Exposé

und Kaufangebot

zu der Eigentumswohnung Nr. 2 im
Erdgeschoß des Mehrfamilienwohnhauses
Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Kaufangebot zu der Eigentumswohnung Nr. 2 des Hauses Schillerstraße 8 in Wilhelmshaven

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit biete ich Ihnen die 3-Zimmer-Küche-Bad-Terrasseneigentumswohnung Nr. 2 der Wohnanlage Schillerstraße 8 & Mellumstraße 12 in 26382 Wilhelmshaven zum Kauf an.

Zum Objekt nenne ich Ihnen die wichtigsten Eckdaten wie folgt:

I. Die Seestadt Wilhelmshaven:

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. Die Lage der Immobilie in Wilhelmshaven:

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 m².

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. 2 am Gemeinschaftsgrundstück von 785,61 Teile von 10.000 Teile errechnet sich der mit verkaufte Bodenwertanteil wie folgt:

588 m²: 10.000 x 785,61 MEA = 46,19 m² x 100,00 €/m² =

4.619,39 €

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 der Kaufsache sowie der Eigentumswohnung Nr. 2 ein Sondernutzungsrecht hinsichtlich der dortigen Terrassenfläche erteilt wurde.

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 -20 & -21-, 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. 2 ist zur Zeit eine Hausgeldvorauszahlung in Höhe von 174,00 € monatlich zu zahlen.

Siehe Anlage -19- & -20, 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. Die Eigentumswohnung Nr. 2:

Die hiermit angebotene 3-Zimmer-Küche-Bad-Terrassenwohnung Nr. 2 befindet im Erdgeschoß rechts.

Die Wohnung besitzt eine Wohnfläche von 77,06 m² zuzüglich 19,74 m² Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2.

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. 2.

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 3.602,13 € mitverkauft.

Teil der Kaufsache ist das Sondereigentum an den Hauswirtschaftsraum Nr. 2 im dritten Obergeschoß zur Größe von 6,41 m².

Siehe Anlage -15-, Grundrisszeichnung HWR-Nr. 2.

VII. Die Vermietung:

Die Wohnung Nr. 2 ist zur Zeit an eine Wohngemeinschaft mit 2 Personen vermietet.

Der uns als Kopie vorliegende Wohnungsmietvertrag vom 22.03.2021 wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen und sieht folgende Monatsmiete vor:

Nr.	Position	m²	€/m²	€ gesamt
1	Grundmiete Wohnung Nr. 2	77,06	4,16 €	407,13 €
2	Grundmiete Terrasse Nr. 2	19,74	1,04 €	20,53 €
3	Grundmiete HWR Nr. 2	6,41	2,08 €	13,34 €
	Zwischensumme Grundmiete gesamt			441,00 €
4	Betriebskostenvorauszahlung	77,06	1,30 €	100,00 €
	Zwischensumme Betriebskostenvorauszahlung gesamt			100,00 €
	Gesamtwarmmiete			**541,00 €**

In der Betriebskostenvorauszahlung ist kein Heizkostenabschlag enthalten.

Es wurde keine Mietsicherungszahlung hinterlegt.

VIII. Der Kaufpreis:

Die 3-Zimmer-Küche-Bad- -Terrassen-Eigentumswohnung Nr. 2 bieten wir Ihnen hiermit im heutigen Zustand zu einem Kaufpreis von

100.900,00 €

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:

- 3.602,13 € Brutto, zahlbar durch den Käufer.

- 3.602,13 € Brutto, zahlbar durch den Verkäufer.

X. <u>Angebot einer Finanzierung:</u>

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 PSD Bank Kiel eG aus Kiel übernehmen.

Angeboten wird hierbei die Restschuldübernahme mit dem Betrag von

100.939,09 € zum 31.12.2022

wobei seit dem Jahreswechsel weitere Tilgung stattfanden.

Ferner wird die bestehende Finanzierung zu einem

Effektiven Jahreszins in Höhe von 1,96 %

Sowie einer monatlichen Zins- & Tilgungsrate von

370,08 €

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

……..

THOMAS SCHRÖTER

Oldenburg, den 14. Februar 2023

Hausanschrift: Lindenstraße 14, 26123 Oldenburg, Telefon (04 41) 8 85 03 43, Telefax (04 41) 9 84 89 10.
Funknummer: (01 60) 91 22 84 93, E-Mail-Adresse immo-schroeter@t-online.de

Anlage -1- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 2, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.

T.S.	Anlaß: Verkauf	Lage der Seestadt Wilhelmshaven an der Nordsee, Anfahrt zum Kaufobjekt.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

Anlage -2- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 2, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.

T.S.	Anlaß: Verkauf	Fassadensnsichten zum Mehrfamilienhaus Schillerstraße 8 & Mellumstraße 12 in 26382 Wilhelmshaven vom 25.10.2022.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

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

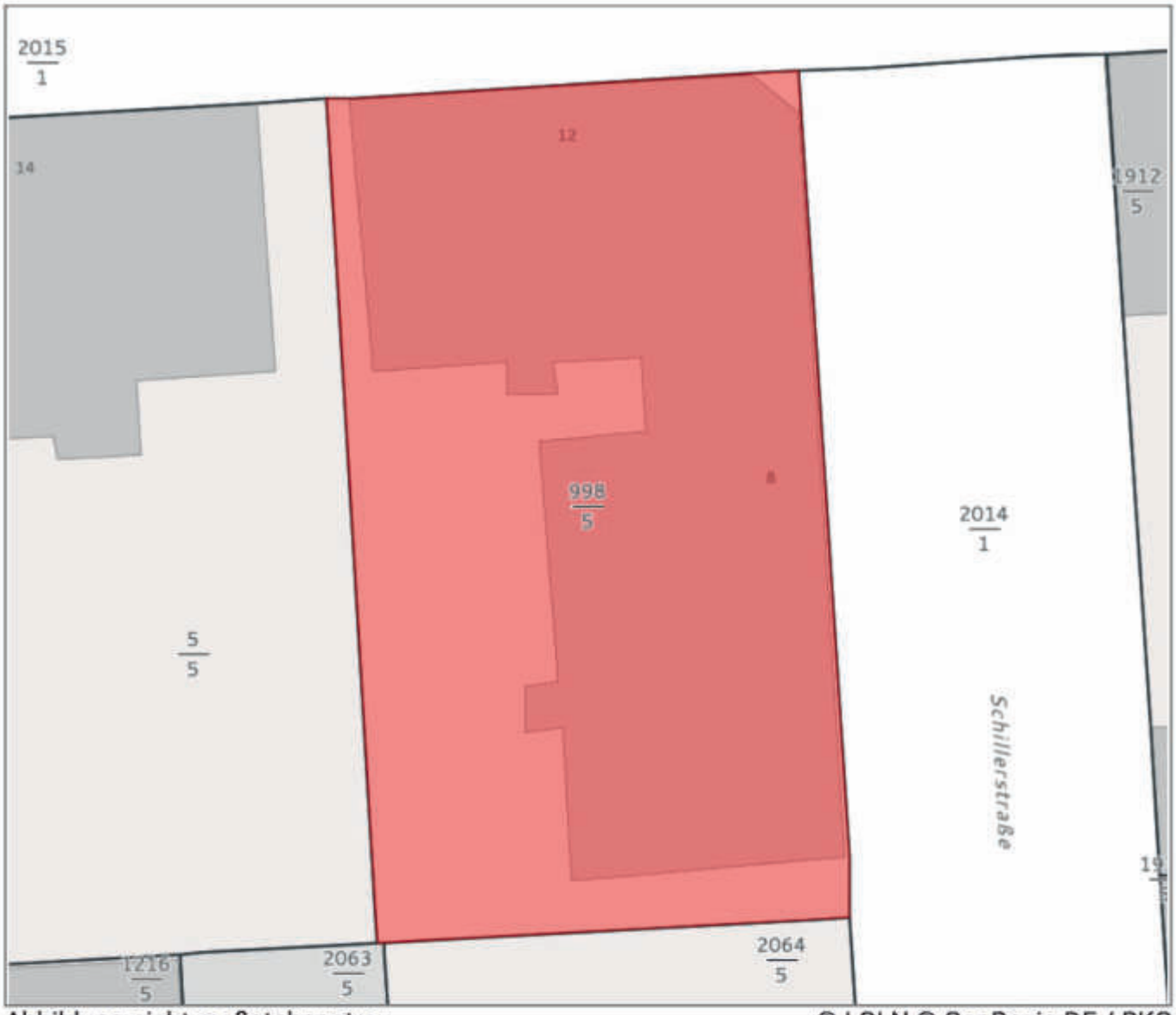


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

T.S.	Anlaß: Verkauf	Auszug aus dem öffentlichen Internetprgramm Grundsteuer Viewer, Liegenschaftskarte zum Kaufobjekt Schillerstr. 8 - Mellumstr. 12 -WHV.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

