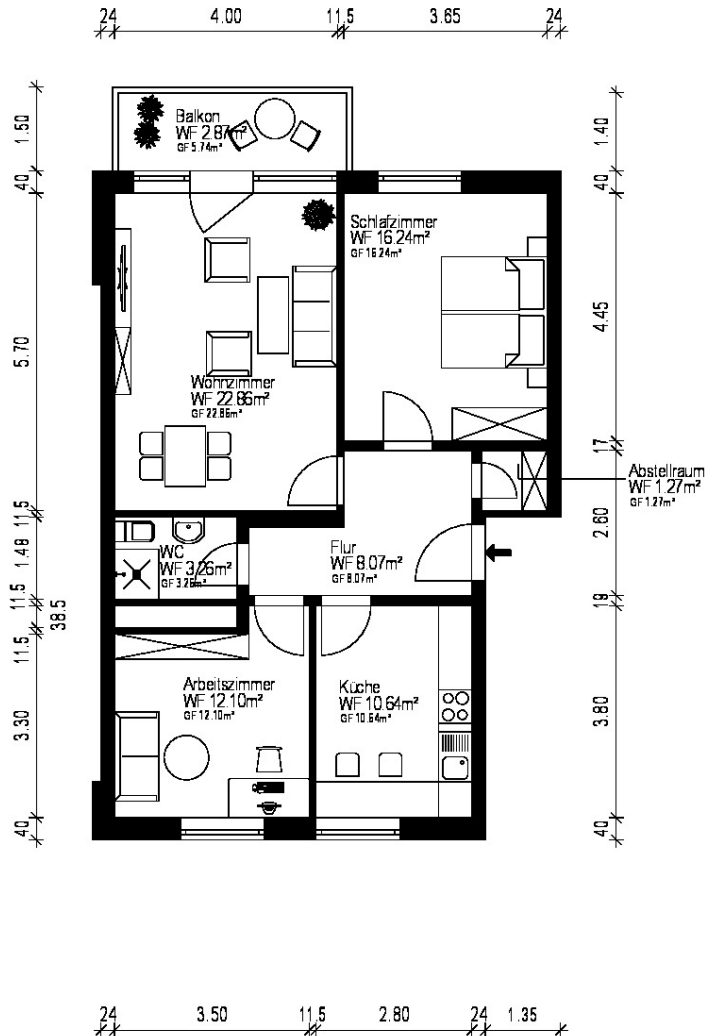
Exposé - Galerie





Exposé - Galerie



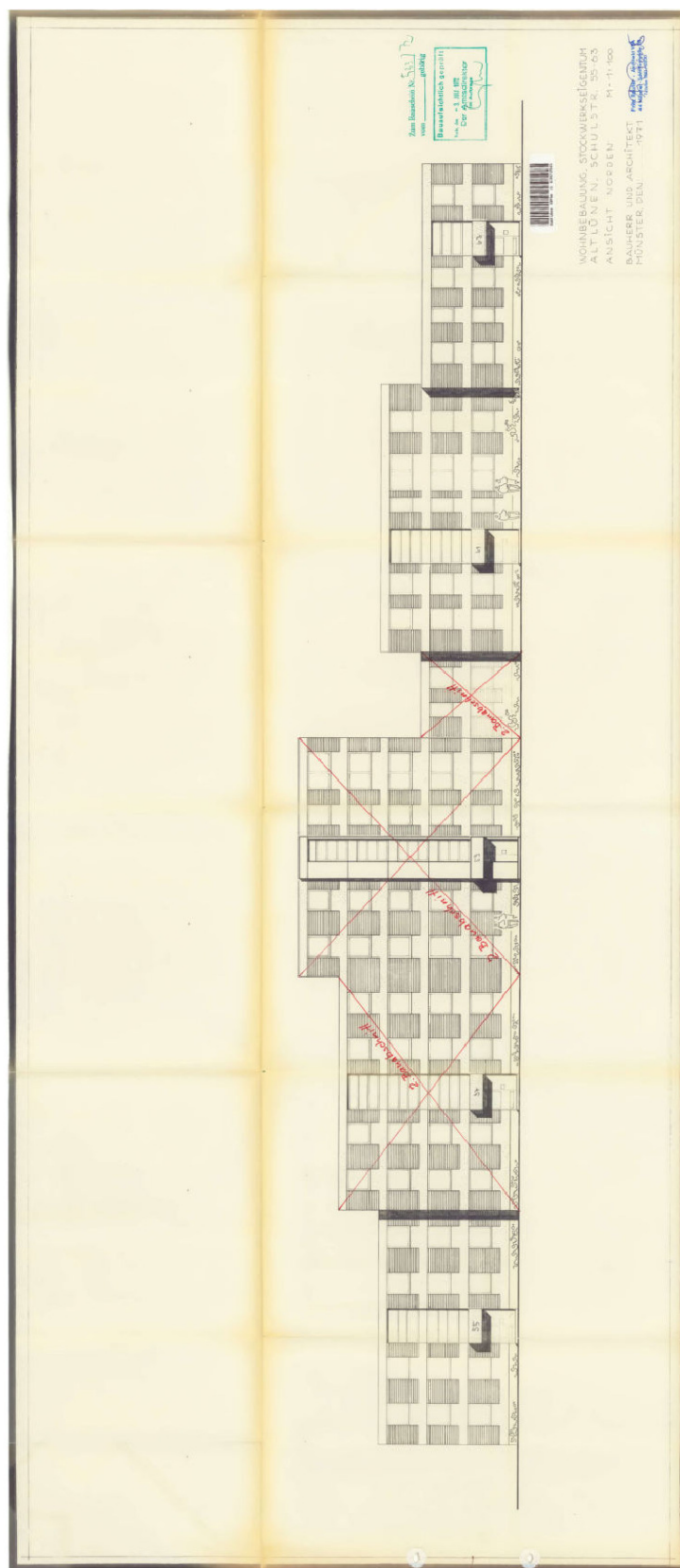
Exposé - Grundrisse



