<u>Exposé</u>

und Kaufangebot



zu der Eigentumswohnung Nr. 10 im 1. Obergeschoß des Mehrfamilienwohnhauses Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven

Immobilienservice
SCHRÖTER
OLDENBURG

Immobilienservice SCHRÖTER Oldenburg

Kaufangebot zu der Eigentumswohnung Nr. 10 des Hauses Mellumstraße 12 in Wilhelmshaven

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit biete ich Ihnen die 4-Zimmer-Küche-Bad-Balkoneigentumswhnung Nr. 10 der Wohnanlage Schillerstraße 8 & Mellumstraße 12 in 26382 Wilhelmshaven zum Kauf an.

Zum Objekt nenne ich Ihnen die wichtigsten Eckdaten wie folgt:

I. <u>Die Seestadt Wilhelmshaven:</u>

Die Seestadt Wilhelmshaven ist durch die Autobahn A 29 in Nord-Süd-Richtung sehr gut an den Fernverkehr angeschlossen.

Wilhelmshaven verfügt ferner über einen Hauptbahnhof, welche in 5 Minuten Fußentfernung vom Mietobjekt entfernt ist.

Wilhelmshaven bietet ein umfangreiches touristisches Angebot mit Badestränden, Museen und Sehenswürdigkeiten.

Der dortige Fremdenverkehrsverband bietet hierzu weitere Informationen im Internet.

Siehe Anlage -1-, Lage an der Nordsee / Jadebusen

Siehe Anlage -24- bis -26-, Impressionen aus Wilhelmshaven.

II. <u>Die Lage der Immobilie in Wilhelmshaven:</u>

Die Mellumstraße & Schillerstraße sind Nebenstraßen der Hauptausfallstraße Peterstraße, sodass nur ein normales Verkehrsaufkommen gegeben ist. Entsprechend ist kein erheblicher Verkehrslärm gegeben.

Neben durch die Buslinien -2- & -3- & -4- ist die Immobilie durch den Öffentlichen Nahverkehr von Wilhelmshaven gut erschlossen.

Schulen und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich direkt in der Nachbarschaft.

Viele öffentliche PKW-Parkplätze befinden unweit zum Mehrfamilienwohnhaus, wobei das Straßenbild durch Schatten werfende Baumbepflanzungen ergänzt wurde.

.

Viele öffentliche PKW-Parkplätze befinden unweit zum Mehrfamilienwohnhaus.

Auf dem Nachbargrundstück an der Schillerstraße befindet sich eine Baulücke. Laut Auskunft des Stadtplanungsamtes der Seestadt Wilhelmshaven sind keine neu festzusetzende Anliegerbeitragszahlungen zu erwarten.

III. Die Wohnanlage:

Die zusammengelegten Mehrfamilienhäuser Schillerstraße 8 & Mellungstraße 12 in Wilhelmshaven wurden in der Zeit der Jahr 2015 bis 2017 saniert.

Die Fassadenansicht bietet vordergründig ein schönes Bild, da die Stuckteile, welche im Baujahr 1902 üblich waren, durch einen zweifarbigen Anstrich hervorgehoben wurden.

Siehe Anlage -2-, Außenansichten.

Die Wohnanlage Schillerstraße 8 & Mellumstraße 12 ist in eine klassische Gemeinschaftswohnanlage.

Die Gemeinschaftsgrundstücke besitzen eine Gesamtgröße von

 588 m^2 .

Siehe Anlage -3- & -4-, Liegenschaftskarte & Bodenwert.

Siehe Anlage -5-, Luftbilder zur Liegenschaft.

Laut der aktuell gültigen Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag zum 01.01.2022 beträgt der Bodenrichtwert von

100,00 €/m².

Aufgrund des Miteigentumsanteils der Eigentumswohnung Nr. 10 am Gemeinschaftsgrundstück von 817,51 Teile von 10.000 Teile errechnet sich der mit verkaufte Bodenwertanteil wie folgt:

 588 m^2 : 10.000 x 817,51 MEA = 48,07 m² x 100,00 €/m² =

4.806,96 €.

Ladengeschäfte befinden sich nicht im Objekt. Entsprechend kann ruhiges Wohnen in hoher Wohnqualität erwartet werden.

In der Wohnanlage Schillerstraße 8 & Mellumstraße 12 befinden sich insgesamt 14 Sondereigentume, wobei den Eigentumswohnungen Nr. -1- & -2- Sondernutzungsrechte hinsichtlich den dortigen Terrassenflächen erteilt wurden.

Neben 4 Etagen ist das Mehrfamilienhaus voll unterkellert.

Siehe Anlage -6- bis -8-, Ansichtszeichnungen & Querschnitt.

Siehe Anlage -9- bis -13-, Grundrisszeichnungen.

Im Kellergeschoß besteht ein Sanierungsbedarf.

IV. Die Energieeffizienz:

Mit einem Endenergieverbrauch des Gebäudes von 159,8 kWh (m².a) und einem Primärenergieverbrauch von 183,0 kWh (m².a) liegt energetisch das Mehrfamilienhaus Schillerstraße 8 normalen und üblichen Bereich.

Siehe Anlage -22 & -23-, Energieausweis.

V. Die Hausverwaltung:

Verwaltet wird die Wohnanlage durch die Firma

-BBF-, Boden-, Bau- & Finanzierungsvermittlung UG, dort zuständig Herr Hausverwalter Werner Heyer, Firmen ansässig Mozartstraße 10 in 26382 Wilhelmshaven, Rufnummer (0 44 21) 7 72 38 28 & Faxnummer (0 44 21) 7 72 38 29, Funknummer: (01 76) 41 07 67 71 & E-Mail-Adresse info@boden-bau-finanz.de.

Laut Wirtschaftsplan 2021 und Einzelabrechnung zur Eigentumswohnung Nr. 10 ist zur Zeit eine Hausgeldvorauszahlung in Höhe von 209,00 € monatlich zu zahlen.

Siehe Anlage -19- & -21, Wirtschaftsplan 2022 & Einzelabrechnung.

Die Verwaltungsgemeinschaft des Mehrfamilienhauses Schillerstraße 8 & Mellumstraße 12 in 26382 Wilhelmshaven verfügt laut Mitteilung des Hausverwalters am 07.11.2022 über eine Gesamtrücklage in Höhe von 1.333,87 €.

Die Wohnanlage besitzt eine normale Aufteilungsstruktur und wird heute voll umfänglich normal bewohnt.

Siehe Anlage -17- & -18- Beschreibung & Nutzungsansichten.

Änderungen bei der Aufteilung und Nutzung sind nicht zu erwarten.