Landesamt für Steuern
Niedersachsen

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

#	Gemarkung Lagebezeichnung	Flur	Flurstück	Amtliche Fläche	Bodenrichtwert [1]
1	Rüstringen [4] Mellumstraße 12 Schillerstraße 8	7 [4]	998/5 [4]	588 m² [4]	100 €/m²
Angaben zum Grundstück				588 m²	100 €/m² [2]
Durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde					100 €/m²
Lagefaktor					1,00 [3]

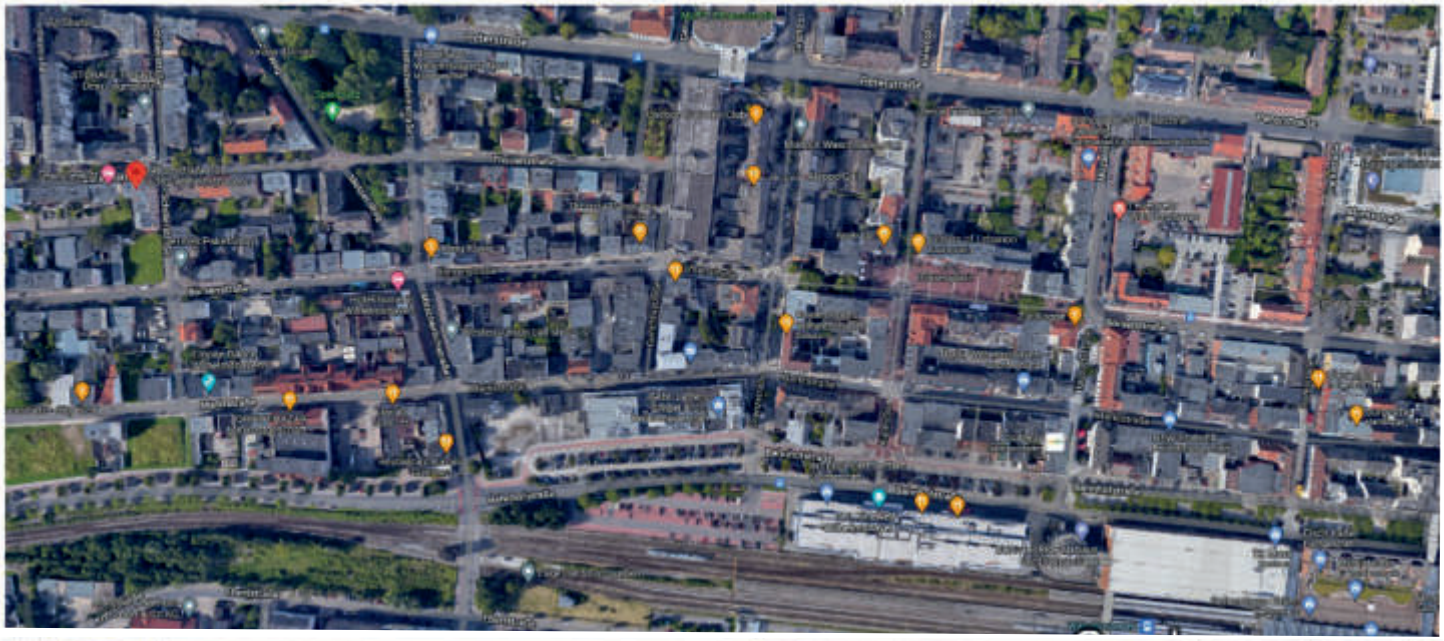
1. Amtlicher Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022.
2. Der Bodenrichtwert des Grundstücks ergibt sich als flächengewichteter Bodenwert aus den amtlichen Bodenrichtwerten der Flächen bzw. Teilflächen. Dieser Wert ist nicht in der Anlage Grundstück zur Feststellung des Äquivalenzbetrages 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.

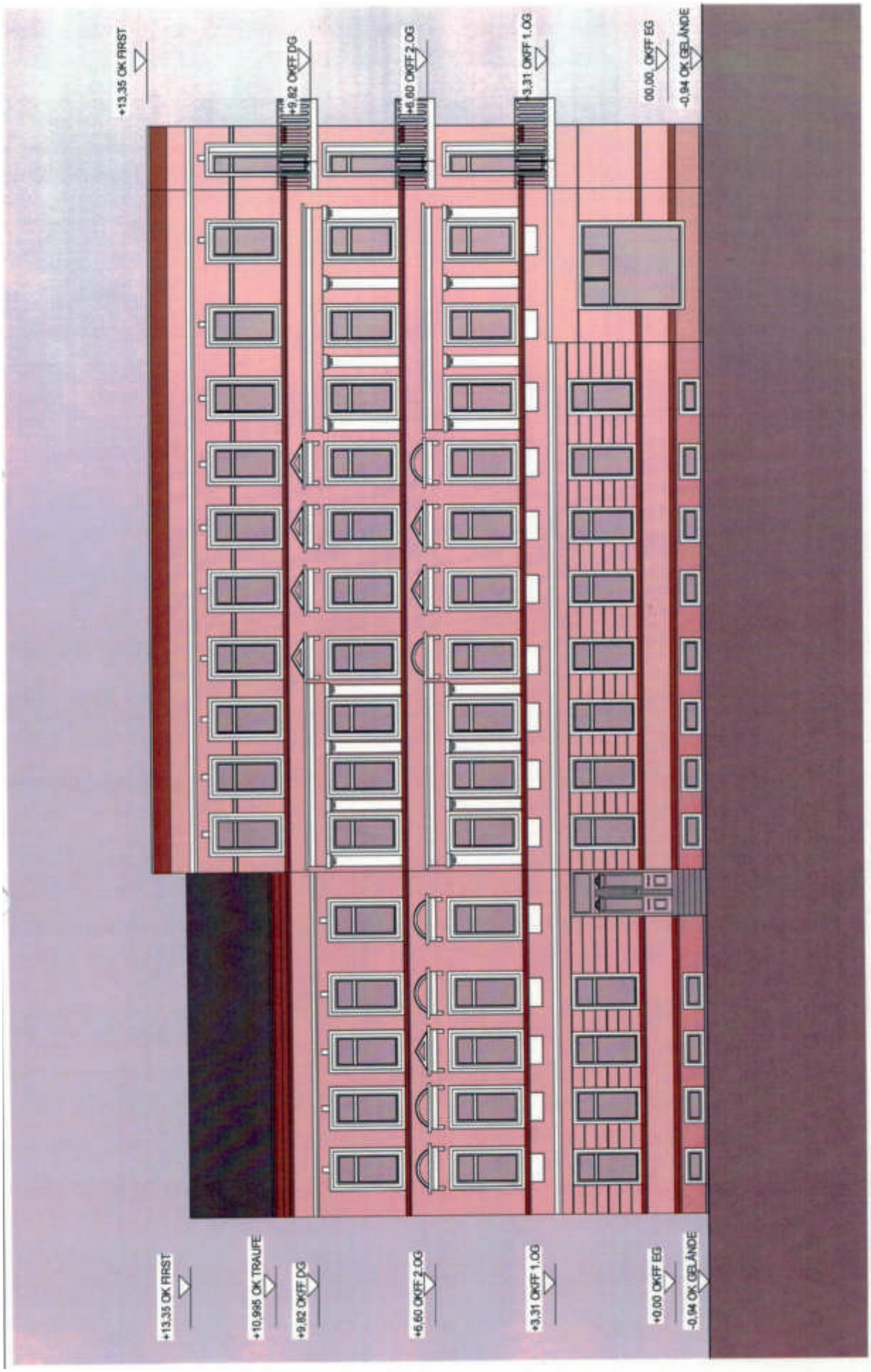
Die Inhalte der Grundsteuer-Viewer Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:

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

Anlage -5- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 2, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.