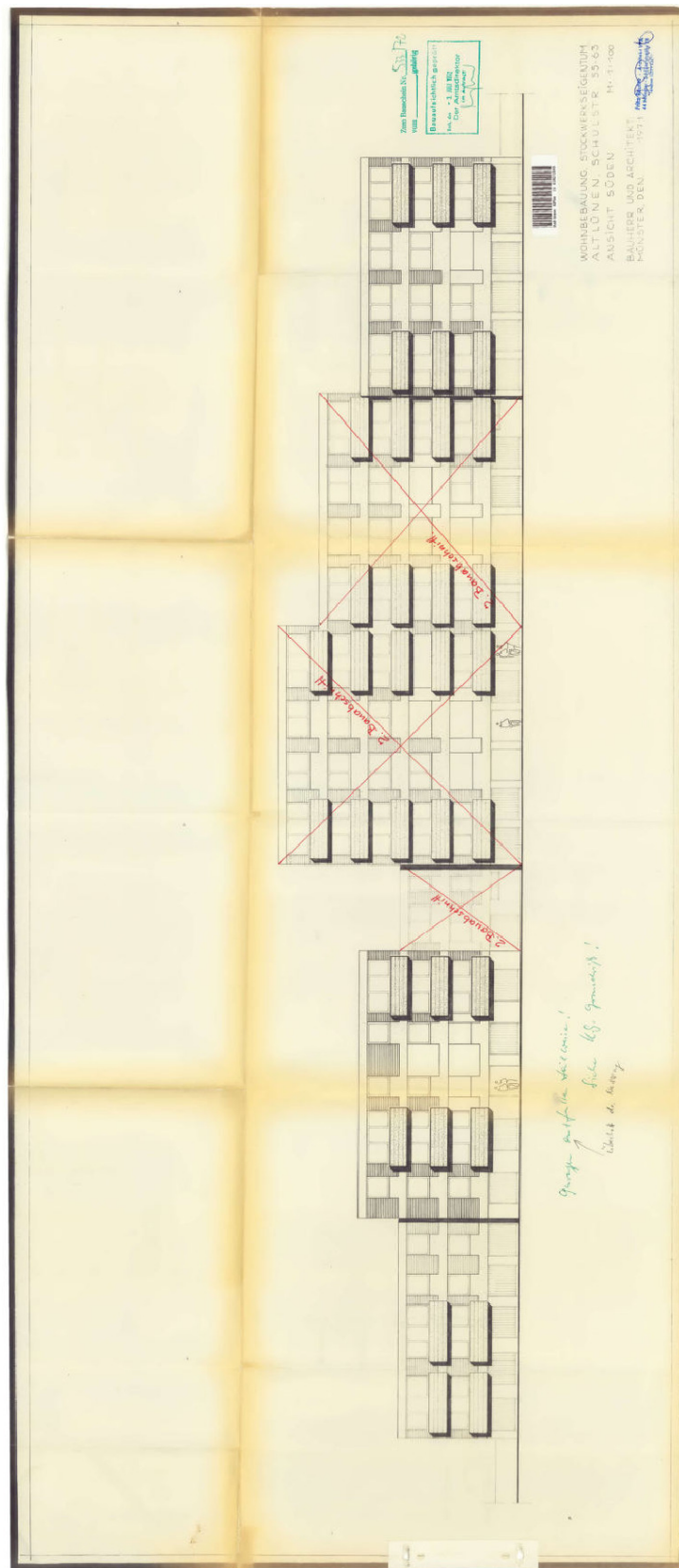
Erstellt von: 1000hands AG - Hussitenstraße 32 - 13356 Berlin - Tel.: (030) 809 8445 23 - www.grundriss.com