VI. <u>Die Eigentumswohnung Nr. 10:</u>

Die hiermit angebotene 4-Zimmer-Küche-Bad- -Balkonwohnung Nr. 10 befindet im ersten Obergeschoß links des Hauses Mellumstraße 12.

Die Wohnung besitzt eine Wohnfläche von 80,19 m.

Die Wohnung besitzt einen zweckmäßigen Grundriss und ist ideal für eine kleine Familie mit einem Kind oder eine 3-4 Personen-Lebensgemeinschaft mit dem Bedarf an eines Zusatzräumen.

Siehe Anlage -14-, Grundrisszeichnung ETW-Nr. 10.

Die Wohnung ist vermietet und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Siehe Anlage -15-, Fotos Innenansichten.

Teil der Kaufsache ist eine gepflegte und praktische Einbauküche. Dieses Küchenmöbel mit diversen Haushaltsgeräten wird mit einem Preis von 3.677,10 € mitverkauft.

Teil der Kaufsache ist das Sondereigentum an den Hauswirtschaftsraum Nr. 10 im dritten Obergeschoß zur Größe von 5,88 m².

Siehe Anlage -16-, Grundrisszeichnung HWR-Nr. 10.

VII. <u>Die Vermietung:</u>

Die Wohnung Nr. 10 ist zur Zeit an einen Herren vermietet, wobei er zur Zeit hierbei einen weiteren Herren das Wohnen in der Wohnung gestattet.

Der uns als Kopie vorliegende Wohnungsmietvertrag vom 06.09.2018 wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und sieht folgende Monatsmiete vor:

Nr.	Position	m²	€/m²	€ gesamt
1	Grundmiete Wohnung Nr. 10	80,19	5,05 €	404,96 €
2	Grundmiete HWR Nr. 10	5,88	2,53 €	15,04 €
	Zwischensumme Grundmiete gesamt			420,00 €
3	Betriebskostenvorauszahlung	80,19	1,81 €	145,00 €
	Zwischensumme Betriebskostenvorauszahlung gesamt			145,00 €
		Gesamt	warmmiete	565,00 €

In der Betriebskostenvorauszahlung ist ein Heizkostenabschlag bereits enthalten.

Es wurde keine Mietsicherungszahlung hinterlegt.

VIII. <u>Der Kaufpreis:</u>

Die 4-Zimmer-Küche-Bad- -Balkon-Eigentumswohnung Nr. 10 bieten wir Ihnen hiermit im heutigen Zustand zu einem Kaufpreis von

104.000,00€

an.

IX. **Provision:**

Im Verkaufsfall ist eine Maklerprovision in Höhe von 6,00 % vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen. Der Maklerprovisionsbetrag ist jeweils zu 50 % vom Käufer sowie vom Verkäufer zu zahlen, zahlbar und fällig 10 Tage nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Bezogen auf den vor genannten Kaufpreis errechnen sich die hieraus ergebene Bruttobeträge wie folgt:

- 3.712,80 € Brutto, zahlbar durch den Käufer.
- 3.712,80 € Brutto, zahlbar durch den Verkäufer.

X. **Angebot einer Finanzierung:**

Hinsichtlich Ihrer Kaufentscheidung können Sie frei entscheiden, ob Sie die Eigentumswohnung Nr. 1 des Mehrfamilienhauses Schillerstraße & Mellumstraße 12 in Wilhelmshaven entweder aus Eigenmitteln, durch eigene Finanzierungspartner finanzieren oder die bestehende Finanzierung der Commerzbank aus Frankfurt übernehmen.

Angeboten wird hierbei die Restschuldübernahme mit dem Betrag von

104.039,06 € zum 31.12.2022

wobei seit dem Jahreswechsel weitere Tilgung stattfanden.

Ferner wird die bestehende Finanzierung zu einem

Effektiven Jahreszins in Höhe von 2,00 %

Sowie einer monatlichen Zins- & Tilgungsrate von

381,83 €

angeboten. Mit der Finanzierungsübernahme entfällt aufgrund der anzuwendenden Aufrechnung eine Kaufpreiszahlung.

Ausschließlich die Kaufnebenkosten sind bei der Eigentumsübertragung aufzuwenden.

Die Finanzierungsübernahme setzt die Zustimmung der PSD Bank eG Kiel voraus.

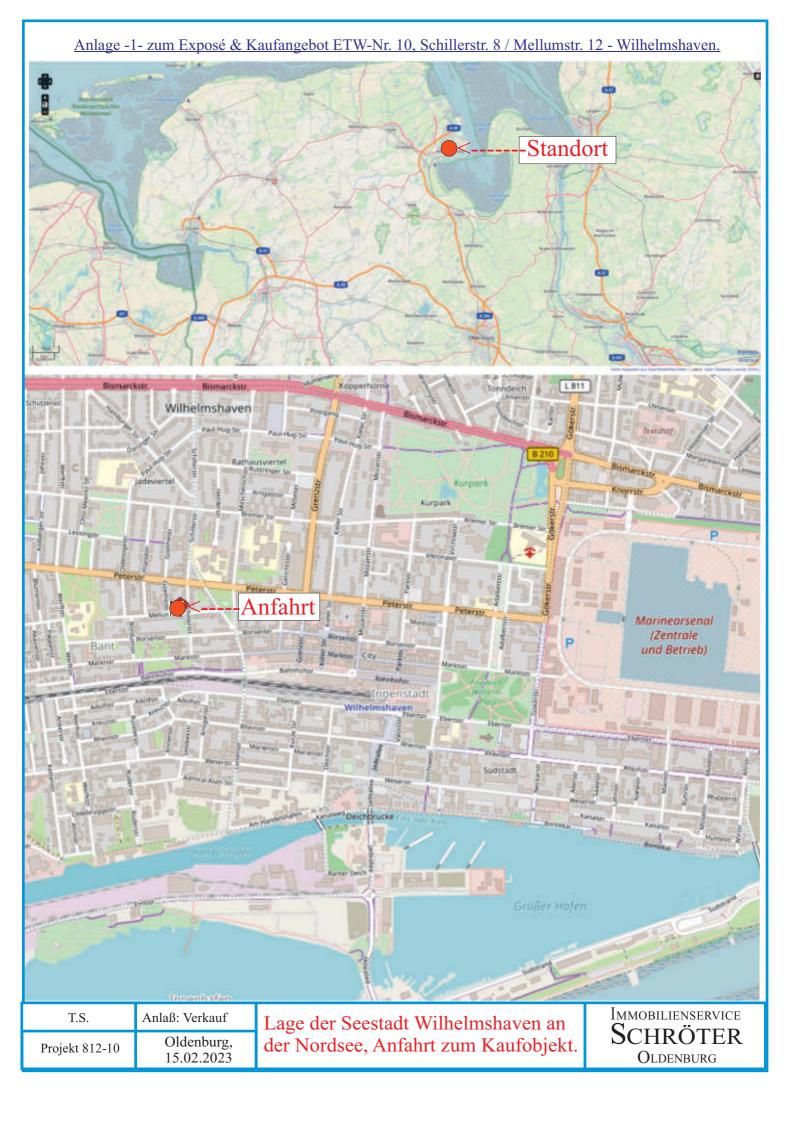
So würde ich mich freuen, wenn dieses Kaufangebot Ihr Interesse findet und stehen für weitere Rückfragen oder einer Objektbesichtigung jederzeit zu Ihrer Ver fügung.

