

Derks Immobilien

Kleinfeldchen 38, 47574 Goch, Tel. 02823-18027, Fax 02823-18028

www.derks-immobilien.de

Expose`

Lage des Objektes: 47574 Goch, Voßheiderstrasse 147

Objektart: Mehrfamilienhaus bestehend aus 6 Wohneinheiten und 6 Kfz.-Stellplätze

Wohnfläche: 453qm

Grundstücksgröße: 668qm

Baujahr: 1980

Beschreibung: Das Haus wurde 1980 in massiver Bauweise mit Keller erstellt. Im Erdgeschoss und 1. OG. befinden sich je zwei 3 Zimmer Wohnungen Bad, Küche, Abstellraum, Gäste-WC (86,49qm) Jede WE hatz einen großen Balkon. Im Dachgeschoß sind zwei weitere je 2 Zimmer-Wohnungen (52,77qm) und (54,40qm) die linke Wohneinheit hat eine große Loggia. Im Kellergeschoß befinden sich Kellerräume für die Mieter, ein Wasch- und ein Trockenkeller, Heizungsraum. Über die Kelleraußentreppe gelangt man zu den Kfz.-Stellplätzen. Es handelt sich hier um eine gute solide Kapitalanlage

Ausstattung: Die Wohnungen werden mit einer Gasheizung beheizt (1998) Warmwasserbereitung durch Elektrodurchlauferhitzer. Kunststofffenster mit Isoverglasung und elektrischen Rolläden. Das Haus wurde ständig modernisiert. (neue Bäder 2019-2022, neue Dacheindeckung mit Isolierung 2015, Errichtung eines Fahrradschuppen 2017, Einbau einer neuen Gasheizung 2024,

Mieteinnahmen: 32918.-€ netto p.a. Die Mietverhältnisse bestehen z. Teil seit Jahrzehnten

Kaufpreis: 750.000 €

*Unsere Objektangaben basieren auf uns erteilte Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir deshalb nicht übernehmen.
Angebot plus 3,98% Courtage incl. 19% MWST. vom Kaufpreis, bei Abschluss des Kaufvertrages.*



Modernisierung/Renovierung-Goch, Voßheiderstrasse 147

- 2012-EG-rechts-neues Bad und GästeWC
- 2019EG-links-neues Gäste-WC,2020 neues Bad-Whg. mit Einbauküche
- 2006 OG.-rechts,neues Bad und Gäste-WC
- 2019-OG.-links-neues Gäste_WC
- 2019-DG-rechts-alle Veluxfenster(außer Schlafzimmer)erneuert-Whg.-mit Einbauküche
- 2015-DG-links,alle Veluxfenster erneuert,Loggia saniert,Einbau Markise
- 2015- Komplette Dacherneuerung,mit Dachisolierung
- 2020 -Balkone mit Windschutz ausgestattet.
- 2020-Einbau elektr. Rolladen in allen Wohnungen
- 2021-Hauseingang saniert
- 2017-Fahrradschuppen für Elektrofahrräder auf den Hof errichtet
- 2017-Erneuerung der Gasleitung
- 2022-neue Satanlage
- 2024 Einbau einer neuen Brennwertheizung

Baubezicht: Sechsfamilienhaus
Vollbecker Str. 147
4180 Goch 1

91

16.4 80

Bauherr: Günter Kämmerer
Kirchstr. 155
4180 Goch 2

16.4

80

WohnflächenberechnungErdgeschoß links:

Wohnzimmer	5,85 x 5,66	x 0,97 =	32,12 qm
Elternzimmer	3,75 x 4,26	x 0,97 =	15,50 qm
Kinderzimmer	3,35 x 3,15	x 0,97 =	10,24 qm
Küche	2,38 x 3,51	x 0,97 =	8,10 qm
Bad	2,38 x 2,60	x 0,97 =	6,00 qm
Diele	2,38 x 3,28 ⁵ + 1,06 x 0,43 ⁵ + 2,14 ⁵ x 1,01	x 0,97 =	10,13 qm
WC	1,22 x 1,32	x 0,97 =	1,56 qm
Spind	1,22 x 1,05	x 0,97 =	1,24 qm
Balkon	4,00 x 1,60	x 0,25 =	1,60 qm