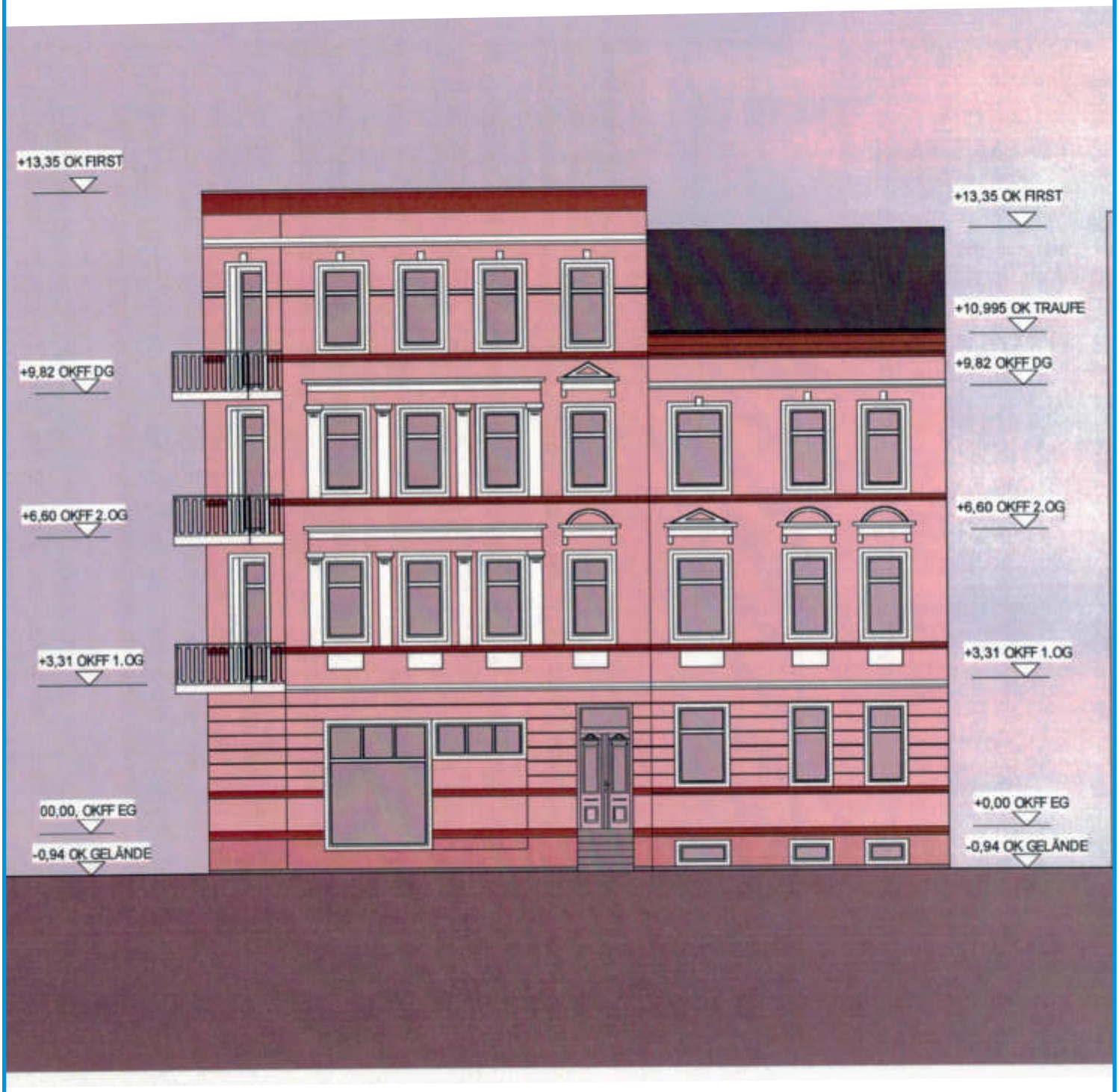


T.S.	Anlaß: Verkauf	Luftbilder zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

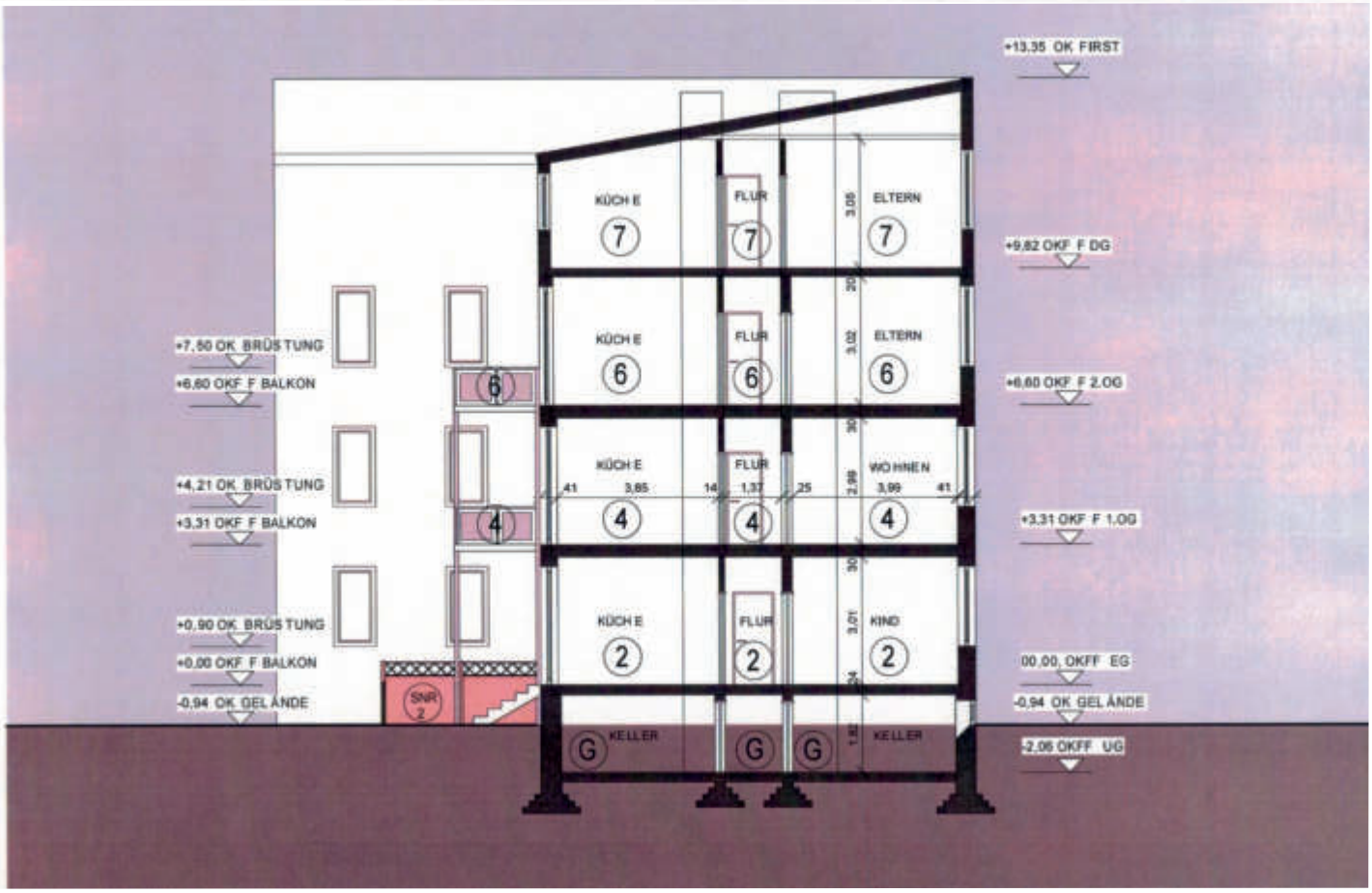


T.S.	Anlaß: Verkauf	Zeichnungsansicht -1- von -2- zum Mehrfamilienhaus Schillerstraße 8 / Mellumstraße 12 in 26382 Wihelmshaven - Mitte.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

Anlage -7- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 2, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.