Bis dahin verbleibe ich

mit freundlichem Gruß

THOMAS SCHRÖTER Oldenburg, den 15. Februar 2023

Thomas Shroter















T.S.	Anlaß: Verkau
Projekt 812-10	Oldenbur

15.02.2023

Landesamt für Steuern Niedersachsen



Auszug aus dem Grundsteuer-Viewer (Erstellt am 16.10.2022)

Lagebezeichnung zum Stichtag: Gemeinde Wilhelmshaven, Stadt (Wilhelmshaven, Kreisfreie Stadt)
Mellumstraße 12
und weitere Lagebezeichnungen

Hauptfeststellungszeitpunkt: 01.01.2022 Stichtag der Katasterangaben: 01.01.2022

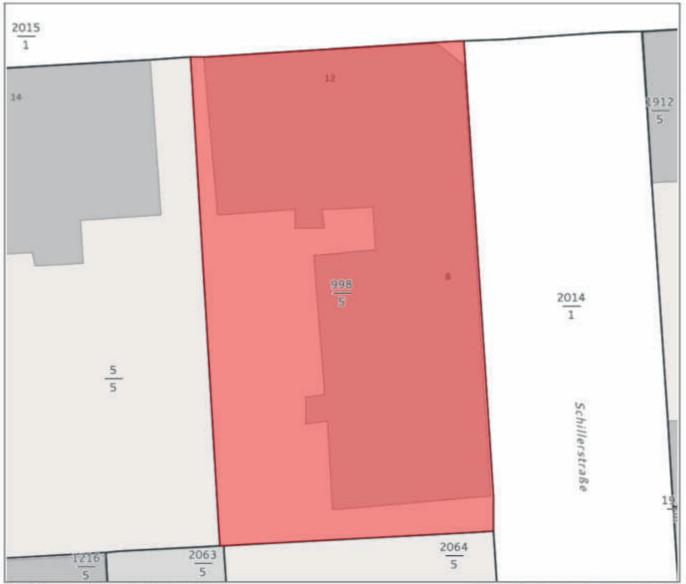


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

Auszug aus dem öffentlichen Internetprgramm Grundsteuer Viewer, Liegenschaftskarte zum Kaufobjekt Schillerstr. 8 - Mellumstr. 12 -WHV.



Landesamt für Steuern Niedersachsen



Die orange unterlegten Felder sind in die Anlage Grundstück zu übernehmen.

#	Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Bodenricht- wert [1]
1	Rüstringen ^[4] Mellumstraße 12 Schillerstraße 8	7 [4]	998/5 [4]	588 m² ^[4]	100 €/m²
Ar	ngaben zum Grundstück	•		588 m²	100 €/m² ^[2]
Du	Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde			100 €/m²	
La	Lagefaktor		1,00 [3]		

- Amtlicher Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022.
- 2. Der Bodenrichtwert des Grundstücks ergibt sich als flächengewichteter Bodenwert aus den amtlichen Bodenrichtwerten der Flächen bzw. Teilflächen. Dieser Wert ist nicht in der Anlage Grundstück zur Feststellung des Äguivalenzbetrages einzutragen.
- 3. Der Lagefaktor ergibt sich aus folgender Formel: (steuerlicher BRW des Grundstücks / durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde)^{0,3}
- 4. Dieses Feld ist in die Anlage Grundstück zu übernehmen.
- 5. Diese Eingabe wurde vom Nutzenden manuell angegeben.

Der ausgewiesene Lagefaktor dient lediglich zur Nachvollziehbarkeit des Faktors im Steuerbescheid. Er ist rechtlich nicht bindend.

Die Inhalte der Grundsteuer-Viewer Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/b? center=53.52119828026639%2C8.105041654999923&zoom=19.88&marker=53.52119827999999% 2C8.105041655&stichtag=2022-01-01&flurstuecke=0903007009980005%5B1_1%5D

T.S.	Anlaß: Verkauf	Auszug aus dem öffentlichen Internetprogramm	Immobilien
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023	Grundsteuer Viewer, Bodenrichtwer zum Kaufobjekt Schillerstr. 8 - Mellumstr. 12, Wilhelmshaven.	

Anlage -5- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.







T.S.	Anlaß: Verkauf
	Oldonburg

Projekt 812-10 Oldenburg, 15.02.2023

Luftbilder zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.



Anlage -6- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven. -0.94 OK GELANDE 00,00 OKFEG +13,35 OK FIRST -0.94 OK CELÂNDE

T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

+10,995 OK TRAUFE

+9.82 OKFF DG

+13,35 OK FIRST

Zeichnungsansicht -1- von -2- zum Mehrfamilienhaus Schillerstraße 8 / Mellumstraße 12 in 26382 Wihelmshaven - Mitte.