Erdgeschoß rechts

86,49 qm

Obergeschoß links

86,49 qm

Obergeschoß rechts

86,49 qm

345,96 qmDachgeschoß links:

Wohnzimmer	4,16 x (3,58 ⁵ - 0,60) + 4,16 x $\frac{0,60}{2}$ + 2,30 x 5,00 x 0,97 =	24,41 qm
Elternzimmer	3,70 x (3,48 ⁵ - 0,60) + 3,70 x $\frac{0,60}{2}$	x 0,97 = 11,43 qm
Küche	1,81 x (3,48 ⁵ - 0,60) + 1,81 x $\frac{0,60}{2}$	x 0,97 = 5,59 qm
Bad	2,38 x (1,91 ⁵ - 0,60) + 2,38 x $\frac{0,60}{2}$	x 0,97 = 3,73 qm
Abstellraum	0,88 ⁵ x (1,91 ⁵ - 0,60) + 0,88 ⁵ x $\frac{0,60}{2}$	x 0,97 = 1,39 qm
Diele	(2,38 + 0,10 + 0,88 ⁵) x 1,20	x 0,97 = 3,92 qm
Balkon	4,00 x 2,30	x 0,25 = 2,30 qm
		<u>22,77 qm</u>

Dachgeschoß rechts:

Wohnzimmer	4,00 x (3,58 ⁵ - 0,60) + 4,00 x $\frac{0,60}{2}$ + 5,00 x 3,21 ⁵ x 0,97 =	28,34 qm
Küche	1,81 x (3,48 ⁵ - 0,60) + 1,81 x $\frac{0,60}{2}$	x 0,97 = 5,59 qm
Elternzimmer	3,70 x (3,48 ⁵ - 0,60) + 3,70 x $\frac{0,60}{2}$	x 0,97 = 11,43 qm
Bad	2,38 x (1,91 ⁵ - 0,60) + 2,38 x $\frac{0,60}{2}$	x 0,97 = 3,73 qm
Abstellraum	0,88 ⁵ x (1,91 ⁵ - 0,60) + 0,88 ⁵ x $\frac{0,60}{2}$	x 0,97 = 1,39 qm
Diele	(2,38 + 0,10 + 0,88 ⁵) x 1,20	x 0,97 = 3,92 qm
		<u>34,40 qm</u>

Rudolf-Heiner Lang
architekt

Vollbecker Str. 82 Tel. 7853
4180 Goch 1

Gesamtwohnfläche:

453,13 qm

Anlagen zum Bauantrag

4180 Goch, den 12.12.1979

Bauobjekt: Sechsfamilienhaus
Voßheider Str. 147
4180 Goch 1

Bauherr: Günter Künnerer
Kirchstr. 155
4180 Goch 2

Berechnung der bebauten Fläche (GRZ)

Grundstücksgröße		=	668 qm
GRZ - Wohnhaus	20,50 x 11,00	=	226 qm
		GRZ	= 0,34

Berechnung der Geschossflächen (GFZ)