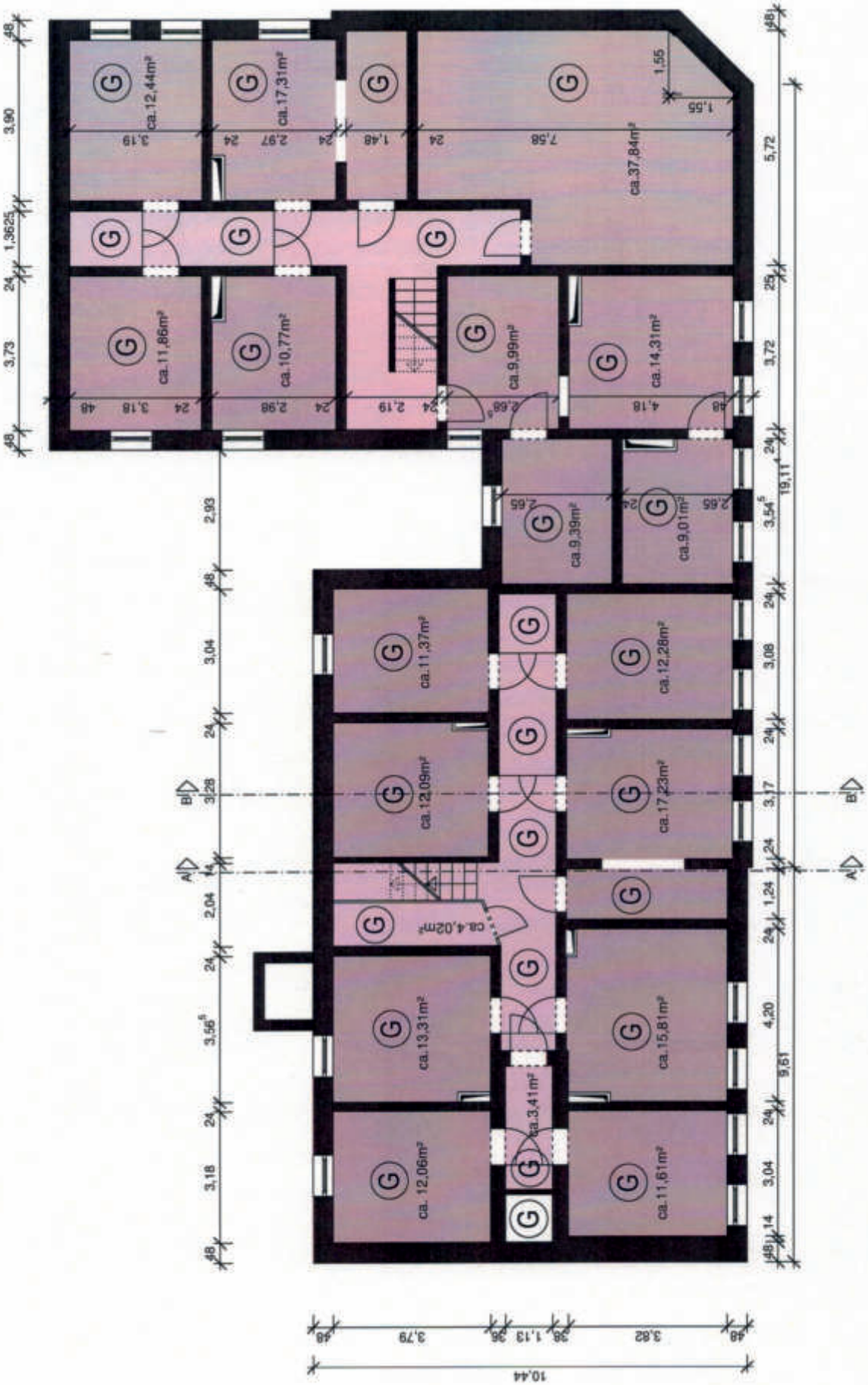


T.S.	Anlaß: Verkauf	Zeichnungsansicht -2- von -2- zum Mehrfamilienhaus Schillerstraße 8 / Mellumstraße 12 in 26382 Wihelmshaven - Mitte.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		



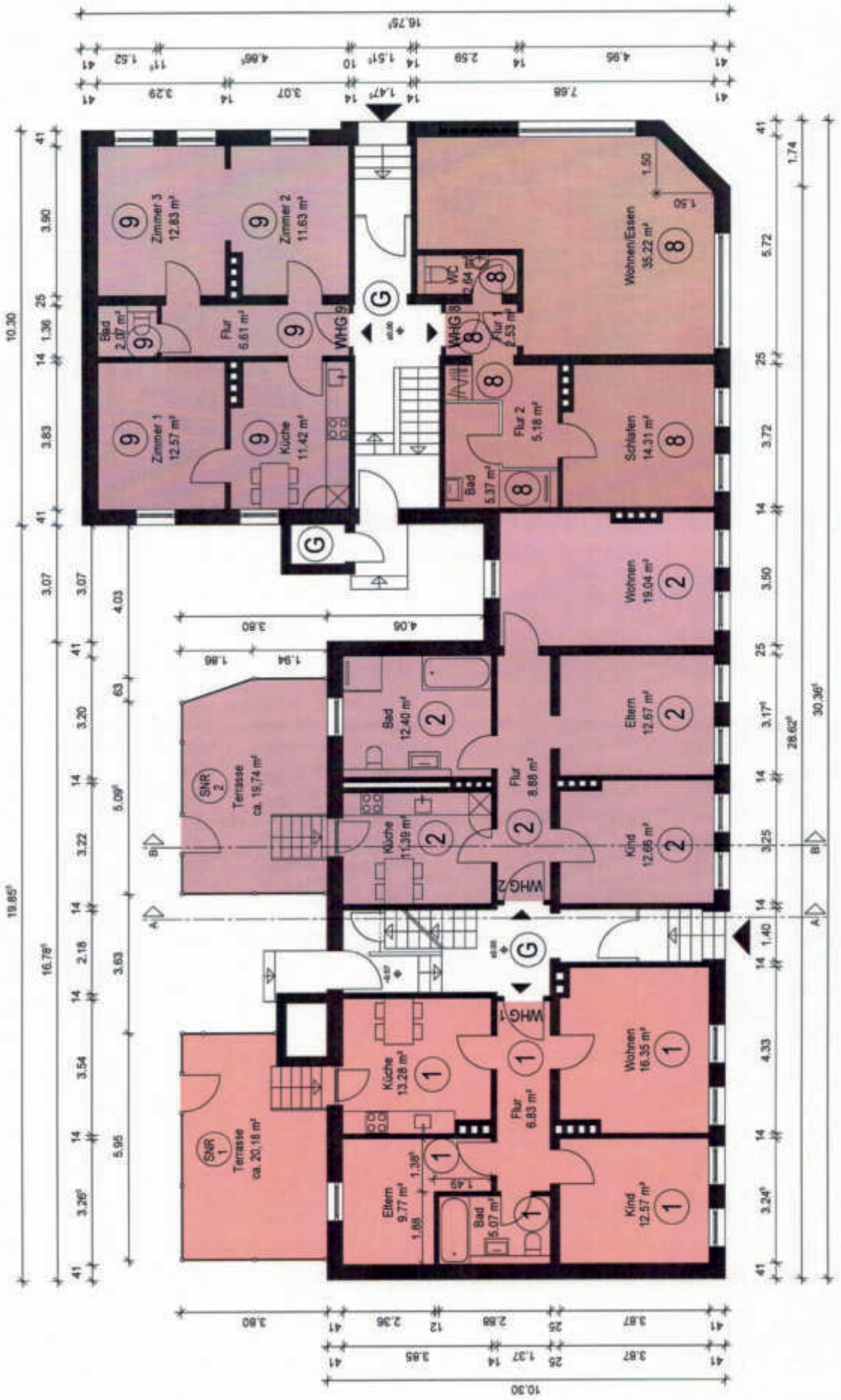
T.S.	Anlaß: Verkauf	Querschnittszeichnungen zum Mehrfamilienhaus Schillerstraße 8 / Mellumstraße 12 in 26382 Wihelmshaven - Mitte.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

Anlage -9- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 2, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.