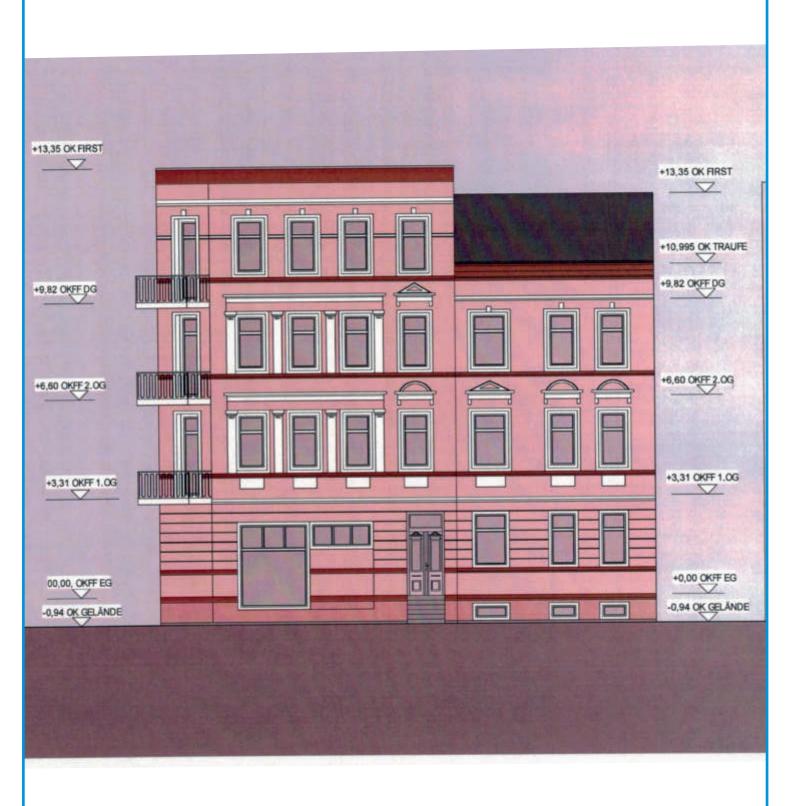
+6,60 OKT 2.0G

+3,31 OKFF 1,0G

+0,00 OKFF EG

Immobilienservice SCHRÖTER **O**LDENBURG

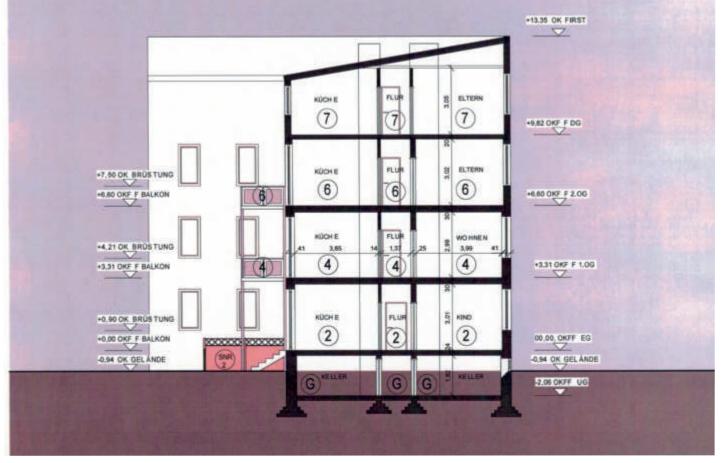
Anlage -7- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.



T.S.		Zeichnungsansicht -2- von -2- zum Mehr-
Projekt 812-10	Oluciiouig,	familienhaus Schillerstraße 8 / Mellum- straße 12 in 26382 Wihelmshaven - Mitte.

Anlage -8- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.





T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

Querschnittszeichnungen zum Mehrfamilienhaus Schillerstraße 8 / Mellumstraße 12 in 26382 Wihelmshaven - Mitte.

Anlage -9- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.



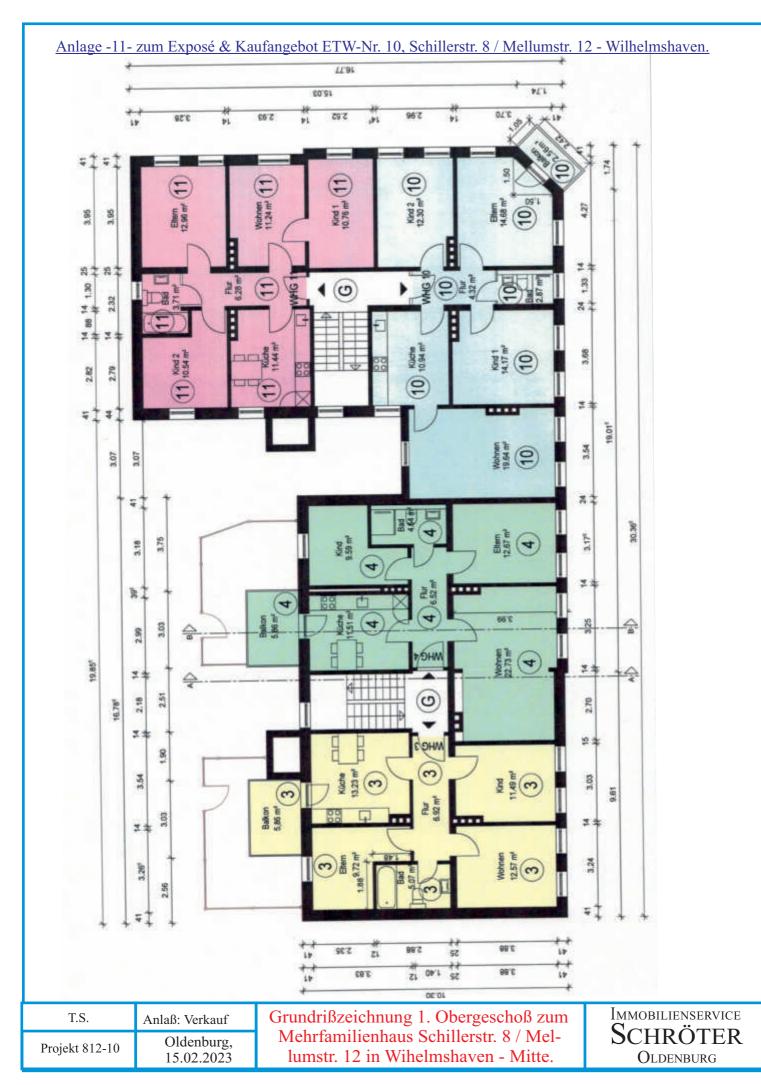
T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

Grundrißzeichnung Kellergeschoß zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven - Mitte.

Anlage -10- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven. 01 012.F M 5'26 96'7 110 村北 88.7 147 338 10.E #I 1.74 35.22 m² 3,90 2 SS m (0) 出文 10.30 4 1+ 1.36 0 7.3 典主 Zimmer 12.57 m² Schlatten 14.31 m² 3.83 (00 五本 =1 (0) Withmen 19.04 m² (2) 3.50 3,07 4.03 3.60 80.4 =1 \$\$ 16.1 8 12.61 m² 3,17 3.20 28.62 日本 8,09 3.22 MHG/Z 19.85 24 1+0 2.18 16.78 24 Wohnen t6.35 m² 4,33 3.54 SAMP. 工车 京本 5.95 3.24 3,80 78.E PL ZE'L 39°E 3.67

T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

Grundrißzeichnung Erdgeschoß zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven - Mitte.