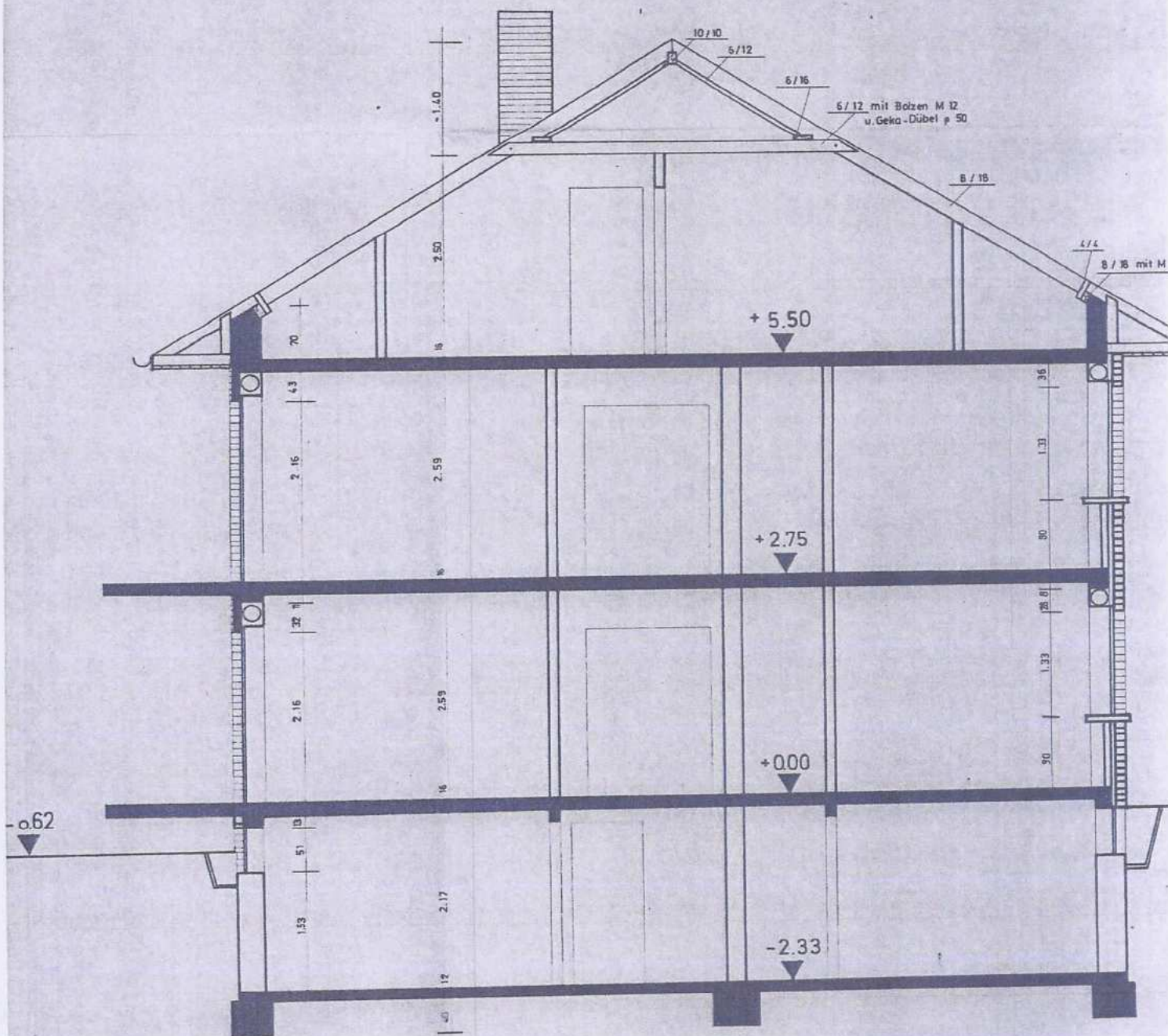
Wohnhaus Erdgeschoß	20,50 x 11,00	=	225,50 qm
Wohnhaus Obergeschoß	20,50 x 11,00	=	225,50 qm
Wohnhaus Dachgeschoß	20,50 x 6,80	=	139,40 qm
			590,40 qm
		GFZ	= 0,88

Berechnung umbauter Raum

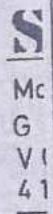
Wohnhaus Kellergeschoß	20,48 x 10,95 x 2,38 + 0,15	=	567,37
Wohnhaus Erdgeschoß	20,50 x 11,00 x 2,75	=	593,75 cbm
Wohnhaus Obergeschoß	20,50 x 11,00 x 2,75	=	620,13 cbm
Wohnhaus Dachgeschoß	20,50 x 6,80 x 0,85	=	119,68
	+ 20,50 x 6,80 x 3,10	=	360,80
			6,06
			11,06
+ 4 Balkone	4 (4,00 x 1,60 x 0,25)	=	2,56 cbm
			2.566,19

