

Exposé

und Kaufangebot



zu der Eigentumswohnung Nr. 14 im
3. Obergeschoß des Mehrfamilienwohnhauses
Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG

Kaufangebot zu der Eigentumswohnung Nr. 14 des Hauses Mellumstraße 12 in Wilhelmshaven

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit biete ich Ihnen die 5-Zimmer-Küche-Bad-Balkoneigentumswohnung Nr. 14 im dritten Obergeschoß 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 -25- bis -27-, 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- bis -4-, Außenansichten.

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

Die Gemeinschaftsgrundstücke besitzen eine Gesamtgröße von

588 m².

Siehe Anlage -5- & -6-, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.

Siehe Anlage -7-, 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 927,41 Teile von 10.000 Teile errechnet sich der mit verkaufte Bodenwertanteil wie folgt:

$$588 \text{ m}^2 : 10.000 \times 927,41 \text{ MEA} = 54,53 \text{ m}^2 \times 100,00 \text{ €/m}^2 =$$

5.453,00 €.

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 -8- bis -10-, Ansichtszeichnungen & Querschnitt.

Siehe Anlage -11- bis -14-, Grundrisszeichnungen.

Im Kellergeschoß und Treppenhaus besteht ein Sanierungsbedarf.

Siehe Anlage -15- & -16-, Fotoansichten.

Siehe Anlage -11- bis -14-, Grundriss 3. Obergeschoß gesamt.

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 -23 & -24-, Energieausweis.

V. Die Hausverwaltung:

Verwaltet wird die Wohnanlage durch die Firma

Allgemeine Immobilien GmbH
dort zuständige Herr Hausverwalter Janßen,
Firmen ansässig Bismarckstraße 166 in 26382 Wilhelmshaven
Rufnummer (0 44 21) 36 51 55 & E-Mail-Adresse buero@ais-whv.de

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

Siehe Anlage -21-, Wohnungsliste.

Änderungen bei der Aufteilung und Nutzung sind nicht zu erwarten.

VI. Die Eigentumswohnung Nr. 14:

Die hiermit angebotene 5-Zimmer-Küche-Bad- Balkonwohnung Nr. 14 befindet im dritten Obergeschoß links des Hauses Mellumstraße 12.

Die Wohnung besitzt eine Wohnfläche von 90,97 m.

Die Wohnung besitzt einen zweckmäßigen Grundriss und ist ideal für eine kleine Familie mit einem Kind oder eine 4-5 Personen-Lebensgemeinschaft mit dem Bedarf an einem Bodenraum.

Siehe Anlage -18-, Grundrisszeichnung ETW-Nr. 14.

Siehe Anlage -19-, Fotoansichten aus den Wohnräumen.

Teil der Kaufsache ist das Sondereigentum an einer Aufstellfläche für einen Hauswirtschaftsraum Nr. 14 im dritten Obergeschoß zur Größe von 5,46 m².

Siehe Anlage -20-, Grundrisszeichnung HWR-Nr. 14.

VII. Der Renovierungsbedarf:

Die Eigentumswohnung Nr. 14 im dritten Obergeschoß des Mehrfamilienhauses Melumstraße 12 – Wilhelmshaven ist hinsichtlich der Raumausstattung verbraucht und weist einen voll umfassenden Renovierungsbedarf auf.

Fensterbeschläge müssen gewartet werden. Unter Umstände muß damit gerechnet werden, dass wegen fehlenden Ersatzteilen ein Berliner Isolierglasfenster ersetzt werden muß.

Türen und Bodenbeläge sind schadhaft. Schalter und Steckdosen sollten ersetzt werden.

Die Erdgas- befeuerte Etagenwohnung ist wohl noch im Betrieb, kann jedoch grundsätzlich als abgängig bezeichnet werden.

Die als Teil der Kaufsache erworbenen Küchenmöbel sind verbraucht.

Am Sondereigentum Nr. 14 im Bodenraum fehlt eine Lattenumbauung.

Den Mietern war der vorgenannte Zustand vor Abschluss des Wohnungsmietvertrag bekannt.

Gleichzeitig haben die Mieter zugesagt, Sie gerne bei einer Renovierung der Wohnung zu unterstützen, indem Teilbereiche der Mietsache freigemacht werden, sodass während des Wohnbetriebes Renovierungsarbeiten durchgeführt werden können.

VIII. Die Vermietung:

Die Wohnung Nr. 14 ist zur Zeit vermietet sowie von unserem Unternehmen mietverwaltet.

Am 02.11.2024 bzw. 07.11.2024 wurde die Wohnung an eine Familie und Eheleute mit 4 Kinder mit einem Mietbeginn ab 01.12.2024 vermietet.

Die dabei vereinbarte Grundmiete in Höhe von 607,00 € wurde dabei indexiert.

Eine Mietsicherheitszahlung in Höhe von 1.500,00 € und zahlbar in Raten wurde vereinbart.

Die Miet- und Unterbringungskosten dieser Familie bringt die Agentur für Arbeit Wilhelmshaven regelmäßig auf.

Die zur Zeit monatlich kalkulierte Gesamtmiete berechnet sich wie folgt:

Nr.	Position	m ²	€/m ²	€ gesamt
1	Grundmiete Balkonwohnung Nr. 14	90,97	6,20 €	563,62 €
2	Grundmiete Raumbereich HWR Nr. 14	5,46	3,00 €	16,38 €

Zwischensumme Grundmiete gesamt 580,00 €

3	Betriebskostenvorauszahlung	96,43	3,32 €	320,00 €
4	Heizkostenvorauszahlung	90,97	- €	

Zwischensumme Betriebskostenvorauszahlung gesamt 320,00 €

Gesamtmieste **900,00 €**

Die Strom- & Erdgaskosten bezahlt die die Mieterin direkt gegenüber dem Energieversorgungsunternehmen GEW – Wilhelmshaven.

