

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Hagen

**PROVISIONSFREI ! \* Renovierte 3-Raum-ETW in Hagen-  
Emst mit Balkon, EBK + Garage, ab sofort frei !**



Objekt-Nr. OM-467645

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **159.400 €**

Ansprechpartner:  
Markus Ludwig

Monschauer Straße 5  
58093 Hagen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	499 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Makleranfragen nicht erwünscht !

Die Wohnung wird ausschließlich über den Eigentümer privat und provisionsfrei veräußert !

Mit Erwerb der Wohnung bedeutet das eine Provisionsersparnis von ca. 6.000,- EUR für den Kaufenden bei einer üblichen Maklercourtage von 3,57% inkl. 19% MwSt. !

\*\*\* Jetzt oder Nie ins Wohneigentum und langfristig Miete sparen ! \*\*\*

Diese familienfreundliche und große 3-Raum-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss/ Hochparterre eines ruhigen und top gepflegten Mehrfamilienhaus in 58093 Hagen- Emst, Monschauer Str. 5.

Bis auf einige wenige Treppenstufen im Eingangsbereich ist die Wohnung fast barrierefrei zugänglich und somit auch für Senioren sehr interessant, die gerne ruhig und im Grünen wohnen wollen.

Technisch befindet sich das gepflegte Haus auf dem aktuellen Stand der Technik mit Zentralheizung und neu eingebauten, hochwertigen doppelverglasten ISO- Termopane-Fenstern.

Die gepflegte und renovierte Wohnung eignet sich ideal für Selbstnutzer (beispw. Familien mit Kindern) oder auch Kapitalanleger.

Im Kaufpreis ist bereits eine moderne Einbauküche mit neuwertigen Küchengeräten und Kühl- Gefrierkombination enthalten.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 159.400,- EUR inkl. Einbauküche.

Die Garage wird separat verkauft zum Kaufpreis 19.000,- EUR; Gesamtkaufpreis 168.400,- EUR.

Exemplarisch erhalten Sie anliegend einen bemaßten Wohnungsgrundriss, die Flurkarte und den gültigen Energieausweis.

Weitere Unterlagen liegen vollständig vor und können bei Kaufinteresse nach Besichtigung der Wohnung übermittelt werden !

## Ausstattung

Helle und sehr gut aufgeteilte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit großer Wohnküche, Diele, hell gefliestem Wannenbad, großem Abstellraum, Balkon und Keller.

Im Bad befindet sich ein separater Waschmaschinen- Stellplatz; zusätzlich kann die Wäsche im Trockenkeller getrocknet werden.

Die Wohnung befindet sich im gepflegten und renovierten Zustand und verfügt bereits über neuwertige doppelverglaste ISO- Kunststoffenster.

Die Wohnung ist vollständig tapeziert, die Oberböden sind überwiegend gefliest; das Wohnzimmer ist mit Echtholz-Parkett ausgestattet; Schlaf- und Kinderzimmer wurde mit Laminatböden ausgestattet.

Der Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer- als auch vom Schlafzimmer beidseitig zugänglich.

Zur Wohnung gehört zudem 1 geräumiger Kellerraum und ein moderner TV- Internet-Anschluss ist ebenfalls bereits vorhanden.

Das monatlich Hausgeld von 499,- EUR beinhaltet auch die Heizkosten, Rücklagenzuweisung und Verwaltergebühr; das Hausgeld reduziert sich im nächsten Jahr ab 2027 um ca. 120,- EUR monatlich , da das Fensterdarlehen für den Einbau der neuen Fenster getilgt wurde.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bei Interesse nehmen Sie bitte direkt Kontakt auf mit Herrn Ludwig unter 0231- 22 98 13 63 oder 0157 - 501 844 00.

Alle Angaben in diesem Angebot / in diesem Exposé wurden so vollständig wie möglich gemacht; gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden.

Die Angaben in diesem Angebot / in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr.

Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen.

Ebenso weisen wir darauf hin, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sein müssen und einige Aufnahmen beispielhaft renoviert mit Möblierung als Muster dargestellt werden; diese Bilder sind als "Muster" gekennzeichnet - und wurden per KI- Generator bearbeitet und entsprechend "gestaged".

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Herrn Ludwig möglich.

Verhandlungen sind ausschließlich Herrn Ludwig zu führen.

Preisänderungen bleiben vorbehalten.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir ausschließlich vollständig ausgefüllte Anfragen unter Angabe Ihrer persönlichen Adress- und Kontaktdaten berücksichtigen können.