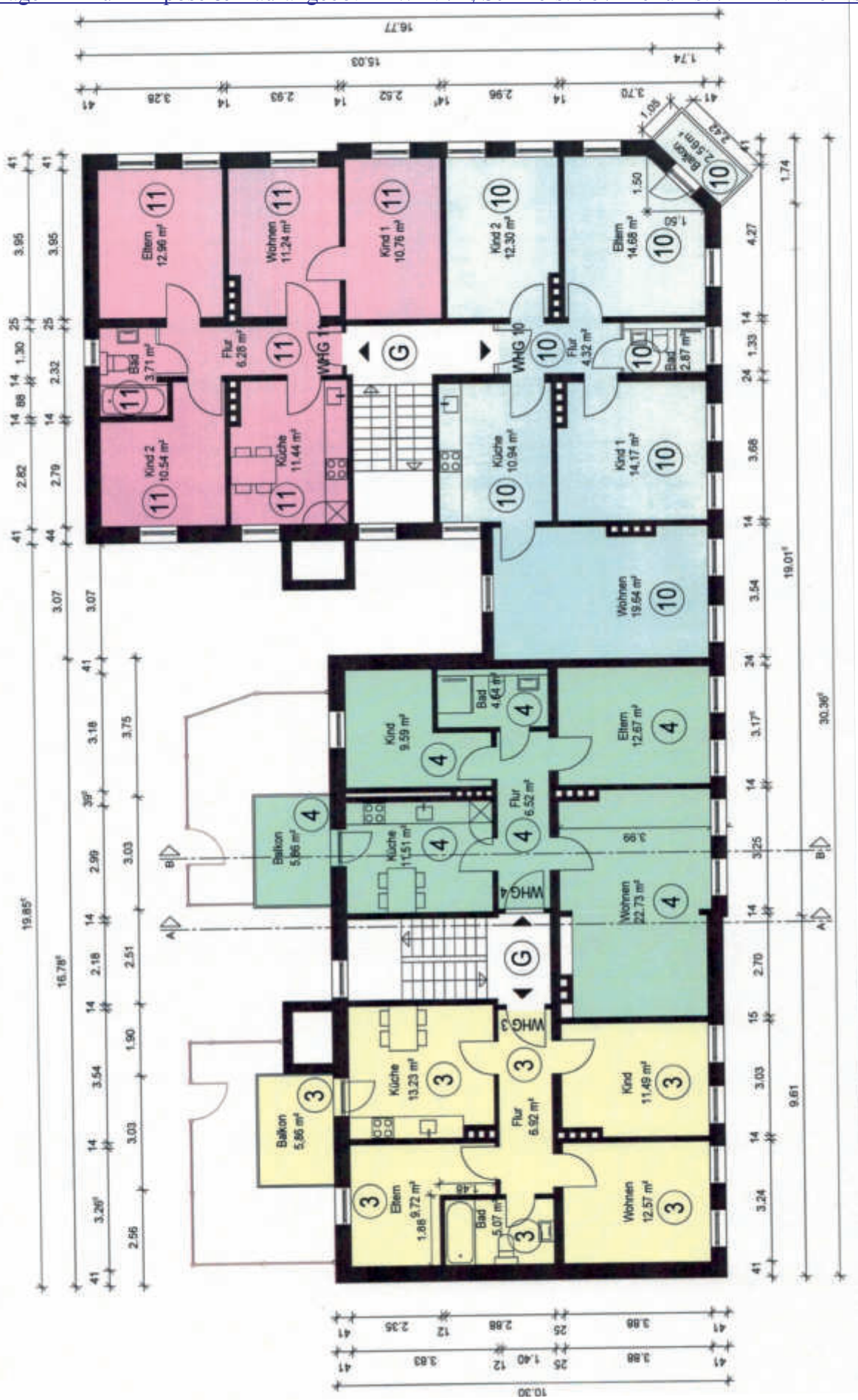
T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundrißzeichnung Kellergeschoß zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven - Mitte.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

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



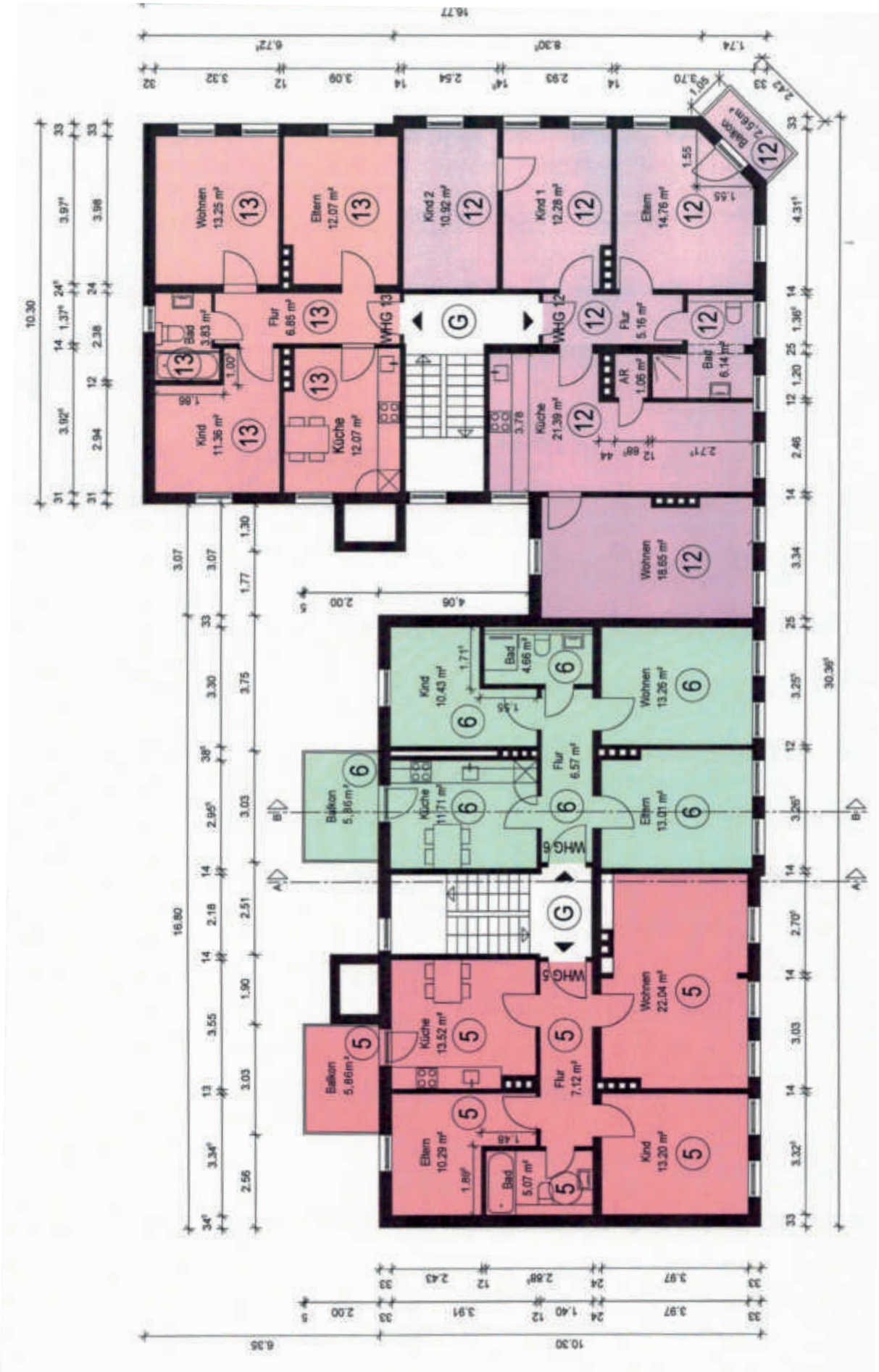
T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundrißzeichnung Erdgeschoß zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven - Mitte.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

Anlage -11- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 2, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.



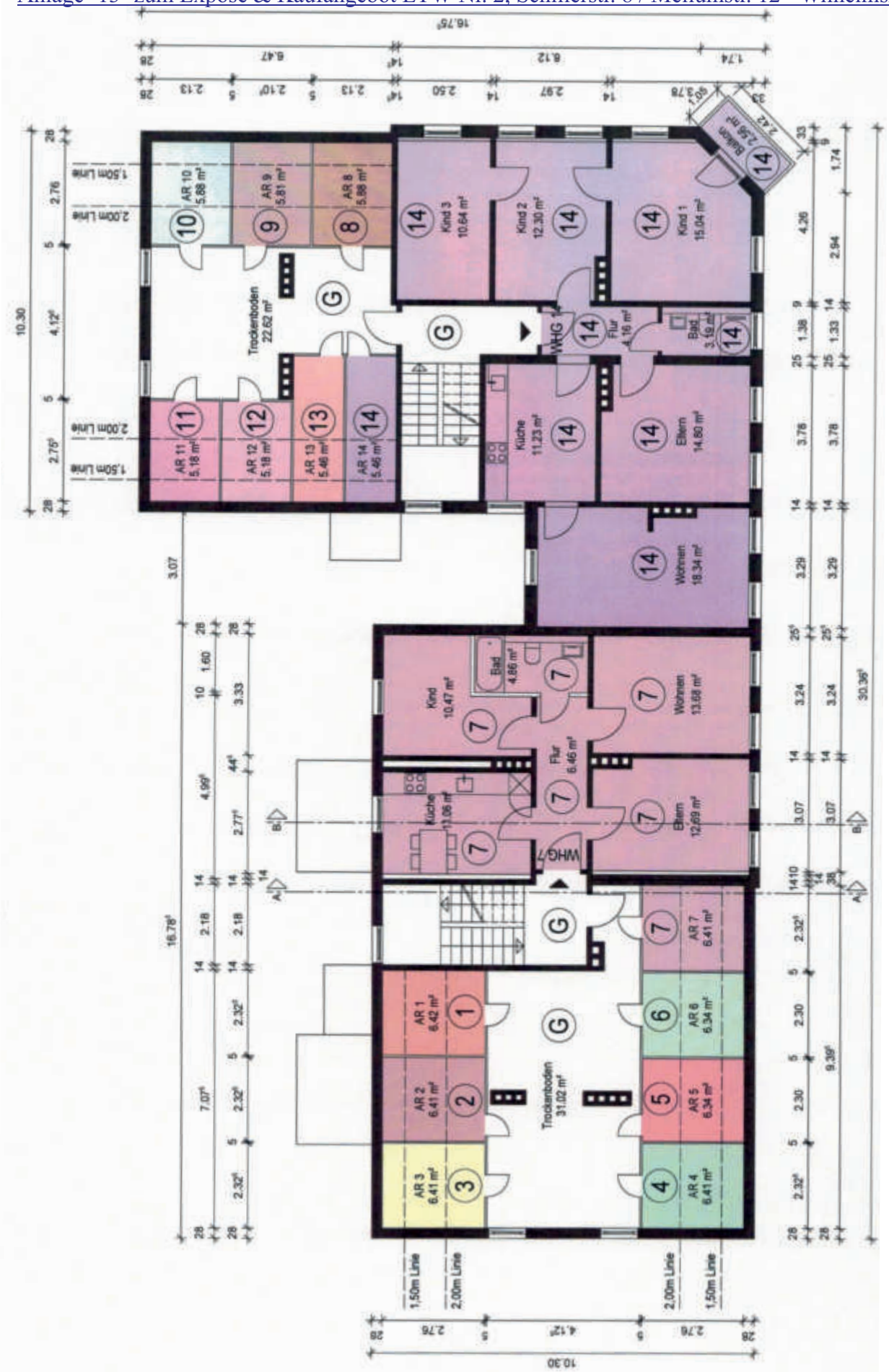
T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundrißzeichnung 1. Obergeschoß zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven - Mitte.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