IX. Die Betriebs- & Nebenkosten:

Am 06.07.2023 fand die letzte Eigentümerversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Schillerstraße 8 & Mellumstraße 12 statt, in welcher für das Wirtschaftsjahr 2023 ein Gesamthaushaltsvolumen in Höhe von 40.021,70 € verabschiedet wurde.

Der auf die Eigentumswohnung Nr. 14 entfallene Anteil und Einzelabrechnung des Wirtschaftsplanes 2023 ist als Kopie aus der Anlage -21- ersichtlich.

Der auf die Eigentums- Wohnung Nr. 14 entfallene Jahresbetrag beträgt gesamt 3.410,60 €.

Diese Gesamtkosten teile sich aufgrund der derzeitigen Vermietung wie folgt auf:

- Umlegbare Jahresnebenkosten laut W-Plan 2023 1.826,08 €.
- Nicht umlegbare Jahresnebenkosten laut W-Plan 2023 1.584,52 €.

Des Weiteren hat der Eigentümer für umlegbare Grundabgaben in Höhe von jährlich 306,98 € sowie für umlegbare Deichbandkosten in Höhe von jährlich 7,60 € ins Obligo zu gehen.

X. Der Kaufpreis:

Die 5-Zimmer-Küche-Bad- -Balkon-Eigentumswohnung Nr. 14 bieten wir Ihnen hiermit im heutigen Zustand zu einem Kaufpreis von

60.000,00 €

an.

IX. Provision:

Im Verkaufsfall ist vom Käufer und Vermieter eine Maklerprovision in Höhe von 6,00 % vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu zahlen.

X. Die Rendite:

Die Rendite ergibt sich aus der Verzinsung des eingesetzten Kapitals aufgrund dem vorstehenden Kaufangebot sind voraussichtlich folgende Gesamterstellungskosten von Ihnen aufzubringen:

Erwebrungskosten:

Nr.	Position	Faktor	€ gesamt
1	Kaufpreis ETW-Nr. 14 & Bodenanteil	100,00%	60.000,00 €
2	Maklercourtage für keine Verbraucher	7,14%	4.284,00 €
3	Grunderwerbssteuer	5,00%	3.000,00 €
4	Notar- & Gerichtskosten, ca.	2,00%	1.200,00 €

Gesamterstellungskosten 68.484,00 €

Die Verzinsung des eingesetzten Kapitals errechnet sich voraussichtlich wie folgt

Nr.	Position	€ gesamt
1	Jahresgrundmiete 12 x 607,00 €	7.284,00 €
2	Nicht umlegbare Nebenkosten	1.584,52 €
3	Reinertrag	5.375,48 €
4	Eingesetztes Kapital	68.484,00 €