## Lage

Diese großzügige 3- Raum- Eigentumswohnung befindet sich im beliebten Hagener Stadtteil Emst, eine sehr gefragte Wohnlage.

Die Monschauer Straße ist eine ruhige Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen und gepflegtem Wohnumfeld.

Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen, gewachsenen Wohnstruktur, die aus Mehrfamilienhäusern und kleineren Wohnanlagen besteht.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, gastronomische Angebote sowie alltägliche Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Auch zahlreiche interessante lokale Anbieter und Einrichtungen liegen direkt im Umfeld der Straße.

Hagen- Emst überzeugt zudem mit einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr - Haltestellen befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

Die Innenstadt sowie angrenzende Stadtteile lassen sich somit sehr schnell erreichen.

Die Lage rund um die Monschauer Straße zeichnet sich zudem durch eine stabile Wohn- und Lebensqualität aus - ein Faktor, der besonders für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger attraktiv ist.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Haus Monschauer Strasse

# Exposé - Galerie



gepflegtes Wohnumfeld

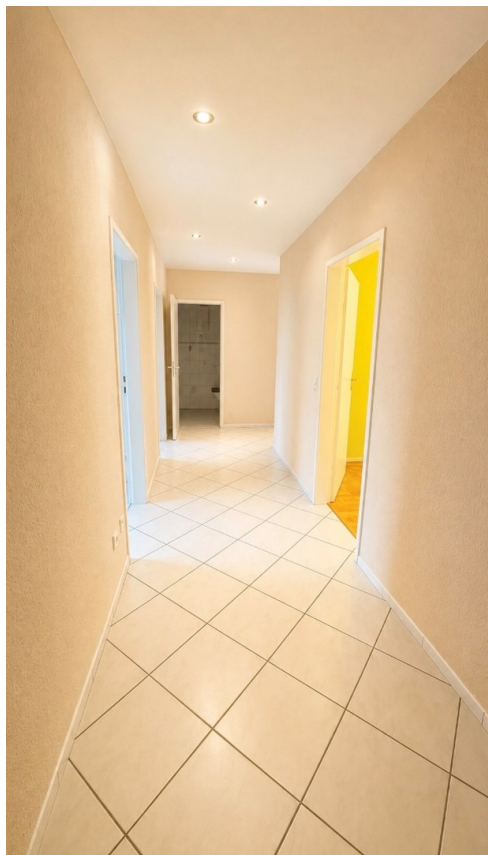


seniorengerechter Eingang

# Exposé - Galerie



Hausflur



Diele, Flur vorne

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, vorne



Wohnzimmer, hinten

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer, vorne



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Wannenbad, vorne



moderne E-Sicherungen

# Exposé - Galerie



Einbauküche, vorne



Einbauküche, hinten

# Exposé - Galerie



große Wohnküche



Schlafzimmer, vorne

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer, Balkon



Keller- Vorraum

# Exposé - Galerie



gepflegter Kellerzugang



geräumiger Keller

# Exposé - Galerie



Hausansicht hinten



Garagenhof

# Exposé - Galerie

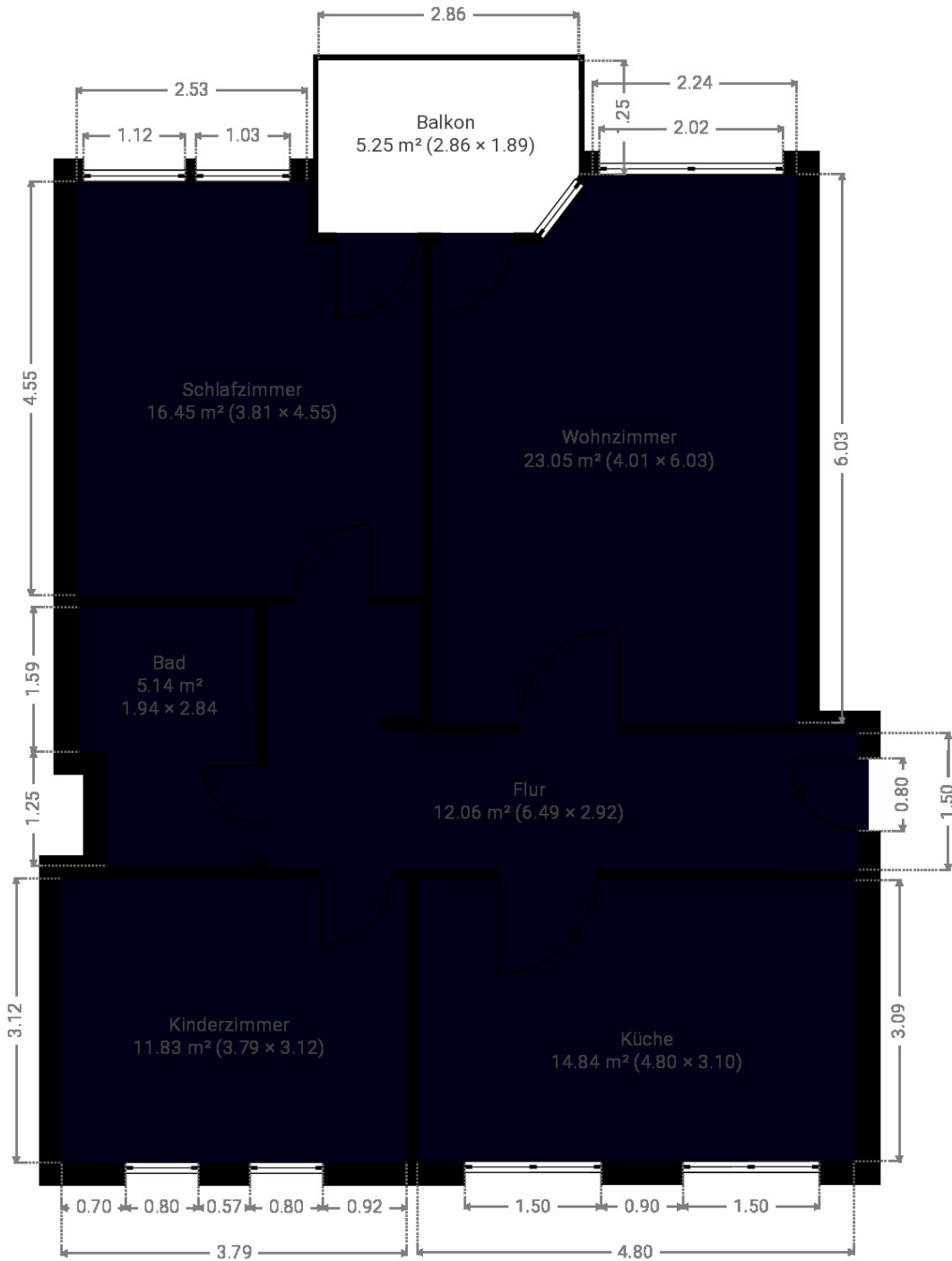


Garage im Angebot enthalten

# Exposé - Grundrisse

## ▼ Erdgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 88.57 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 85.95 m<sup>2</sup> · RÄUME: 6



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen des Sachverständigen Helmut Mirsch

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5m

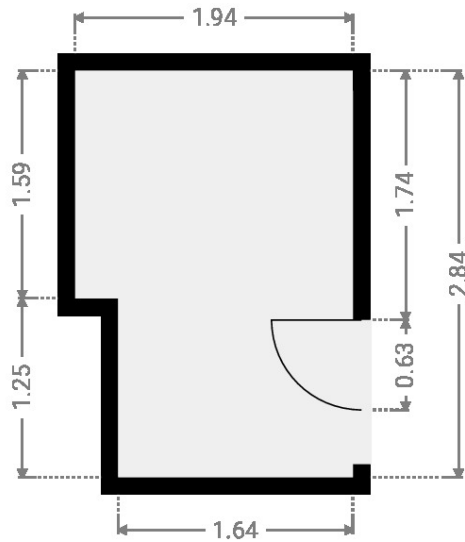
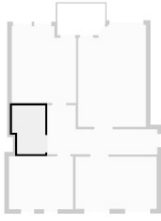
1:55