Gebäude ETW		
Ort/Strasse 44534 Lünen, Schul Straße 57		
Planinhalt Obergeschoss		
Maßstab 1:100	Datum 02.01.2026	
Objekt-Nr. -	Plan-Nr. 1	
		Aufmaß - CAD-Services - Flächen

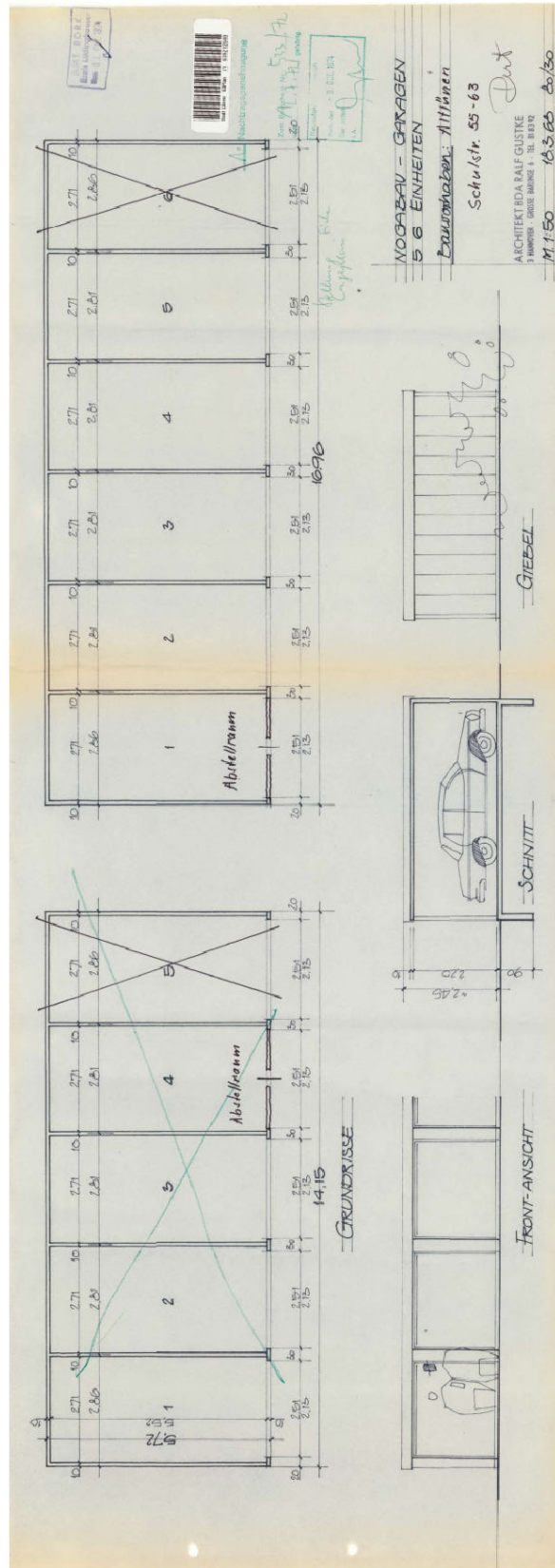
Exposé - Grundrisse



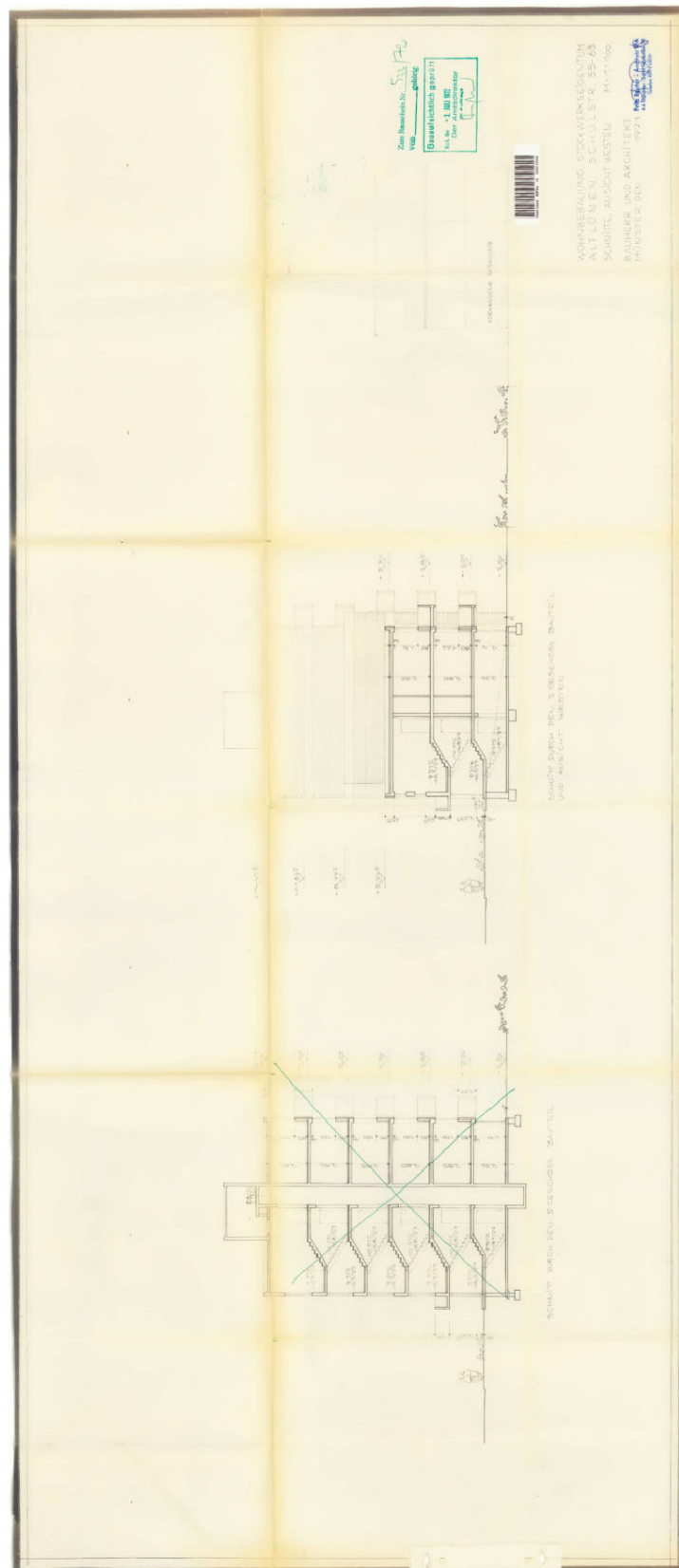
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Flurkarte
3. Wohnflächenberechnung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013Gültig bis: **07.05.2029**Registriernummer ²

NW-2019-002683872

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Schulstraße 57, 44534 Lünen		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1976		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1976		
Anzahl Wohnungen	8		
Gebäudenutzfläche (A _N)	879,6 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	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 (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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:

Stadtwerke Lünen GmbH
Energieberatung
Borker Straße 56-58
44534 Lünen

08.05.2019

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

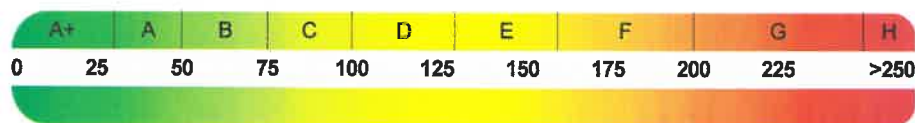
Registriernummer ²

NW-2019-002683872

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

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.