Verzinsung des eingesetzten Kapitals 7,85%

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

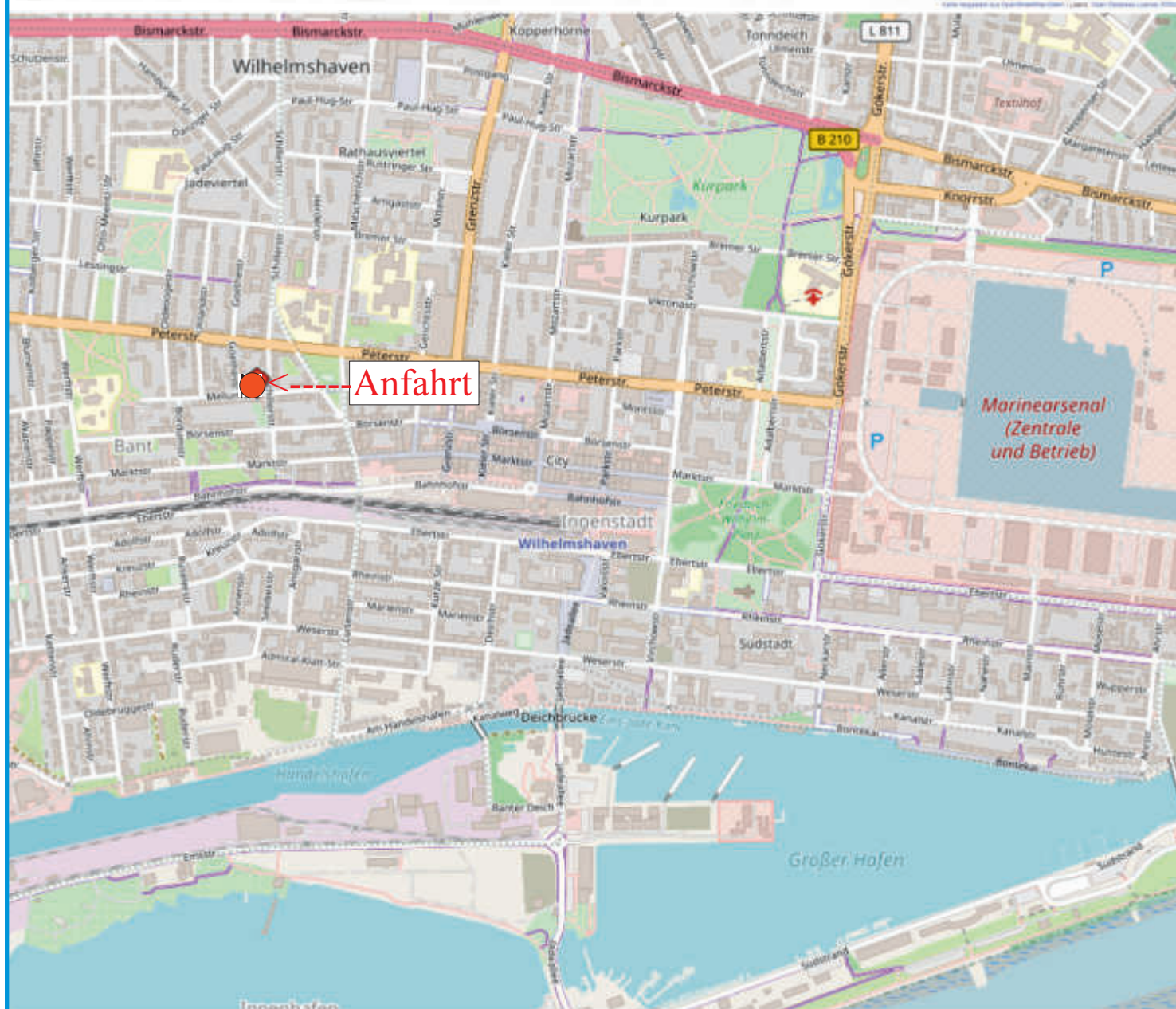
Bis dahin verbleibe ich

mit freundlichem Gruß



.....
T H O M A S S C H R Ö T E R
Oldenburg, den 5. Dezember 2025

Anlage -1- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 14, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.



T.S.	Anlaß: Verkauf	Lage der Seestadt Wilhelmshaven an der Nordsee, Anfahrt zum Kaufobjekt.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-14	Oldenburg, 05.12.2025		



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 812-14

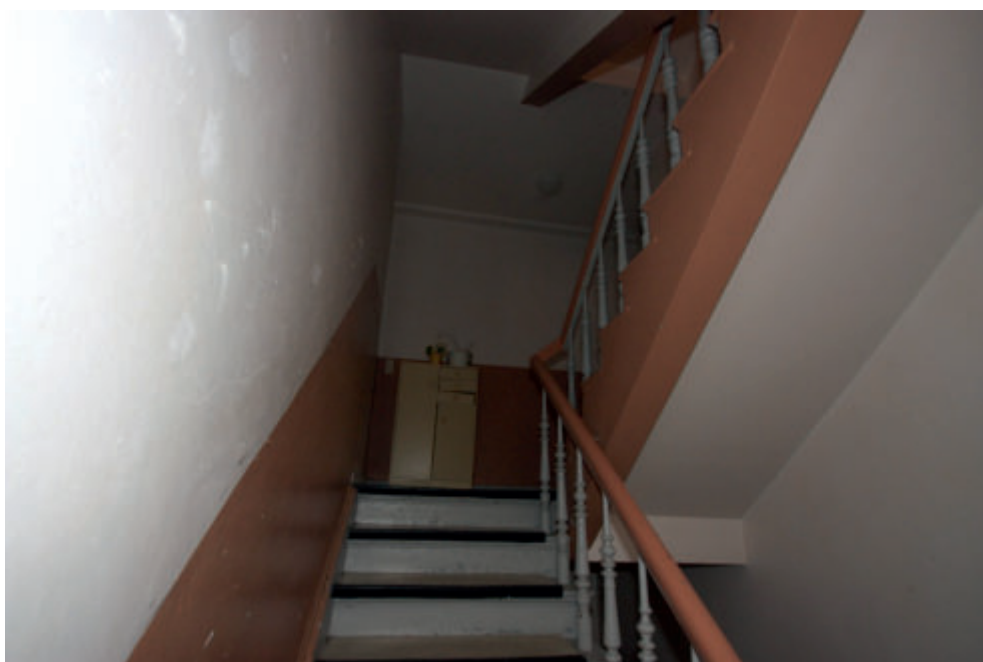
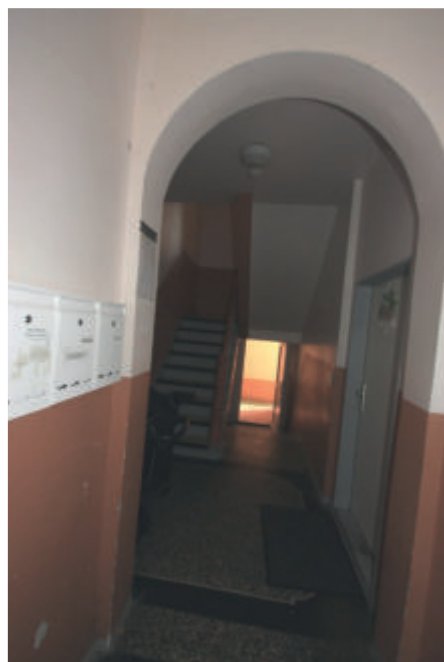
Oldenburg,
05.12.2025

Fassadensnsichten zum Mehrfamilienhaus
Schillerstraße 8 & Mellumstraße 12
in 26382 Wilhelmshaven vom 25.10.2024.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf	Fassadensichten zum Mehrfamilienhaus Schillerstraße 8 & Mellumstraße 12 in 26382 Wilhelmshaven vom 25.10.2024.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-14	Oldenburg, 05.12.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Ansichten Hauseingang und Treppenhaus Mehrfamilienhaus Mellumstraße 12 - Wilhelmshaven mit neuer Hauseingangstür aus 2024.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-14	Oldenburg, 05.12.2025		



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 27.06.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Mellumstraße 12, 26382 Wilhelmshaven - Bant
Gemarkung: 0903 (Rüstringen), Flur: 7, Flurstück: 998/5



T.S.	Anlaß: Verkauf	Auszug aus der Bodnerichtwertkarte vom 05.12.2025 zum Gemeinschaftsgrundstück Schillerstr. 8 - Mellumstr. 12 -Wilhelmshaven.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-14	Oldenburg, 05.12.2025		



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Aurich



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 01404118

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 100 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Verfahrensgrund: Sanierungsgebiet

Entwicklungs- und Sanierungszusatz: Sanierungsbeeinflusster Zustand, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gemischte Baufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025