Anlage -12- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 2, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.



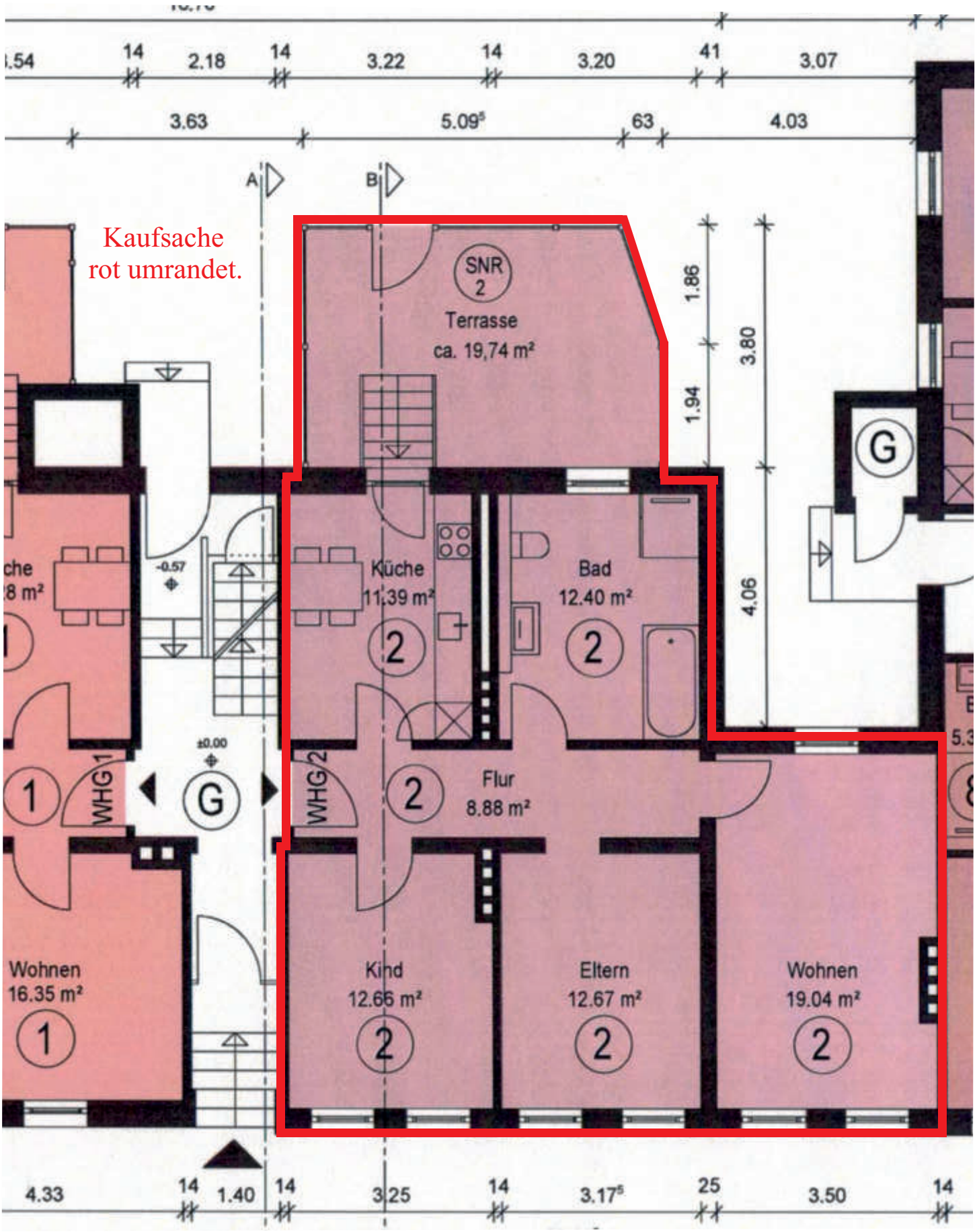
T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundrißzeichnung 2. Obergeschoß zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven - Mitte.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

Anlage -13- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 2, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.

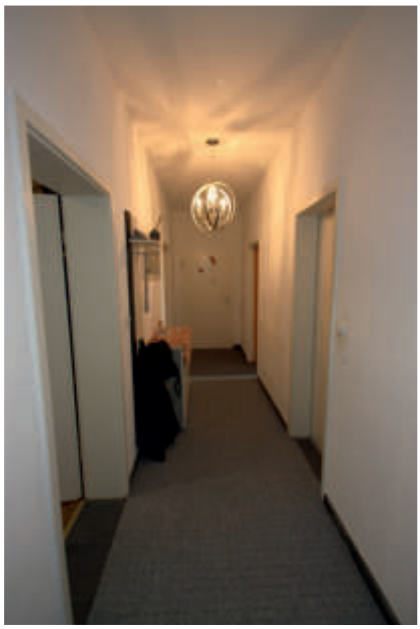


T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundrißzeichnung 3. Obergeschoß zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven - Mitte.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

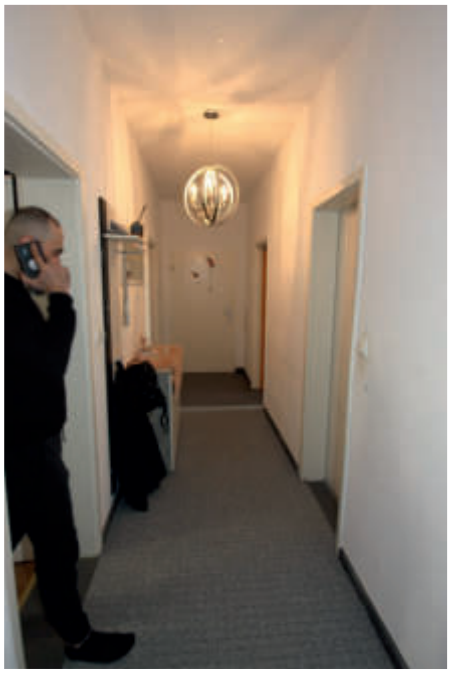
Anlage -14- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 2, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.