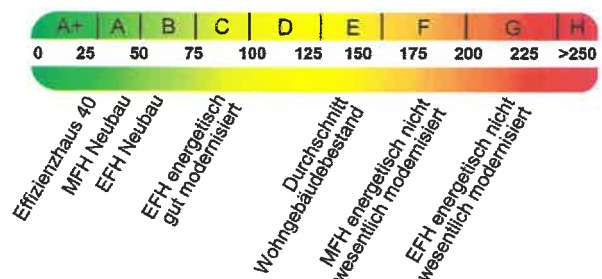
Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert

für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' 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

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

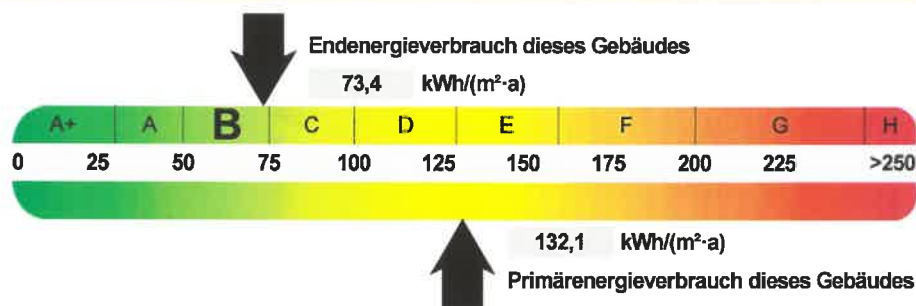
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2019-002683872

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

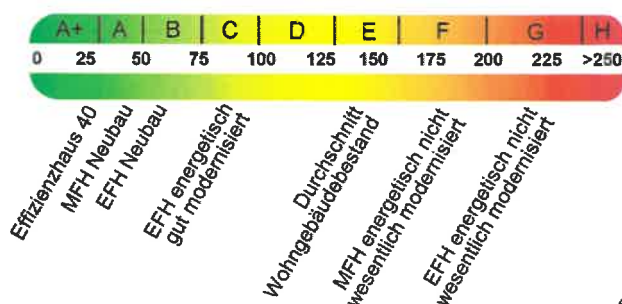
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

73,4 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						
01.01.2016	31.12.2018	Strom	1,80	118028	—	118028	1,19
01.01.2016	31.12.2018	Warmwasserzuschlag	1,80	52776	52776	—	

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

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_0}) 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

NW-2019-002683872

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	Warmwasserbereitung	solare Brauchwarmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Stadtwerke Lünen GmbH, Energieberatung
Borker Straße 56-58, 44534 Lünen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 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 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

Anggegeben 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 Warmwasserbereitungen. 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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
 Straße: Schulstraße 57
 PLZ / Ort: 44534 Lünen
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Nutzfläche: 879,60 m²
 berechnet aus der Wohnfläche: 733,00 m²
 Verhältnissfaktor: 1,20
 Anzahl Wohneinheiten: 8

Energieverbrauch

Energieträger: Strom
 Einheit: kWh
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2016	31.12.2016	37201	37201	37201	100,0	—	—
01.01.2017	31.12.2017	43735	43735	43735	100,0	—	—
01.01.2018	31.12.2018	37092	37092	37092	100,0	—	—