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



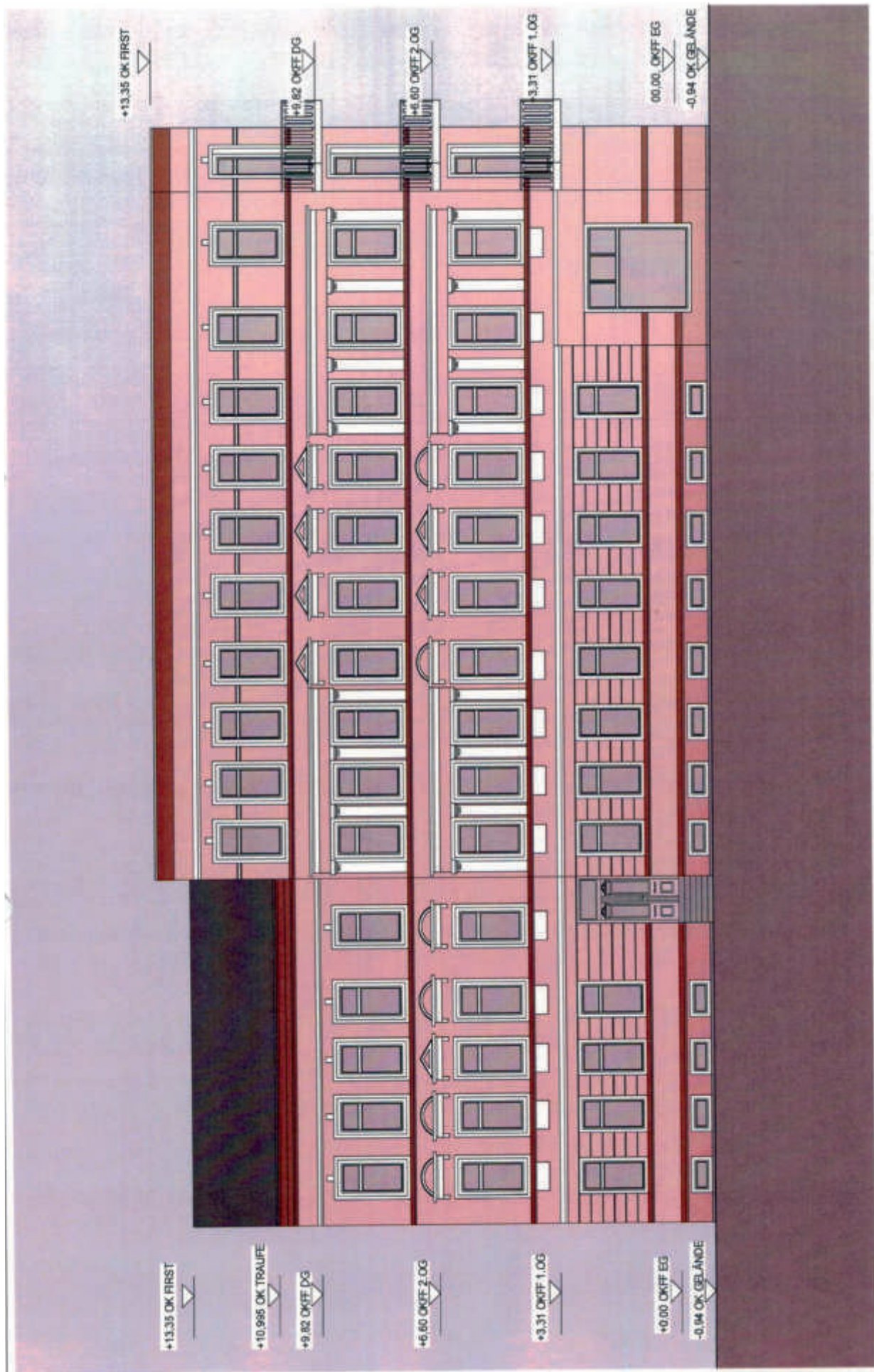
[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.52133&lng=8.10503&zoom=17.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.52133&lng=8.10503&zoom=17.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

T.S.	Anlaß: Verkauf	Auszug aus der Bodnerichtwertkarte vom 05.12.2025 zum Gemeinschaftsgrundstück Schillerstr. 8 - Mellumstr. 12 -Wilhelmshaven.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-14	Oldenburg, 05.12.2025		

Anlage -7- zum Exposé & Kaufangebot ETW-Nr. 14, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.



T.S.	Anlaß: Verkauf	Luftbilder zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 - Wilhelmshaven.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-14	Oldenburg, 05.12.2025		



T.S.