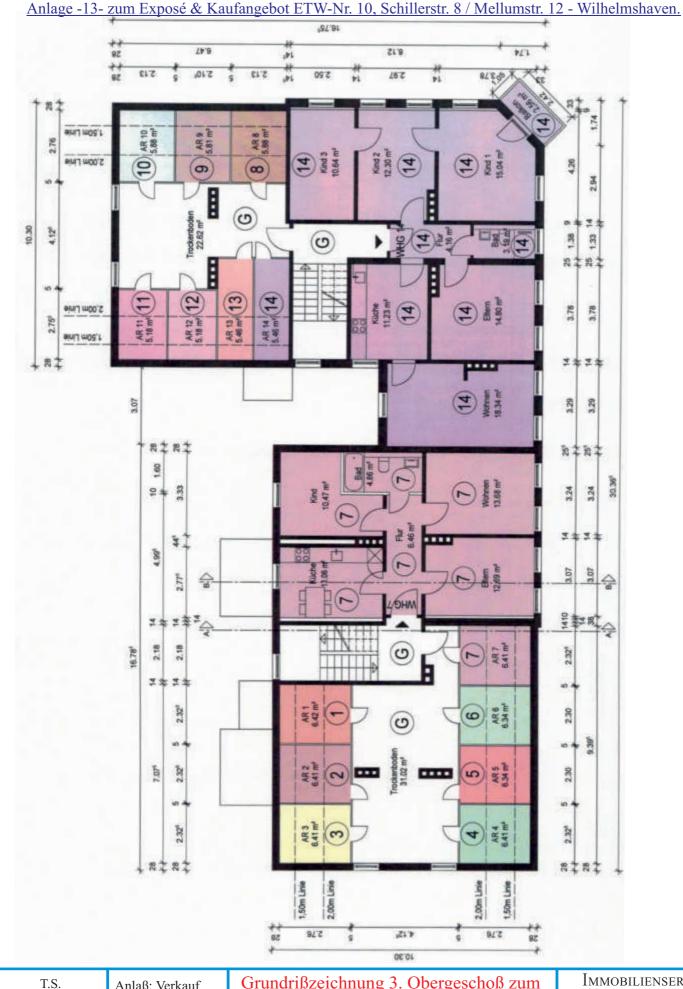
Grundrißzeichnung 2. Obergeschoß zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven - Mitte.

Oldenburg,

15.02.2023

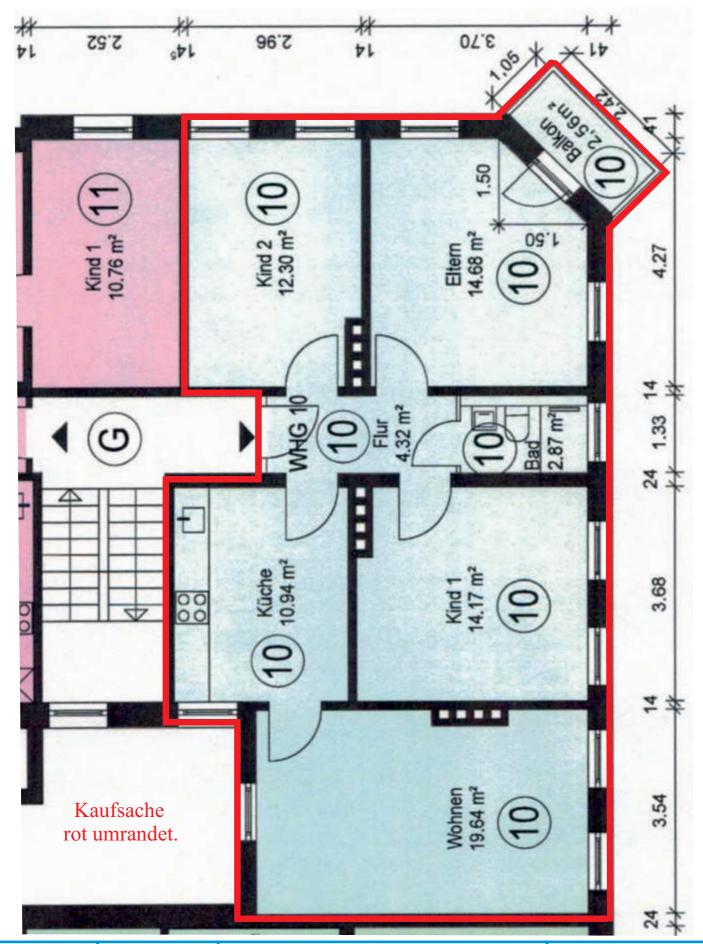
Projekt 812-10

Immobilienservice
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S. Anlaß: Verkauf Grundrißzeichnung 3. Obergeschoß zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven - Mitte.

Anlage -14- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.

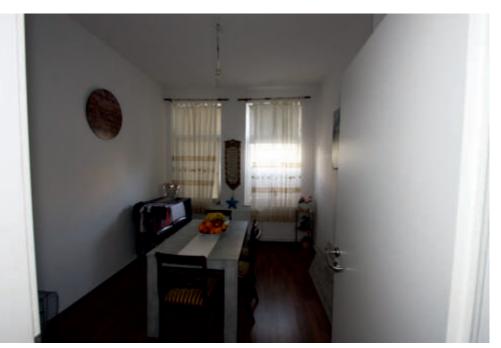


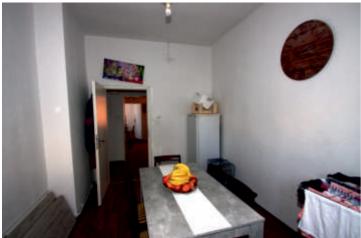
T.S. Anlaß: Verkauf

Projekt 812-10 Oldenburg, 15.02.2023

Grundrißzeichnung Kaufgegenstand & Eigentumswohnung Nr. 10 des Hauses Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven.











15.02.2023



T.S.	Anlaß: Verkau
Projekt 812-10	Oldenburg

Anlage -15- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven, Seite -2- von -4-.







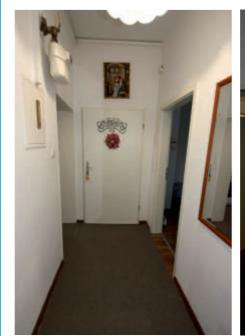






T.S.	Anlaß: Verkau

Anlage -15- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven, Seite -3- von -4-.