Page 1/5

# Exposé - Grundrisse

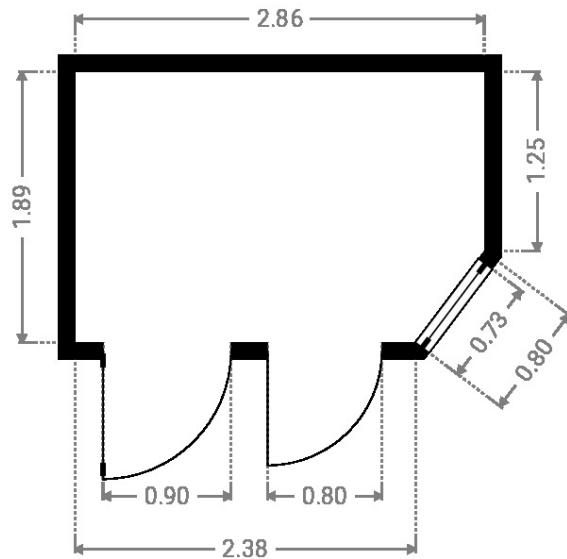
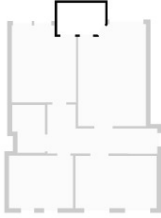
## ▼ Bad Erdgeschoss

BREITE: 1.94 m · LÄNGE: 2.84 m · DECKENHÖHE: 2.48 m  
BEREICH: 5.14 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9.56 m

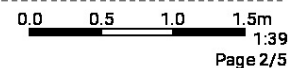


## ▼ Balkon Erdgeschoss

BREITE: 2.86 m · LÄNGE: 1.89 m · DECKENHÖHE: 2.48 m  
BEREICH: 5.25 m<sup>2</sup> · UMFANG: 9.18 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen des Sachverständigen Helmut Mirsch

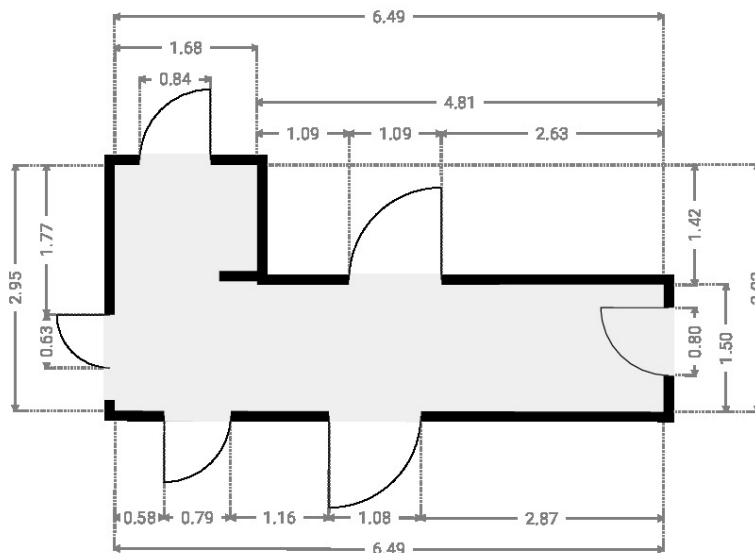
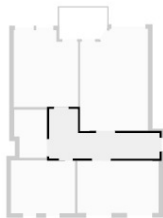


Page 2/5

# Exposé - Grundrisse

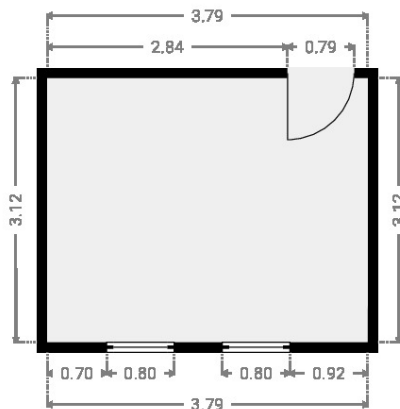
## ▼ Flur Erdgeschoss

BREITE: 6.49 m · LÄNGE: 2.92 m · DECKENHÖHE: 2.48 m  
BEREICH: 12.06 m<sup>2</sup> · UMFANG: 18.80 m



## ▼ Kinderzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.79 m · LÄNGE: 3.12 m · DECKENHÖHE: 2.48 m  
BEREICH: 11.83 m<sup>2</sup> · UMFANG: 13.82 m



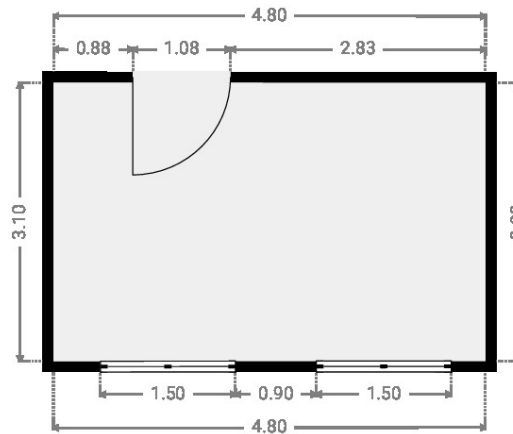
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen des  
Sachverständigen Helmut Mirsch