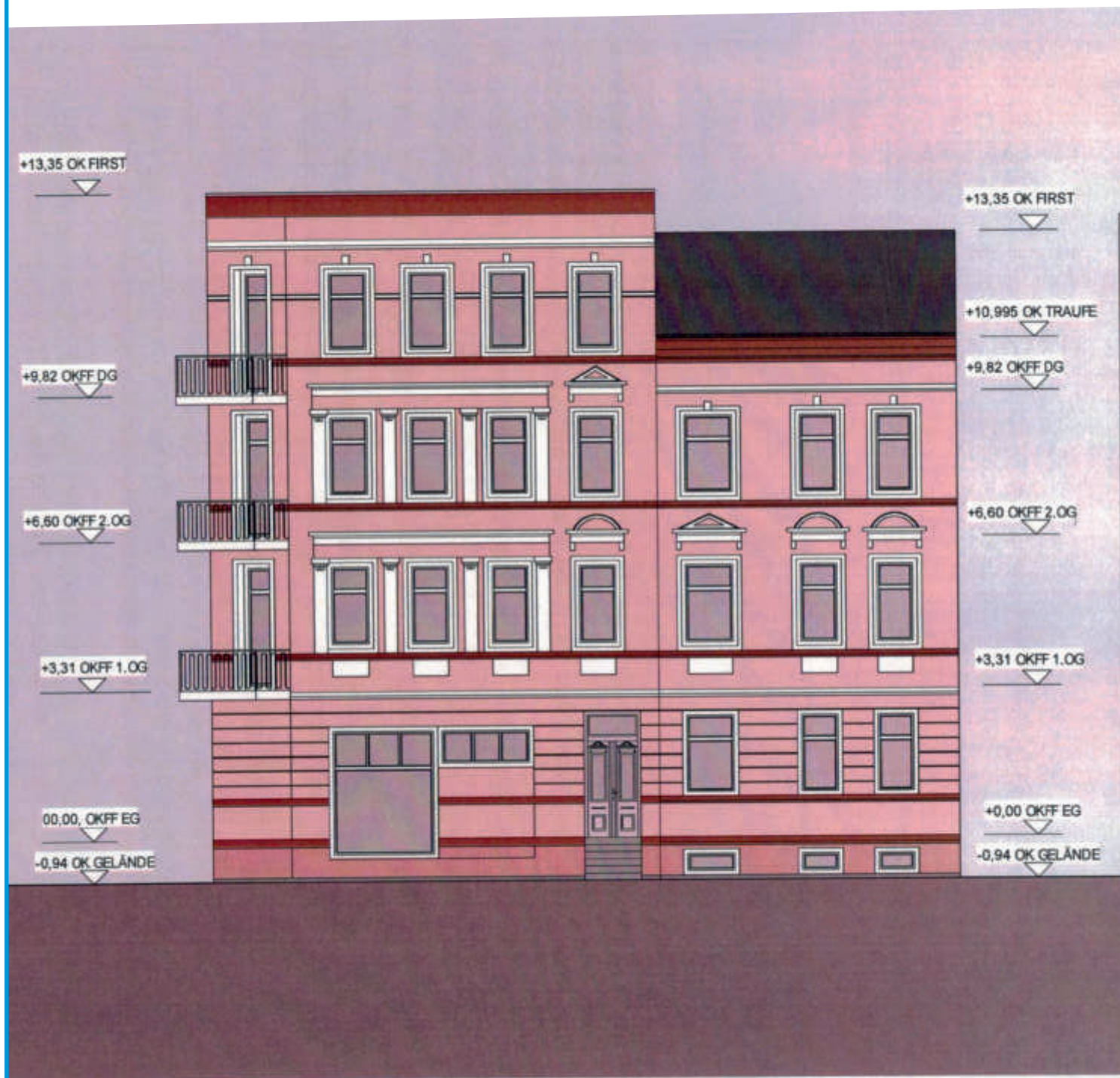
Anlaß: Verkauf

Projekt 812-14

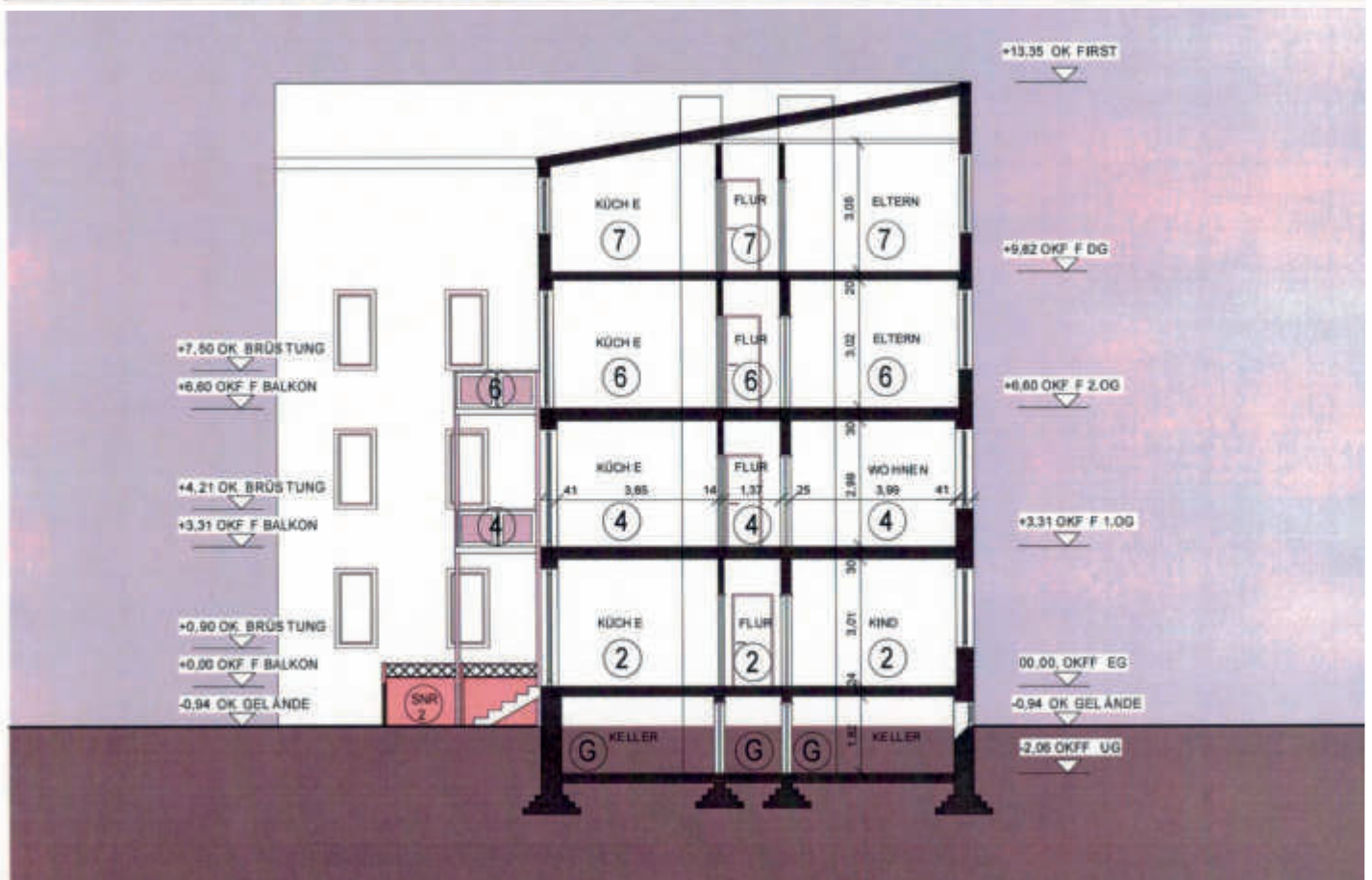
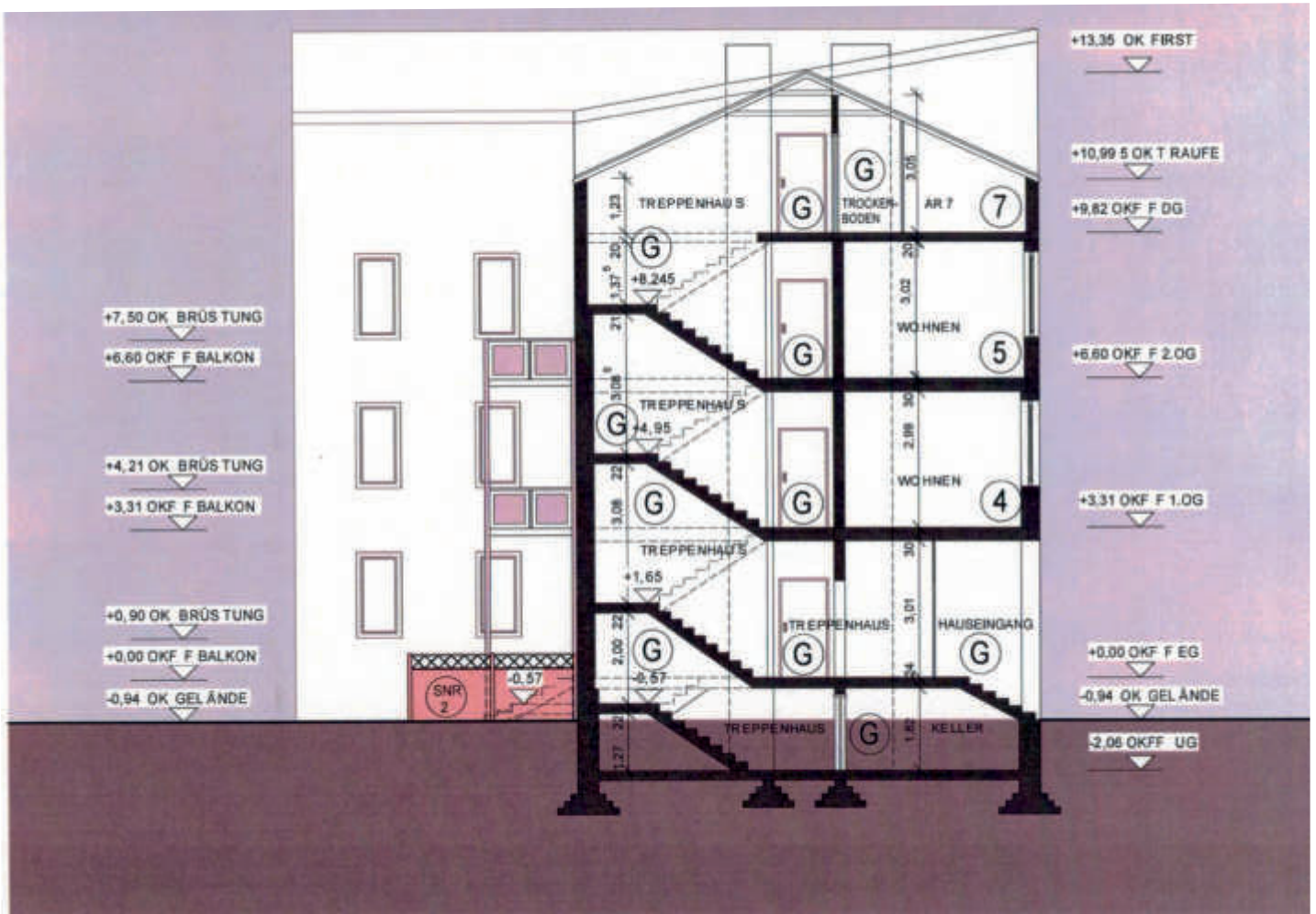
Oldenburg,
05.12.2025

**Zeichnungsansicht -1- von -2- zum Mehr-
familienhaus Schillerstraße 8 / Mellum-
straße 12 in 26382 Wilhelmshaven - Mitte.**

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf	Zeichnungsansicht -2- von -2- zum Mehrfamilienhaus Schillerstraße 8 / Mellumstraße 12 in 26382 Wilhelmshaven - Mitte.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-14	Oldenburg, 05.12.2025		



T.S.