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturen: 44534
 Ort: Lünen

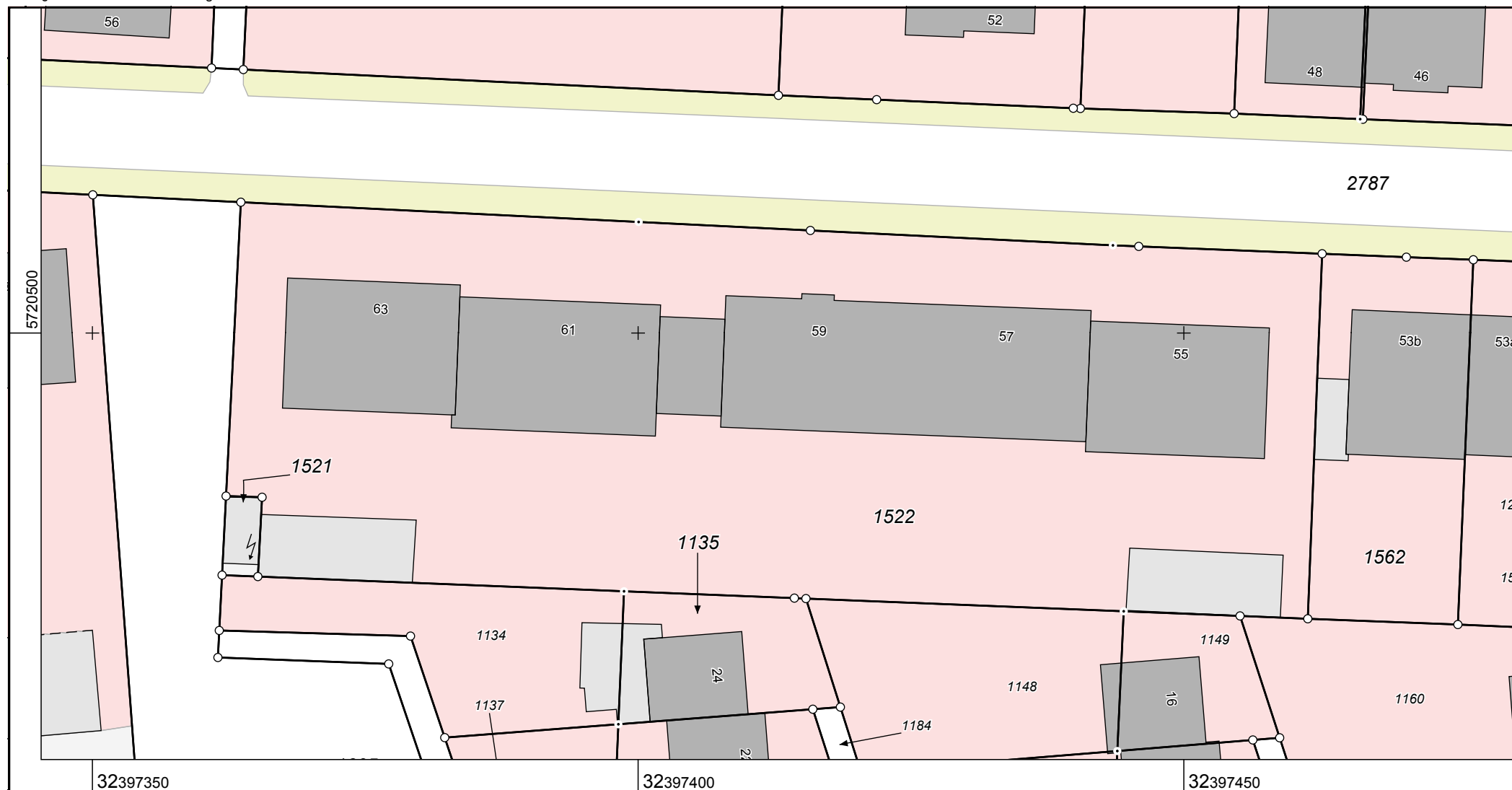
Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2018
 Kennwert: 73,4 kWh/(m² a)

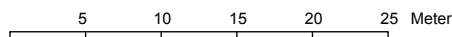


**Kreis Unna
Katasteramt**

Friedrich-Ebert-Straße 17
59425 Unna

Flurstück: 1522
Flur: 14
Gemarkung: Altlünen
Schulstraße 63 u.a., Lünen

Maßstab 1 : 500



Gefertigt im Auftrag des Kreises Unna durch:
Gemeinde/Stadt Stadt Lünen, Willy-Brandt-Platz 1, 44532 Lünen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 500**

Erstellt: 15.06.2020
Zeichen: 2020-156

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung

Objekt: ETW, 44534 Lünen, Schul Straße 57



Ursprungsdatei(n): 147528149131.dwg

Datum: 02.01.2026

Ersteller: 1000hands AG

Wohnung	Lage	Mieter	Fläche nach Wohnflächenverordnung in m² Anrechenbare Gesamtfläche
01	OG		77,31
		SUMME	77,31

BERECHNUNG DER FLÄCHEN nach Wohnflächenverordnung



Objekt: ETW, 44534 Lünen, Schul Straße 57

Ursprungsdatei: 147528149131.dwg

Lage: OG

Wohnung: 01

Mieter:

Datum: 02.01.2026

Ersteller: 1000hands AG

Raum	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	100%		50%		25%		0%		Beheizt
			Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	Grundfläche	Anrechenbare Fläche	
Wohnzimmer	22,86	22,86	22,86	22,86	--	--	--	--	--	--	--
Schlafzimmer	16,24	16,24	16,24	16,24	--	--	--	--	--	--	--
Arbeitszimmer	12,10	12,10	12,10	12,10	--	--	--	--	--	--	--
Küche	10,64	10,64	10,64	10,64	--	--	--	--	--	--	--
Flur	8,07	8,07	8,07	8,07	--	--	--	--	--	--	--
WC	3,26	3,26	3,26	3,26	--	--	--	--	--	--	--
Balkon	5,74	2,87	--	--	5,74	2,87	--	--	--	--	--
Abstellraum	1,27	1,27	1,27	1,27	--	--	--	--	--	--	--
SUMME	80,18	77,31									

1000hands AG
Hussitenstraße 32, 13355 Berlin