0 1 2 3m  
1:66  
Page 3/5

# Exposé - Grundrisse

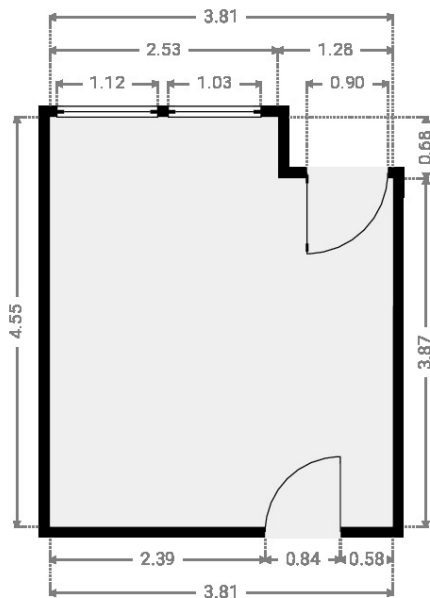
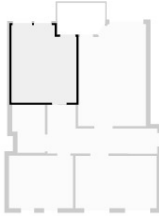
## ▼ Küche Erdgeschoss

BREITE: 4.80 m · LÄNGE: 3.10 m · DECKENHÖHE: 2.48 m  
BEREICH: 14.84 m<sup>2</sup> · UMFANG: 15.79 m



## ▼ Schlafzimmer Erdgeschoss

BREITE: 3.81 m · LÄNGE: 4.55 m · DECKENHÖHE: 2.48 m  
BEREICH: 16.45 m<sup>2</sup> · UMFANG: 16.71 m



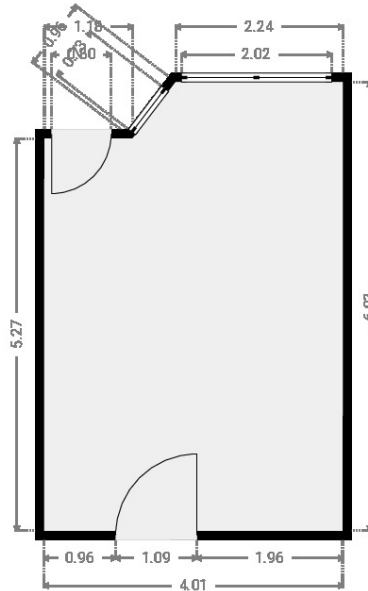
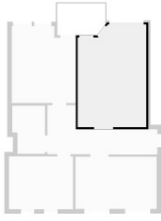
Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen des Sachverständigen Helmut Mirsch

0 1 2 3m  
1:62  
Page 4/5

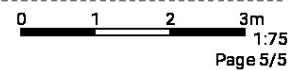
# Exposé - Grundrisse

## ▼ Wohnzimmer Erdgeschoss

BREITE: 4.01 m · LÄNGE: 6.03 m · DECKENHÖHE: 2.48 m  
BEREICH: 23.05 m<sup>2</sup> · UMFANG: 19.69 m



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen des  
Sachverständigen Helmut Mirsch



# Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 10.02.2026 um 15:44 Uhr erstellt.



Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 10.02.2026 um 15:44 Uhr erstellt.



**GEObasis.nrw**

Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

## Kommentar

Hagen, Monschauer Str. 5



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 10.02.2026 um 15:44 Uhr erstellt.



Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

## Informationen zur Verwendbarkeit des Ausdrucks

Webdienst	Layer	Nutzungsbedingungen	Zugriffseinschränkungen
EuroGlobalMap	nw_nlbefr_col	Es gelten die auf der Webseite von EuroGeographics angegebenen Lizenzbedingungen ( <a href="http://www.eurogeographics.org">www.eurogeographics.org</a> ).	Es gelten keine Beschränkungen.
<a href="https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis">https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis</a>	nw_alkis	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland - Zero“ ( <a href="https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0">https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0</a> ). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland - Zero“ ( <a href="https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0">https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0</a> ). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige	Es gelten keine Beschränkungen.