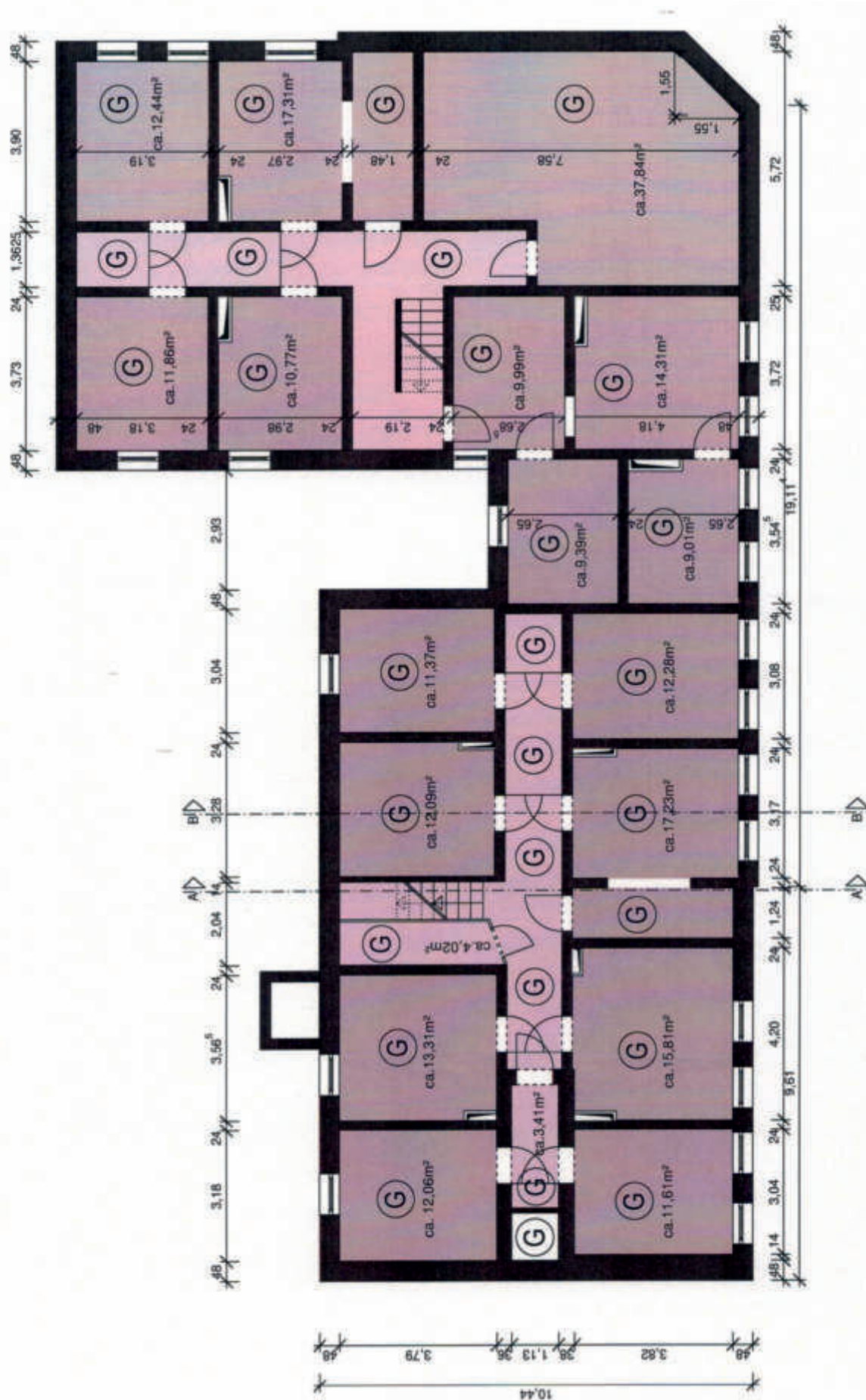
Anlaß: Verkauf

Projekt 812-14

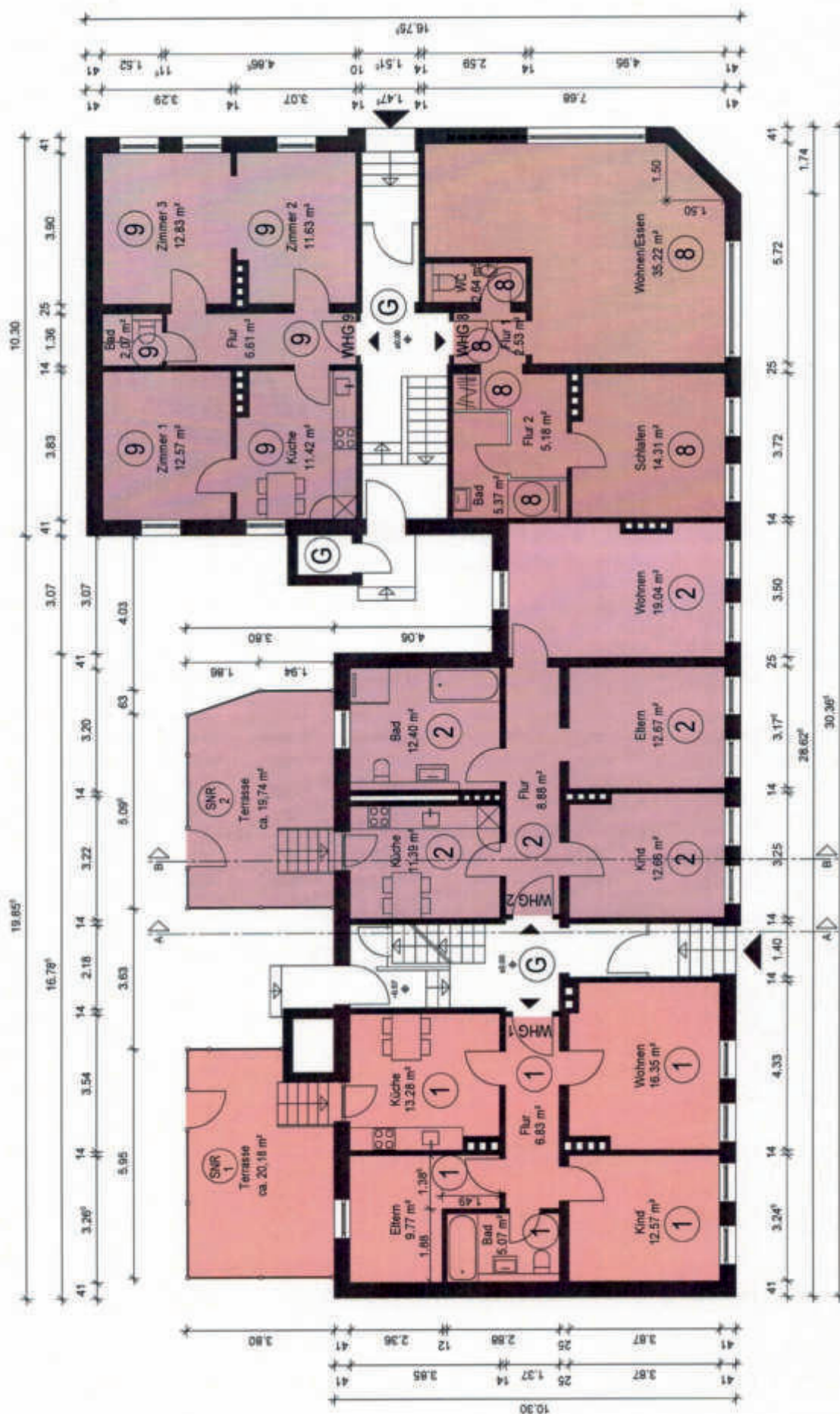
Oldenburg,
05.12.2025

Querschnittszeichnungen zum Mehr-
familienhaus Schillerstraße 8 / Mellum-
straße 12 in 26382 Wilhelmshaven - Mitte.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundrißzeichnung Kellergeschoß zum Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mel- lumstr. 