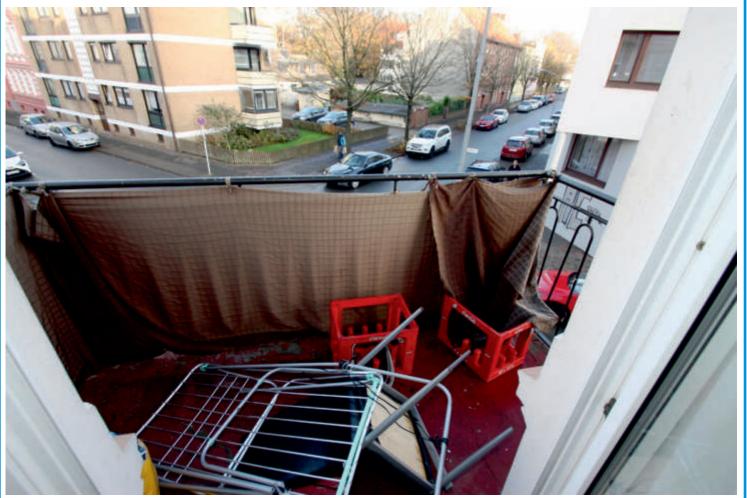


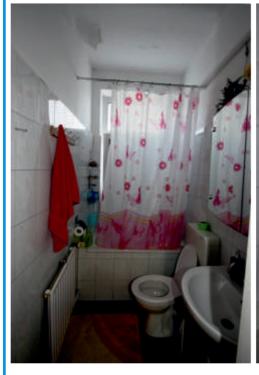




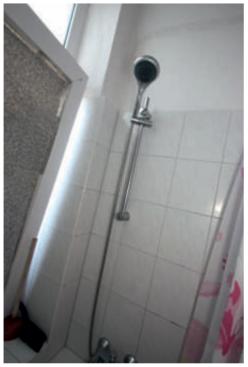
T.S.	Anlaß: Verkau
Projekt 812-10	Oldenburg

Anlage -15- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven, Seite -4- von -4-.



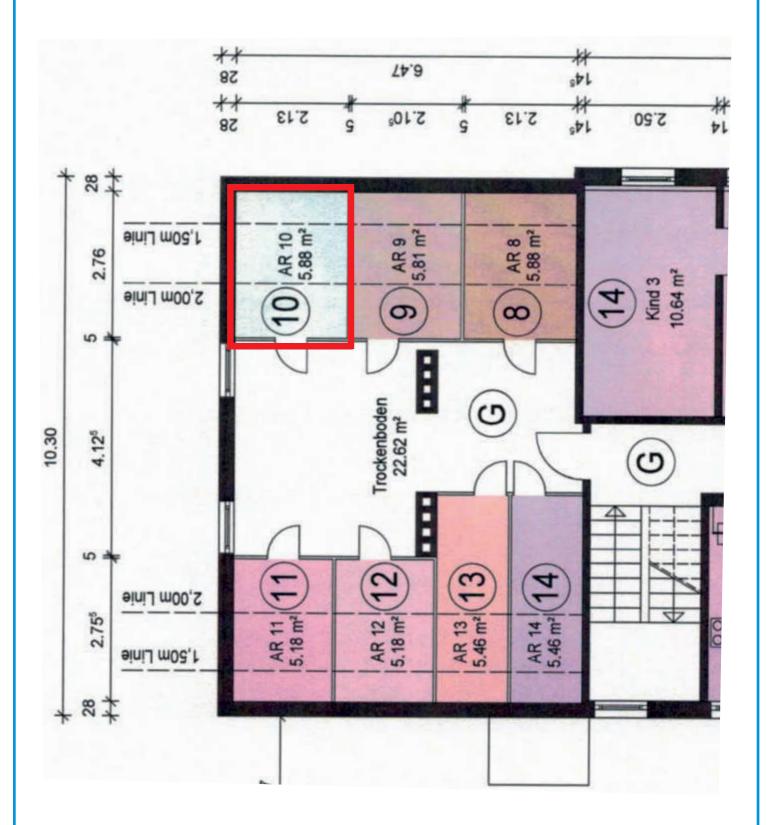






T.S.	Anlaß: Verkau
	01.1 1

Kaufsache rot umrandet.



T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

Grundrißzeichnung Zubehör zum Kaufgegenstand,
Lagerraum 3. OG zur Eigentumswohnung Nr. 10,
Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven.

Wohnungsliste

WE-	Lage	Adresse	Wfl.	Ausstattung
Nr.			m²	
1	EG links	Schillerstr. 8	63.87	3Zi, Küche, Bad, Flur, Terrasse
2	EG rechts	Schillerstr. 8	77,06	3Zi, Küche, Bad, Flur, Terrasse
3	1. OG links	Schillerstr. 8	61,92	3Zi, Küche, Bad, Flur, Balkon
4	1. OG rechts	Schillerstr. 8	70,59	3Zi, Küche, Bad, Flur, Balkon
5	2. OG links	Schillerstr. 8	74,17	4Zi, Küche, Bad, Flur, Balkon
6	2. OG rechts	Schillerstr. 8	62,56	3Zi, Küche, Bad, Flur, Balkon
7	3. OG rechts	Schillerstr. 8	59,22	3Zi, Küche, Bad, Flur
8	EG links	Mellumstr. 12	65,25	2Zi, Küche, Bad, Flur
9	EG rechts	Mellumstr. 12	57,12	3Zi, Küche, Bad, Flur
10	1. OG links	Mellumstr. 12	80,19	4Zi, Küche, Bad, Flur
11	1. OG rechts	Mellumstr. 12	66,94	4Zi, Küche, Bad, Flur
12	2. OG links	Mellumstr. 12	91,64	4Zi, Küche, Bad, Flur, Balkon
13	2. OG rechts	Mellumstr. 12	59,40	3Zi, Küche, Bad, Flur
14	3. OG links	Mellumstr. 12	90,97	5Zi, Küche, Bad, Flur, Balkon
ohne	Gewähr			

Objektbeschreibung

Das solide und gepflegte Gebäude aus dem Baujahr 1902 liegt in guter Citylage von Wilhelmshaven.

Die Innenstadt mit Bahnhof, Einkaufszentrum, Fußgängerzone und Theater liegen ca. 250 m entfernt - der Südstrand mit Museen und Aquarium in 1,5km. Der Helgoland-Kai, die Innenjade und die Küstenhäfen sowie die ostfriesischen Inseln sind ideal zu erreichen. Attraktive Segelsporthäfen am Banter See und im Nassauhafen liegen im direkten Umkreis von 2-3km für den segelsportbegeisterten Anwohner fast vor der Haustür und für Golfer bietet sich der Golfplatz Wilhelmshaven in ca.11km Entfernung an.

Das Haus wurde ca. 1902 in massiver Bauweise errichtet, ist dreigeschossig und voll unterkellert.

T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023















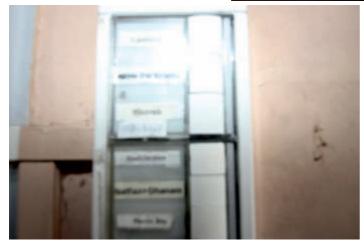
T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg,

15.02.2023

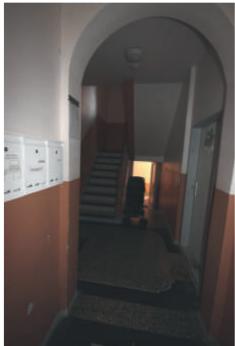
Anlage -18- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven, Seite -2- von -3-.