<b>Webdienst</b>	<b>Layer</b>	<b>Nutzungs- bedingungen</b>	<b>Zugriffs- einschränkungen</b>
WMS NW DVG	nw_dvg_bld	Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **01.03.2028**

Registriernummer<sup>2</sup> **NW-2018-001728583**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Schleiderner Str. 2-4 / Monschauer Str. 3-28, 58093 Hagen	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1965	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017	
Anzahl Wohnungen	253	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	20.871,6 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl	
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 type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> 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:

müller mess wärme gmbh  
Friedrich W. Fischer  
Hämmerstraße 8  
58708 Menden

02.03.2018  
Ausstellungsdatum

Friedrich W. Fischer  
Öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für das Installations-,  
Heizungs-, Sanitär- und  
Heizungsbaugewerbe

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

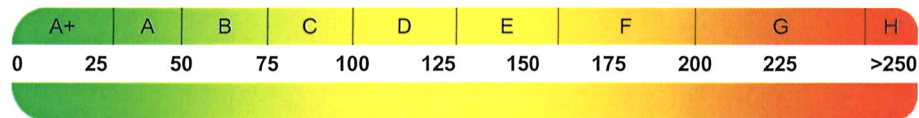
Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2018-001728583

2

## 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><sup>1</sup>

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]

## 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.

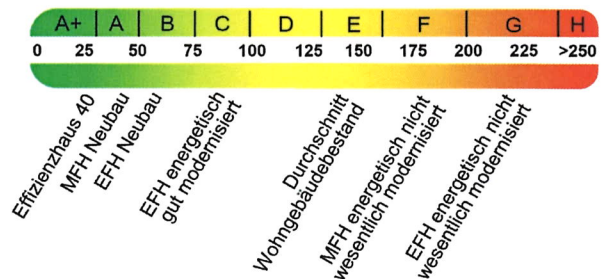
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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><sup>1</sup> W/(m<sup>2</sup>·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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

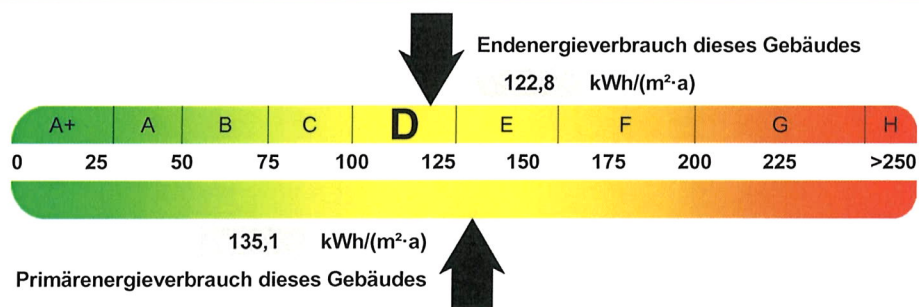
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2018-001728583

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

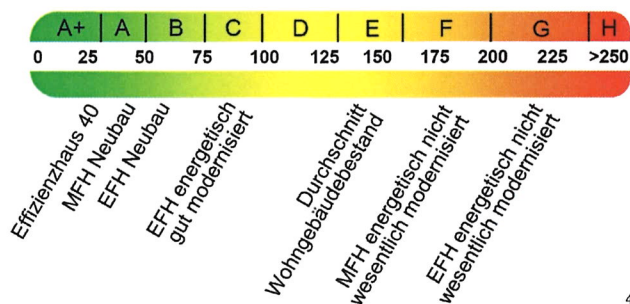
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

122,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	Heizöl	1,10	5714614	—	5714614	1,13
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,10	1252296	1252296	—	

## 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 ( $A_{n,1}$ ) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2018-001728583

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	Warmwasser-Bereitung	Solare Brauchwarmwasserbereitung	<input type="checkbox"/>	<input 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:

müller mess wärme gmbh, Friedrich W. Fischer  
Hämmerstraße 8, 58708 Menden

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 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 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:  $H^T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> 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: Schleiderner Str. 2-4 / Monschauer Str. 3-28  
 PLZ / Ort: 58093 Hagen  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
 Nutzfläche: 20871,60 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 17393,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 253

#### Energieverbrauch

Energieträger: Heizöl  
 Einheit: Liter  
 Energieinhalt: 10,08 kWh / L

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		L	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	184499	1859750	1859750	100,0	—	—
01.01.2016	31.12.2016	185664	1871493	1871493	100,0	—	—
01.01.2017	31.12.2017	196763	1983371	1983371	100,0	—	—

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 58093  
 Ort: Hagen

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017  
 Kennwert: 122,8 kWh/(m<sup>2</sup> a)