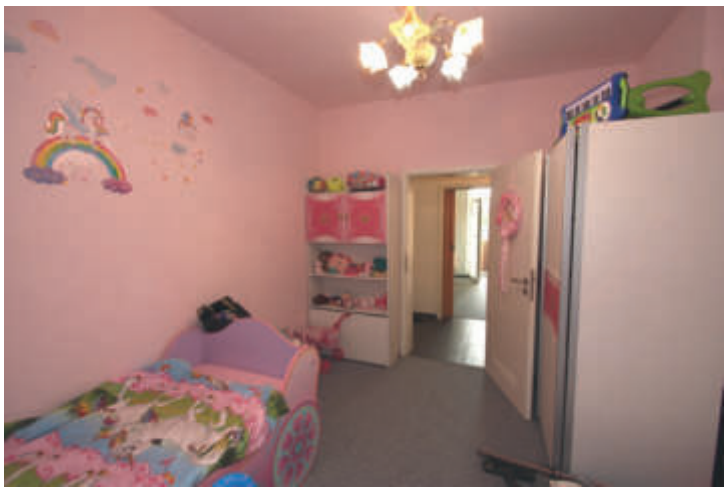


T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundrißzeichnung Kaufgegenstand & Eigentumswohnung Nr. 2 des Hauses Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

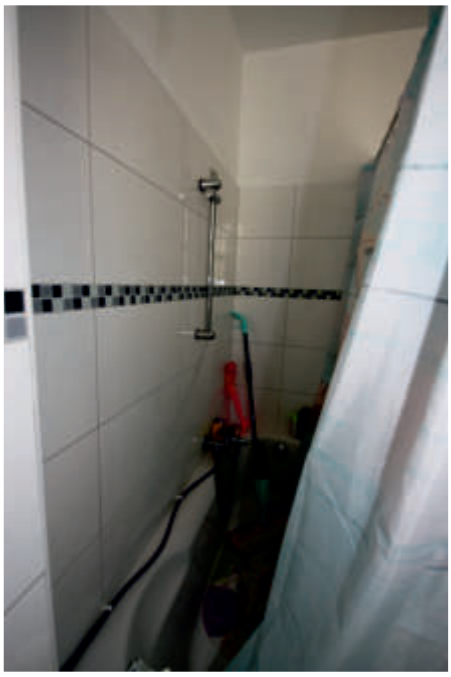


T.S.	Anlaß: Verkauf	Innenansichten der Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoß rechts der Wohnanlage Schillerstr. 8 & Mellumstr. 12- Wilhelmshaven vom 25.11.22.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

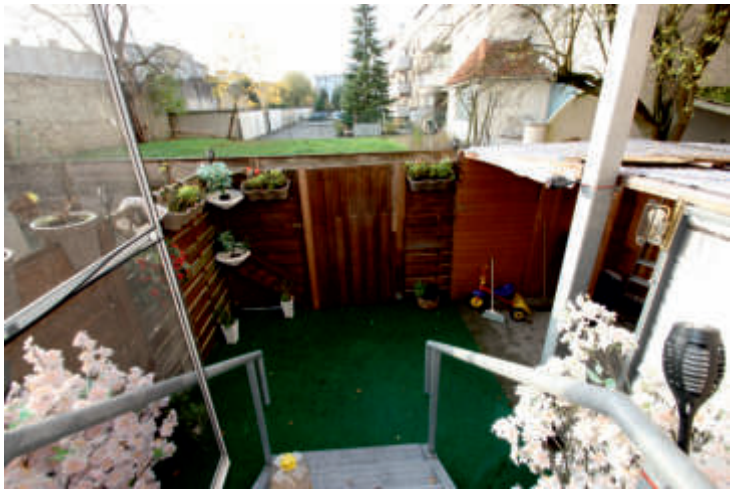




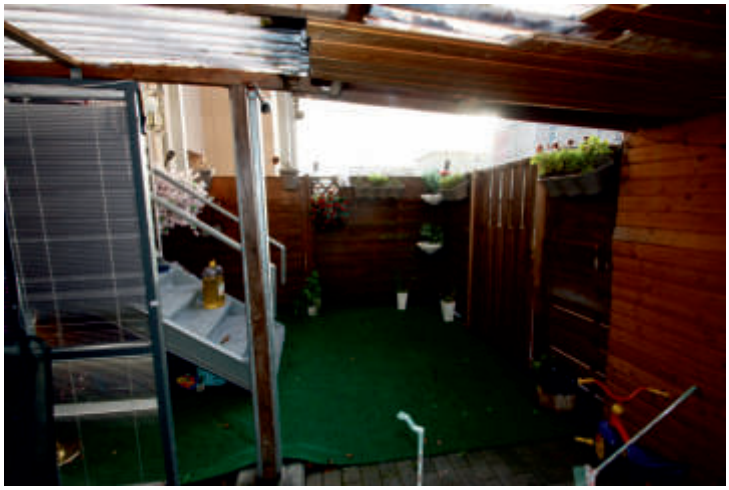
T.S.	Anlaß: Verkauf	Innenansichten der Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoß rechts der Wohnanlage Schillerstr. 8 & Mellumstr. 12- Wilhelmshaven vom 25.11.22.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

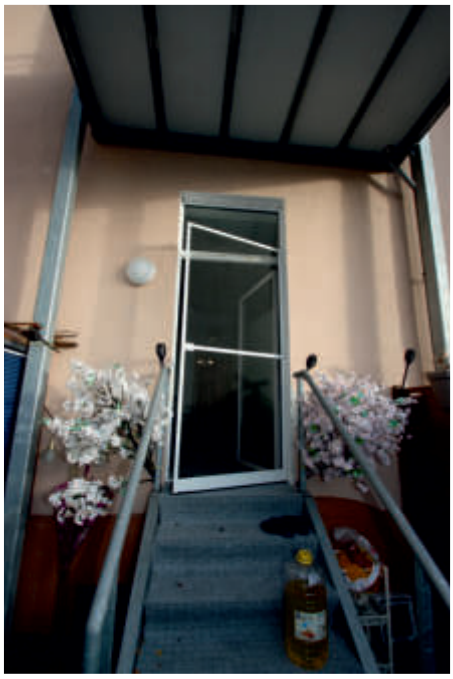


T.S.	Anlaß: Verkauf	Innenansichten der Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoß rechts der Wohnanlage Schillerstr. 8 & Mellumstr. 12- Wilhelmshaven vom 25.11.22.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Innenansichten der Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoß rechts der Wohnanlage Schillerstr. 8 & Mellumstr. 12- Wilhelmshaven vom 25.11.22.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		





T.S.	Anlaß: Verkauf	Innenansichten der Eigentumswohnung Nr. 2 im Erdgeschoß rechts der Wohnanlage Schillerstr. 8 & Mellumstr. 12- Wilhelmshaven vom 25.11.22.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

Anlage -16- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 2, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.

Kaufsache
rot umrandet.

T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundrißzeichnung Zubehör zum Kaufgegenstand, Lagerraum 3. OG zur Eigentumswohnung Nr. 2, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wihelmshaven.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

Wohnungsliste

WE-Nr.	Lage	Adresse	Wfl. m²	Ausstattung
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				

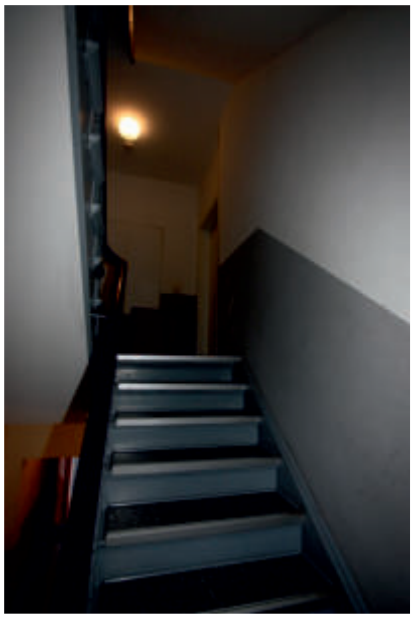
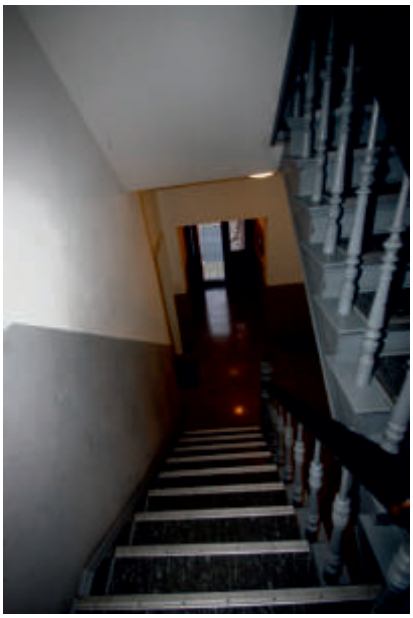
Objektbeschreibung

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.