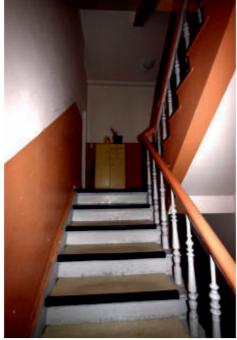


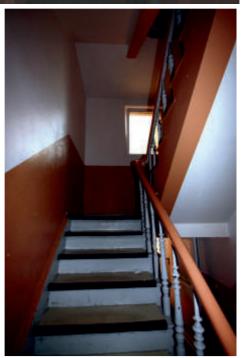












T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

Ansichten Treppenhaus im Mehrfamilienhaus Mellumstraße 12 in 26382 Wilhelmshaven vom 25.10.2022.

Anlage -18- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven, Seite -3- von -3-.











T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

Ansichten Wohnungseingangstür der Eigentumswohnung Nr. 10 & Straßenansichten am Haus Mellumstraße 12 in 26382 Wilhelmshaven.

Anlage -19- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.

Wirtschaftsplan für die Zeit

vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 Noch nicht fällig gestellt!

Objekt: WHV, Schillerstr. 8 / Mellumstr.12

Schillerstr. 8 / Mellumstr.12 26382 Wilhelmshaven

Anzahl Einheiten:

14

Anzahl Eigentumsanteile:

10000,000

Wonnfläche gesamt

980,90 m²

Nutzfläche gesamt:

0,00 m²

Abrechnungskonto	Abrechnung Vorjahr	Alter WPlan Vorjahr	Differenz Abr./WPlan	Vorschiag EUR	Olfferenz Vorjahr/Abr.
Ausgaben					
1-Gebäudeversicherung (gem. BetrKV)	3.109.73	2.850,00	259.73	3.000,00	-109,73
1-Hausmeisterkosten (gem. BetrKV)	5.305.00	5.800,00	-495.00	5.800,00	495,00
1-Müllabfuhr (gem. BetrkV)	2.264,69	2,500,00	-235.31	2.500,00	235,31
1-Schomsteinfegerkosten (gem. BetrKV)	870,70	800,00	70.70	800,00	-70,70
1-Stromkosten Mellum12 (gem. BetrKV)	145,19	180,00	-34,81	180,00	34,81
1-Stromkosten Schiller 8 (gem. BetrKV)	131.13	140,00	-8.87	140,00	8,87
1-Wasser/Abwasser 12 (gem. BetrKV)	4.044.44	4.400,00	-355.56	4.400,00	355,56
1-Wasser/Abwasser 8 (gem. BetrKV)	3,675,80	3,000,00	875.80	3.500,00	-175,80
2-Kleinreparaturen	301,66	500,00	-198.34	500,00	198,34
2-Kontoführungsgebühren	257.20	250,00	7,20	250,00	-7,20
2-Sonstige Kosten	0,00	100,00	-100.00	100,00	100,00
2-Verwaltungskosten WEG	3.498.60	3.500.00	-1.40	3.500,00	1,40
Zwischensumme	23.604.14	24.020,00	-415,86	24.670,00	1.065,86
Instandhaltungsrücklage			Section 1991		
Instandhaltung/Rücklage	3.301.19	6.000,00	-2.698.81	8.000,00	2.698,81
Zwischensumme	3,301,19	6.000,00	-2.698,81	8.000,00	2.698,81
Summe insgesamt	26.905,33	30.020,00	-3.114.67	30.670,00	3.784,67

T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

Anlage -20- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.

Einzel-Wirtschaftsplan für die Zeit

vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 Noch nicht fällig gestellt!

Objekt:

WHV, Schillerstr. 8 / Mellumstr.12

Schillerstr. 8 / Mellumstr.12 26382 Wilhelmshaven

Einheit

10 Wohnung

Verwalter:

BBF Immobilienmanagement UG

Mozartstraße 10

26382 Wilhelmshaven

Abrechnungskonto	Umlageart		Umlagewert gesamt	Umlagewert anteilig	GesBetrag EUR	Betrag ant EUR
Ausgaben				34.55,32.1 A - A R 38,92.2		
1-Gebäudeversicherung (gem. BetrKV)	Miteigentun	nsanteil	10000,000	817,510	2.850,00	232,99
1-Hausmeisterkosten (gem. BetrKV)	Miteigentun	nsanteil	10000,000	817,510	5.800,00	474,16
1-Müllabfuhr (gem. BetrKV)	Miteigentun	nsanteil	10000,000	817,510	2.500,00	204,38
1-Schornsteinfegerkosten (gem. BetrKV)	Miteigentun		10000,000	817,510	800,00	65,40
1-Stromkosten Mellum12 (gem, BetrKV)	Wasser/Str	om 12	5214,690	817,510	180,00	28,22
1-Stromkosten Schiller 8 (gem. BetrKV)	Wasser/Str	om 8	4785,310	0,000	140,00	0,00
1-Wasser/Abwasser 12 (gem. BetrKV)	Wasser/Str	om 12	5214,690	817,510	4.400,00	689,79
1-Wasser/Abwasser 8 (gem. BetrKV)	Verbrauch		903,000	0,000	3.000,00	0,00
2-Kleinreparaturen	Miteigentun	nsanteil	10000,000	817,510	500,00	40,88
2-Kontoführungsgebühren	Miteigentun	nsanteil	10000,000	817,510	250,00	20,44
2-Sonstige Kosten	Miteigentun	nsanteil	10000,000	817,510	100,00	8,18
2-Verwaltungskosten WEG	Einheiten		14,000	1,000	3.500,00	250,00
Zwischensumme					24.020,00	2.014,42
Instandhaltungsrücklage						
Instandhaltung/Rücklage	Miteigentun	nsanteil	10000,000	817,510	6.000,00	490,51
Zwischensumme					6.000,00	490,51
Umzulegende Gesamtkosten					30.020,00	2.504,93
Wirtschaftsplan-Zeitraum	12	Monate				
Hausgeld	167,87	EUR				
Instandhaltung/Rücklage	40,88					
Zwischensumme (monatlich)	208,75	EUR				
Ihre neue monatliche Vorauszahlung (*)	209,00	EUR				

(*) Die neue monatliche Vorauszahlung wurde gerundet. Der Differenzbetrag geht zu Gunsten / zu Lasten Ihrer Hausgeldvorauszahlung und wird in der Jahresabrechnung angerechnet.