rudolf-heiner la
architekt
kalbecker str. 62, tel. 7
4180 Goch 1

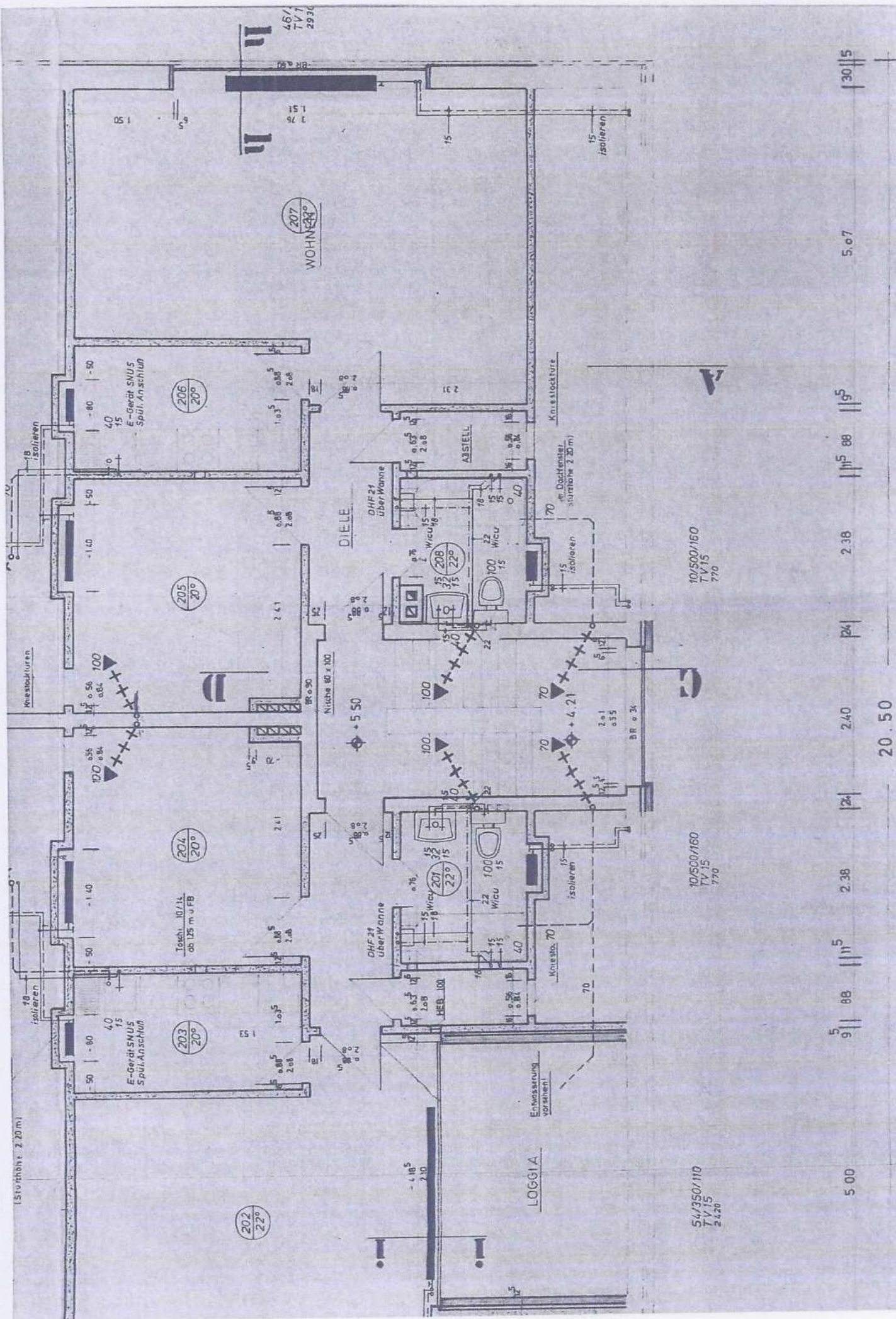
Geht zur Baugenehmigung Nr. 91 vom 16.4.1980
Der Stadtdirektor der Stadt Goch
- Untere Bauaufsichtsbehörde -
Goch, den 16.4.1980
Im Auftrage