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

T.S.	Anlaß: Verkauf	Fassaden- & Hofansichten zum Mehrfamilienhaus Schillerstraße 8 & Mellumstraße 12 in 26382 Wilhelmshaven vom 25.10.2022.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

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
Wohnfläche gesamt:	980,90 m²
Nutzfläche gesamt:	0,00 m²

Abrechnungskonto	Abrechnung Vorjahr	Alter W.-Plan Vorjahr	Differenz Abr./W.-Plan	Vorschlag EUR	Differenz 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-Schornsteinfegerkosten (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	675,80	**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					
Instandhaltung/Rücklage	3.301,19	6.000,00	-2.698,81	**6.000,00**	2.698,81
Zwischensumme	3.301,19	6.000,00	-2.698,81	**6.000,00**	2.698,81
Summe insgesamt	26.905,33	30.020,00	-3.114,67	**30.670,00**	3.764,67

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:

02 Wohnung

Verwalter:

BBF Immobilienmanagement UG
Mozartstraße 10
26382 Wilhelmshaven

Abrechnungskonto	Umlageart	Umlagewert gesamt	Umlagewert anteilig	Ges.-Betrag EUR	Betrag ant. EUR
Ausgaben					
1-Gebäudeversicherung (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	10000,000	785,610	2.850,00	223,90
1-Hausmeisterkosten (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	10000,000	785,610	5.800,00	455,65
1-Müllabfuhr (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	10000,000	785,610	2.500,00	196,40
1-Schornsteinfegerkosten (gem. BetrKV)	Miteigentumsanteil	10000,000	785,610	800,00	62,85
1-Stromkosten Mellum12 (gem. BetrKV)	Wasser/Strom 12	5214,690	0,000	180,00	0,00
1-Stromkosten Schiller 8 (gem. BetrKV)	Wasser/Strom 8	4785,310	785,610	140,00	22,98
1-Wasser/Abwasser 12 (gem. BetrKV)	Wasser/Strom 12	5214,690	0,000	4.400,00	0,00
1-Wasser/Abwasser 8 (gem. BetrKV)	Verbrauch	903,000	100,000	3.000,00	332,23
2-Kleinreparaturen	Miteigentumsanteil	10000,000	785,610	500,00	39,28
2-Kontoführungsgebühren	Miteigentumsanteil	10000,000	785,610	250,00	19,64
2-Sonstige Kosten	Miteigentumsanteil	10000,000	785,610	100,00	7,86
2-Verwaltungskosten WEG	Einheiten	14,000	1,000	3.500,00	250,00
Zwischensumme				24.020,00	1.610,79
Instandhaltungsrücklage					
Instandhaltung/Rücklage	Miteigentumsanteil	10000,000	785,610	6.000,00	471,37
Zwischensumme				6.000,00	471,37
Umzulegende Gesamtkosten				30.020,00	2.082,16

Wirtschaftsplan-Zeitraum	12	Monate
Hausgeld	134,23	EUR
Instandhaltung/Rücklage	39,28	EUR
Zwischensumme (monatlich)	173,51	EUR
Ihre neue monatliche Vorauszahlung (*)	**174,00**	**EUR**

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

Jahresabrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2020 - 31.12.2020

Anwesen : WHV, Schillerstr. 8 / Mellumstr.12 Einheit : 02 Wohnung

Instandhaltungsrücklage

Instandhaltung/Rücklage	Ist (EUR) gesamt	Ist (EUR) anteilig	Soll (EUR) gesamt	Soll (EUR) anteilig
Bestand zum 01.01.2020	1.902,45	149,46	1.902,45	149,46
Zuführung laut Wirtschaftsplan	3.000,00	235,68	3.000,00	235,68
Zuführung - Darlehen BBF	1.358,69	106,74	1.358,69	106,74
Zuführungen gesamt	4.358,69	342,42	4.358,69	342,42
Entnahme - WE 9	-6.261,14	-491,88	-6.261,14	-491,88
Entnahmen gesamt	-6.261,14	-491,88	-6.261,14	-491,88
Bestand zum 31.12.2020	0,00	0,00	0,00	0,00

Beitragsrückstände Instandhaltungsrücklage	gesamt (EUR)	anteilig (EUR)
Geleistete Zahlungen (Ist)	3.000,00	235,68
Geforderte Zahlungen (Soll)	3.000,00	235,68
Differenz	0,00	
Gutschrift		**0,00**

Ergebnis Hausgeld und Instandhaltungsrücklage	Betrag (EUR)
Hausgeld Nachzahlung	81,36
Rücklage Gutschrift	0,00
Nachzahlung (gesamt)	**81,36**

Sie haben im Abrechnungszeitraum gezahlt (Hausgeld + Rücklage): 1.824,00

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **30.07.2024** **Registriernummer** [2] NI-2014-000132345 **1**

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus	
Adresse	Schillerstr. 8, 26382 Wilhelmshaven	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude [3]	1900	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2014	
Anzahl Wohnungen	7	
Gebäudenutzfläche (A_N)	538,8 m²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser [3]	Erdgas LL, Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ 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:

Ralph Plog
Schornsteinfegerei
Schwarzorter Zeile 9
26388 Wilhelmshaven

31.07.2014
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

[1] Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV [2] Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. [3] Mehrfachangaben möglich [4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Hottgenroth Software, Energieberater Professional 8.0.3

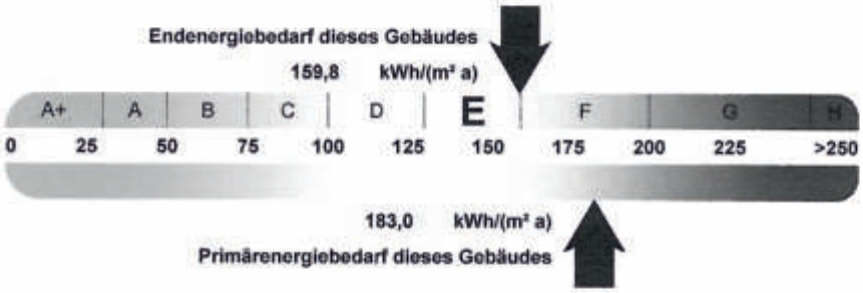
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer** [2] NI-2014-000132345 **2**

Energiebedarf

CO_2-Emissionen [3] 41,1 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **183,0** kWh/(m² a) Anforderungswert **77,8** kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 1,37 W/(m² K) Anforderungswert 0,63 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] 159,8 kWh/(m² a)

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 Endenergiebedarf

[7]

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

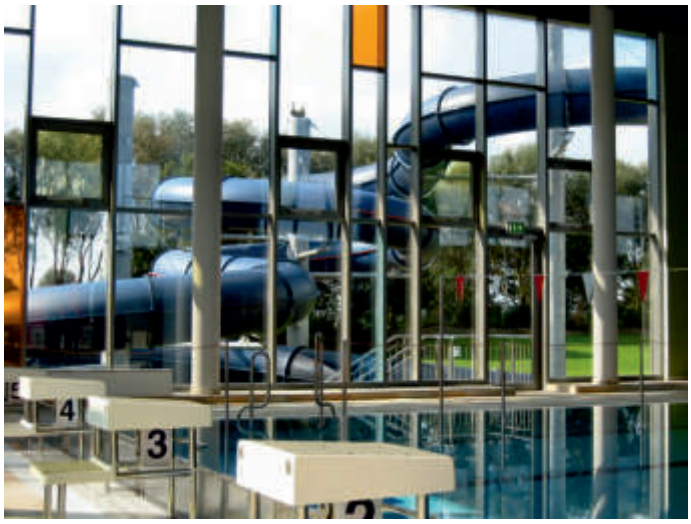
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. 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.

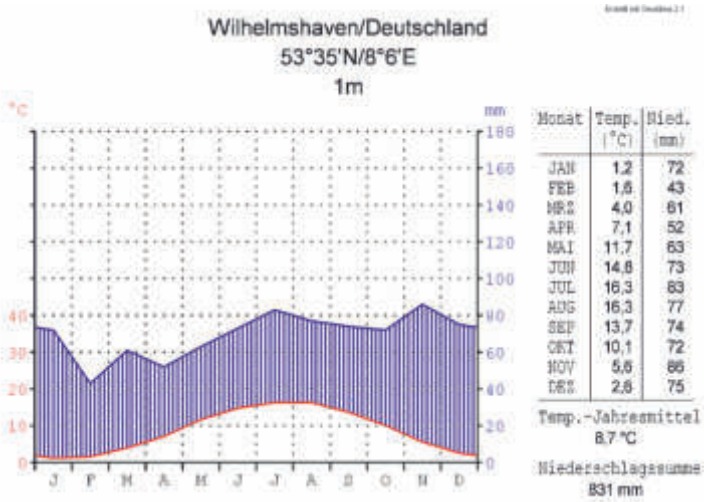
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
[7] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

T.S.	Anlaß: Verkauf	Impressionen aus der Stadt Wilhelmshaven, Seite -1- von -3-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		

Basisdaten	
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	Impressionen aus der Stadt Wilhelmshaven, Seite -2- von -3-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		





T.S.	Anlaß: Verkauf	Impressionen aus der Stadt Wilhelmshaven, Seite -3- von -3-.	Immobilienservice Schröter Oldenburg
Projekt 812-02	Oldenburg, 14.02.2023		