T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

Anlage -21- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.

Jahresabrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2020 - 31.12.2020

Anwesen: WHV, Schillerstr. 8 / Mellumstr.12 Einheit: 10 Wohnung

Instandhaltungsrücklage

	Ist (E	UR)	Soll (I	EUR)
Instandhaltung/Rücklage	gesamt	anteilig	gesamt	anteilig
Bestand zum 01.01.2020	1.902,45	155,53	1.902,45	155,53
Zuführung laut Wirtschaftsplan	3.000,00	245,28	3.000,00	245,28
Zuführung - Darlehen BBF	1.358,69	111,07	1.358,69	111,07
Zuführungen gesamt	4.358,69	356,35	4.358,69	356,35
Entnahme - WE 9	-6.261,14	-511,85	-6.261,14	-511,85
Entnahmen gesamt	-6.261,14	-511,85	-6.261,14	-511,85
Bestand zum 31.12.2020	0,00	0,03	0,00	0,03

Beitragsrückstände Instandhaltungsrücklage		gesamt (EUR)	anteilig (EUR)	
	Geleistete Zahlungen (Ist)	3.000,00	245,28	- GUARICA
	Geforderte Zahlungen (Soll)	3.000,00	245,28	
				27.00

Differenz 0,00

Ergebnis Hausgeld und Instandhaltungsrücklage

Hausgeld Nachzahlung

Rücklage Gutschrift

Nachzahlung (gesamt)

Betrag (EUR)

363,87

0,00

Nachzahlung (gesamt)

Sie haben im Abrechnungszeitraum gezahlt (Hausgeld + Rücklage):

Gutschrift

1.932,00

0,00

T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023





ENERGIEAUSWELS, ngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) 01.05.2014 1

Gültig bis: 02.09.2029 Registriernummer NI-2019-002861732



Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend	
Adresse	Mellumstraße 12, 26382 Wilhelmshaven	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäudè	1902	
Baujahr Wärmeerzeuger⁴	1996	
Anzahl Wohnungen	7	
Gebäudenutzfläche (A	684,1 m² │□ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung/Kühlung	☒ Fensterlüftung☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewi☐ Schachtlüftung☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückge	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ ☐ Wermietung/Verkauf ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung d**Energiebedarfs**ınter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs**rmittelt 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** eit des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- ☑ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen desnergiebedarfserstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- □ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen de Energieverbrauchsrstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:

区 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 ermödlichen.

Aussteller

engiwo.de®

ein Service der archaeus
 Dipl.-Ing. Norbert Schnitzle

Im Hollergrund 3 28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH Im Hollergrund 3 28357 Bremen Tel 0423.2412403 BAFA-152417

03.09.2019

Datum

Dipl.-Ing. N. Schultzler, zertifizierter Energieberatei

¹)Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV²)Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragsstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen ³)Mehrfachangaben möglich ⁴)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

Energieausweis Mehrfamilienhaus Mellumstraße 12 in Wilhelmshaven, Seite -1- von -2-.



ENERGIEAUSWELS. ngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) 01.05.2014 1

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NI-2019-002861732



Energiebedarf dieses Gebäudes



240,3 kWh/(m2-a) Primärenergiebedarf

Anforderungen gemäß EnEM

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'

Ist-Wert kWh/(m²·a)

Anforderungswert

kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- П Regelung nach §3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach §9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudesntangabe bei Immobilienanzeigen]

217,5 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG

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

Art:	Deckungsanteil	%
Art:	Deckungsanteil	%
Art:	Deckungsanteil	%

Ersatzmaßnahmeñ

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

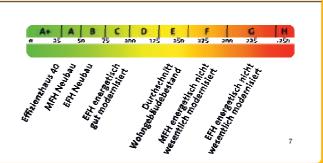
- ☐ Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- ☐ Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m2·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H.': kWh/(m²·a)

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), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes

1)siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises²)siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises³)freiwillige Angabe

⁴)nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §16 Absatz 1 Satz 3 EnE∜)nur bei Neubau

⁶)nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG⁷)EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

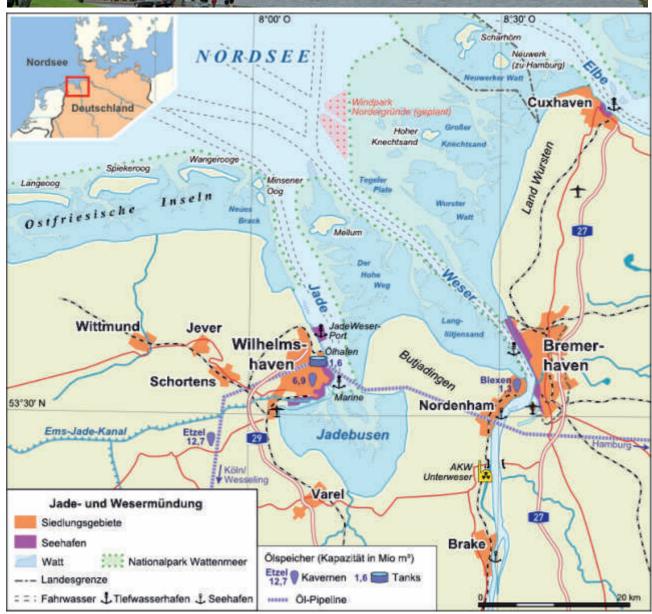
T.S. Anlaß: Verkauf Oldenburg, Projekt 812-10 15.02.2023

Energieausweis Mehrfamilienhaus Mellumstraße 12 in Wilhelmshaven, Seite -2- von -2-.



Anlage -24- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.









T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

Impressionen aus der Stadt Wilhelmshaven, Seite -1- von -3-.







Da	isisdaten
Bundesland:	Niedersachsen
Höhe:	2 m ü. NHN
Fläche:	106,91 km²
Einwohner:	75.728 (31. Dez. 2013) ^[1]
Bevölkerungsdichte:	708 Einwohner je km²
Postleitzahlen:	26382-26389
Vorwahlen:	04421 sowie 04422, 04423 und 04425 (jeweils teilweise)
Kfz-Kennzeichen:	WHV
Gemeindeschlüssel:	03 4 05 000
Adresse der Stadtverwaltung:	Rathausplatz 1 26382 Wilhelmshaven







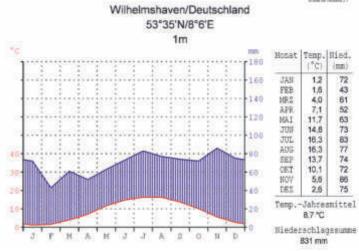
T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023

Anlage -26- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 10, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.













T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 812-10	Oldenburg, 15.02.2023