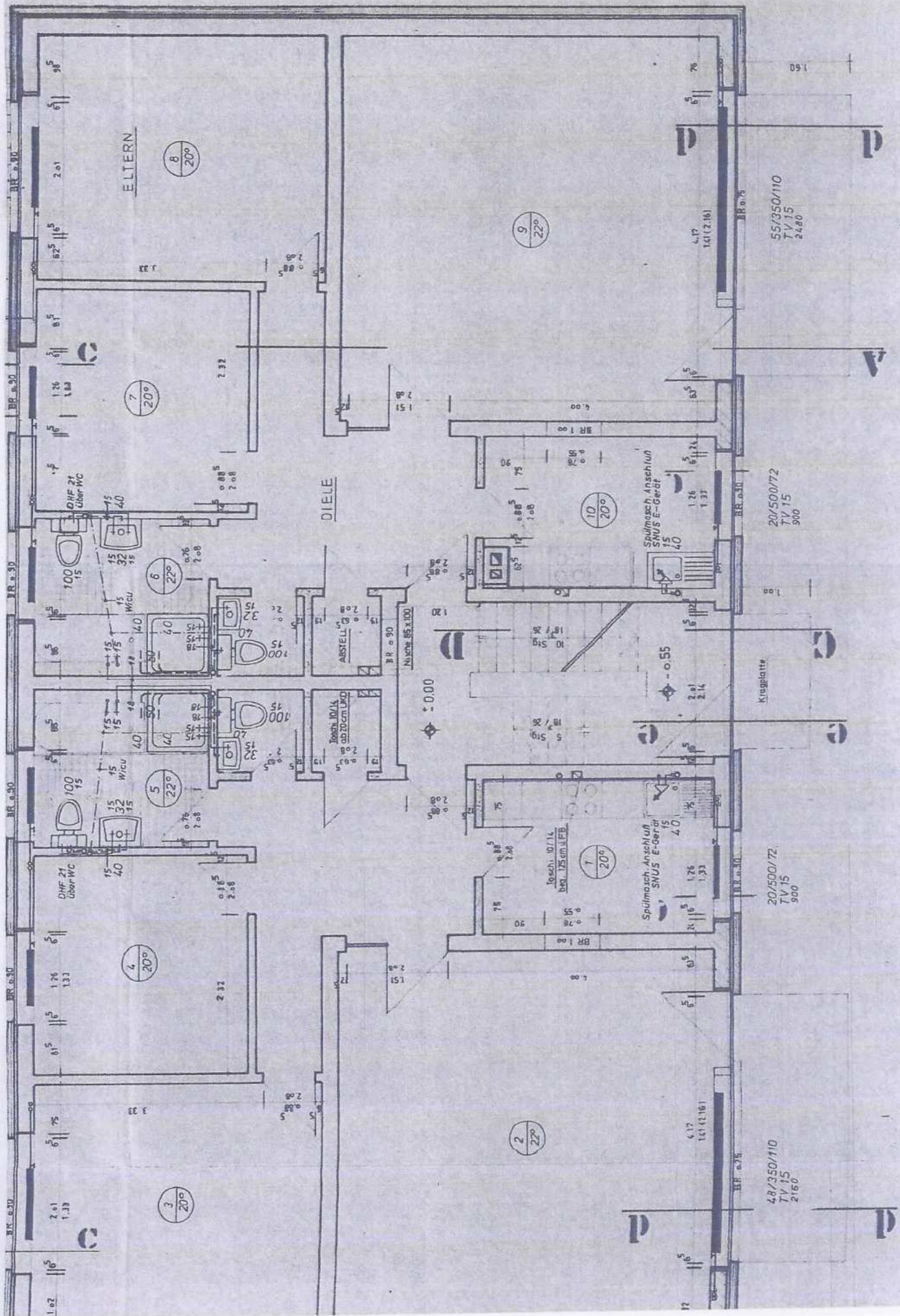


A — B



C — D

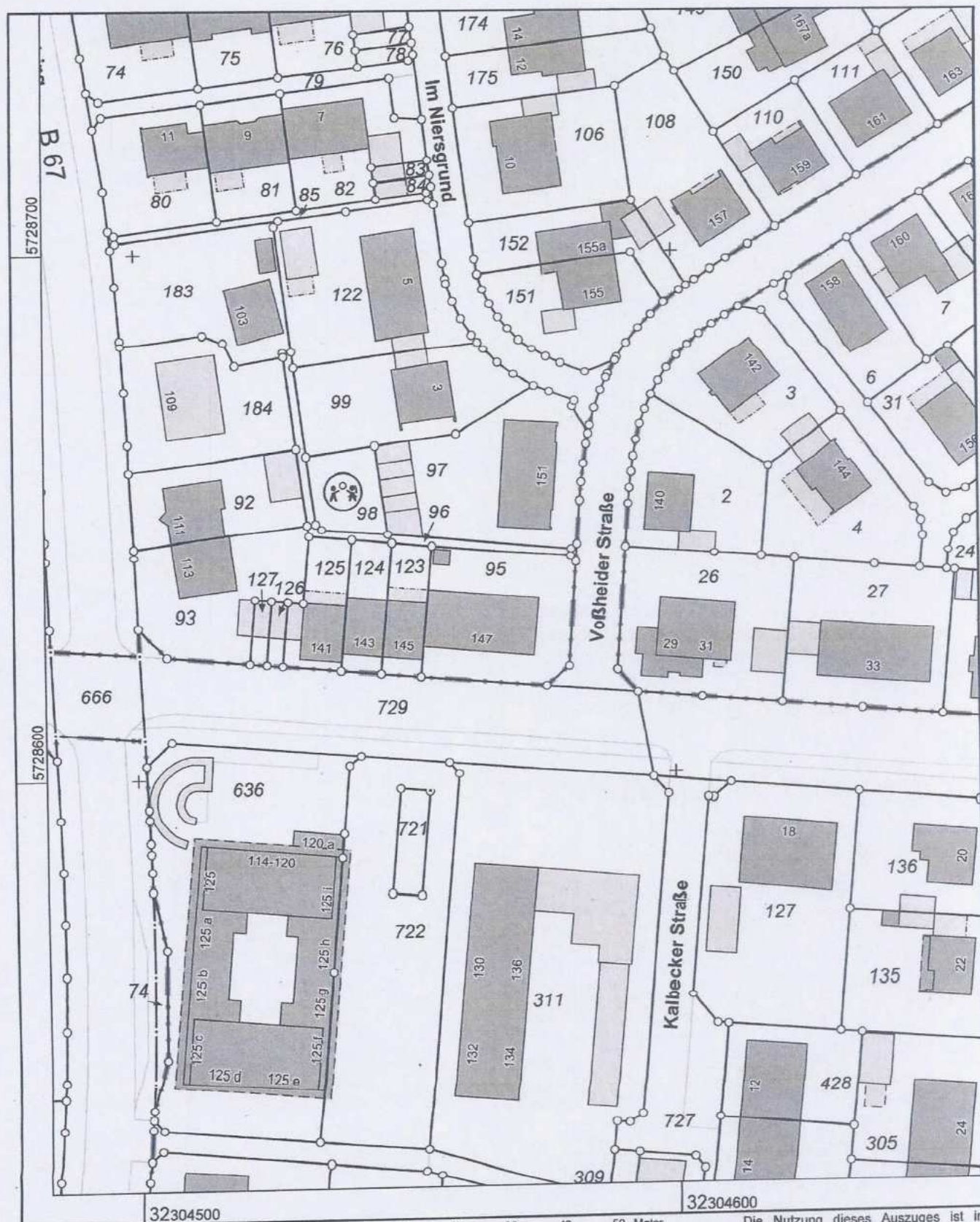






Flurstück: 95
Flur: 72
Gemarkung: Goch
Voßheider Str. 147, Goch

Erstellt: 07.11.2023



Maßstab 1 : 1000

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 28.04.2018

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Voßheider Straße 147, 47574 Goch	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	1980	
Baujahr Anlagentechnik	1994	
Anzahl Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A _N)	544 m²	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfes unter 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 4).

- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. 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:

Jürgen Thomas
Gebäudeenergieberater HWK
Waterkuhlstraße 50
47574 Goch



Jürgen Thomas
Bez.-Schornsteinfegermeister
Waterkuhlstr. 50
47574 Goch

29.04.2008

Datum

Tel.: 02823-92827-10 Fax: 02823-92827-11

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ¹⁾

kg/(m²a)



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Gebäude Ist-Wert

kWh/(m²a)

EnEV-Anforderungswert

kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Gebäude Ist-Wert H_T'

W/(m²K)

EnEV-Anforderungswert H_T'

W/(m²K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

☐ nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

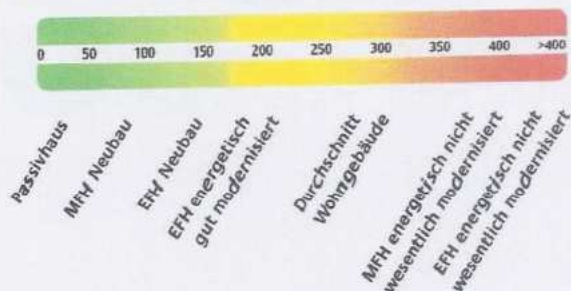
- ☐ Heizung ☐ Warmwasser
☐ Lüftung ☐ Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- ☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung
☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-
werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁴⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

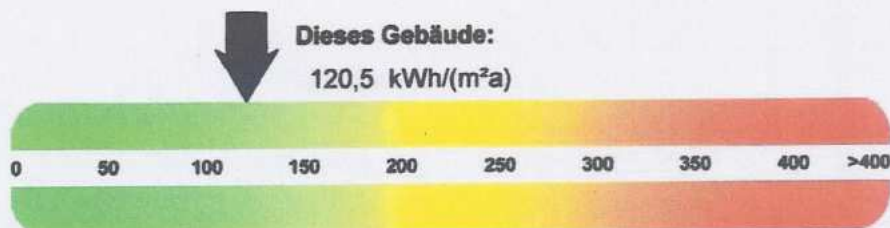
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

Energieverbrauchskennwert



Energieverbrauch für Warmwasser:

☐ enthalten

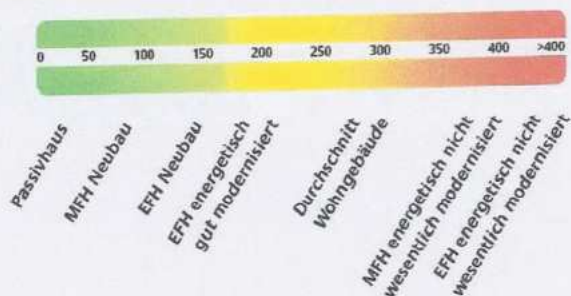
☒ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Energieträger	Abrechnungszeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Erdgas H	30.11.2003	05.12.2004	53482	—	1,20	115,9	—	115,9
Erdgas H	06.12.2004	02.12.2005	52412	—	1,25	121,6	—	121,6
Erdgas H	03.12.2005	05.12.2006	54324	—	1,25	124,0	—	124,0
Durchschnitt								120,5

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 - 40 kWh/(m²a) entfallen können.

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 von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{Nz}) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte sind auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärme-gewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und Ressourcen und Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

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 Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren 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 deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe "Gebäudeteil").

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude

Adresse Voßheider Straße 147,
47574 Goch

**Hauptnutzung /
Gebäudekategorie**

Mehrfamilienhaus

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

☒ sind möglich

☐ sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
	Kellerdecke / Bodenplatte	Dämmung 8 cm WLG 040
	Wärmeerzeugung	Gas-Brennwert-Kessel
	Wärmeverteilung	Dämmung der Verteilleitungen

☐ 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.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern			
Primärenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m²a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

Jürgen Thomas
Gebäudeenergieberater HWK
Waterkuhlstraße 50
47574 Goch



Jürgen Thomas
Bez.-Schornsteinfegermeister
Waterkuhlstr. 50
47574 Goch

29.04.2008

Datum

Tel. 02823-9282710 Fax 02823-9282711
Unterschrift des Ausstellers