12 in Wihelmshaven - Mitte.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-14	Oldenburg, 05.12.2025		



T.S.

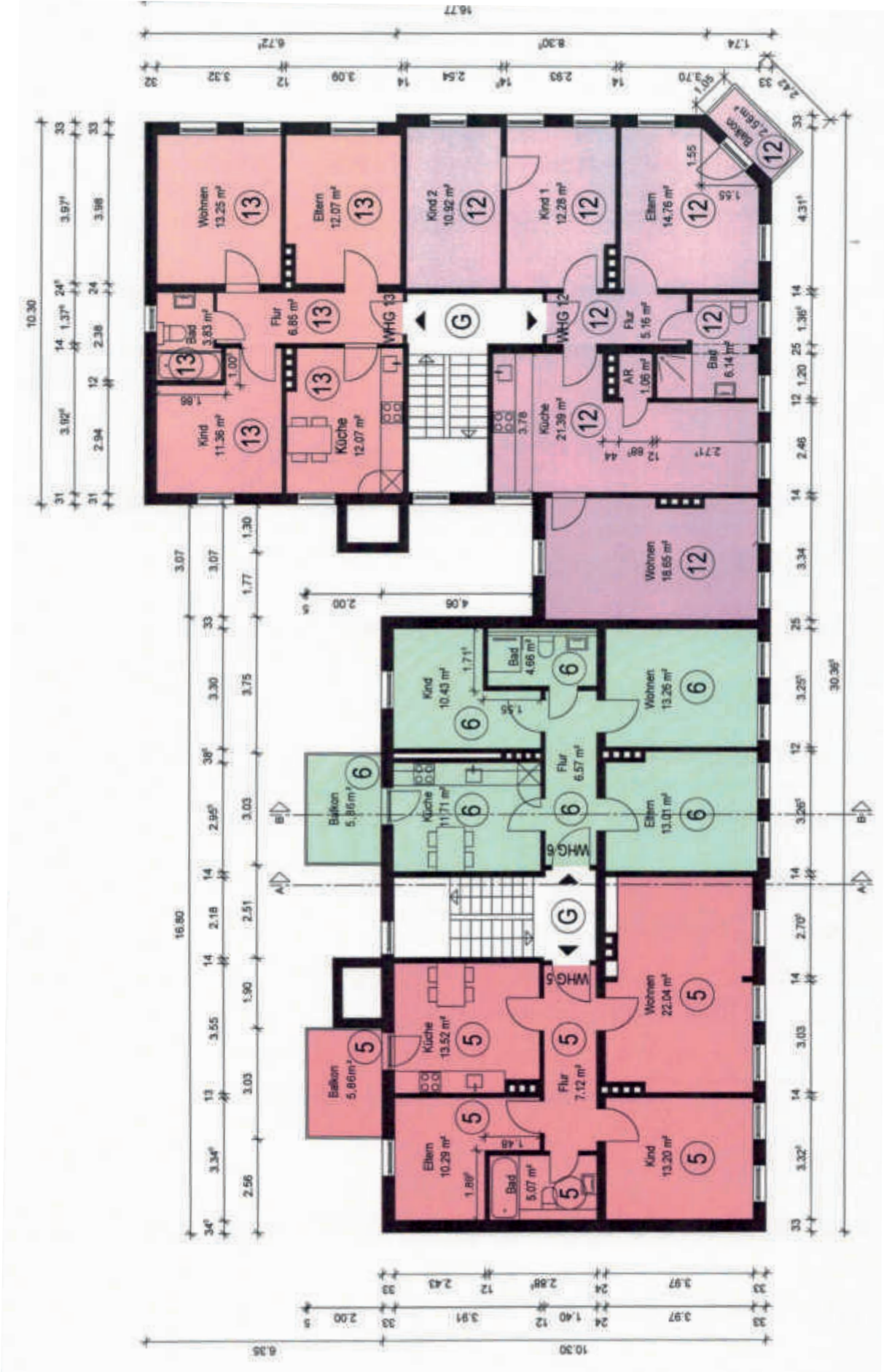
Anlaß: Verkauf

Projekt 812-14

Oldenburg,
05.12.2025

**Grundrißzeichnung Erdgeschoß zum
Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mel-
lumstr. 12 in Wilhelmshaven - Mitte.**

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

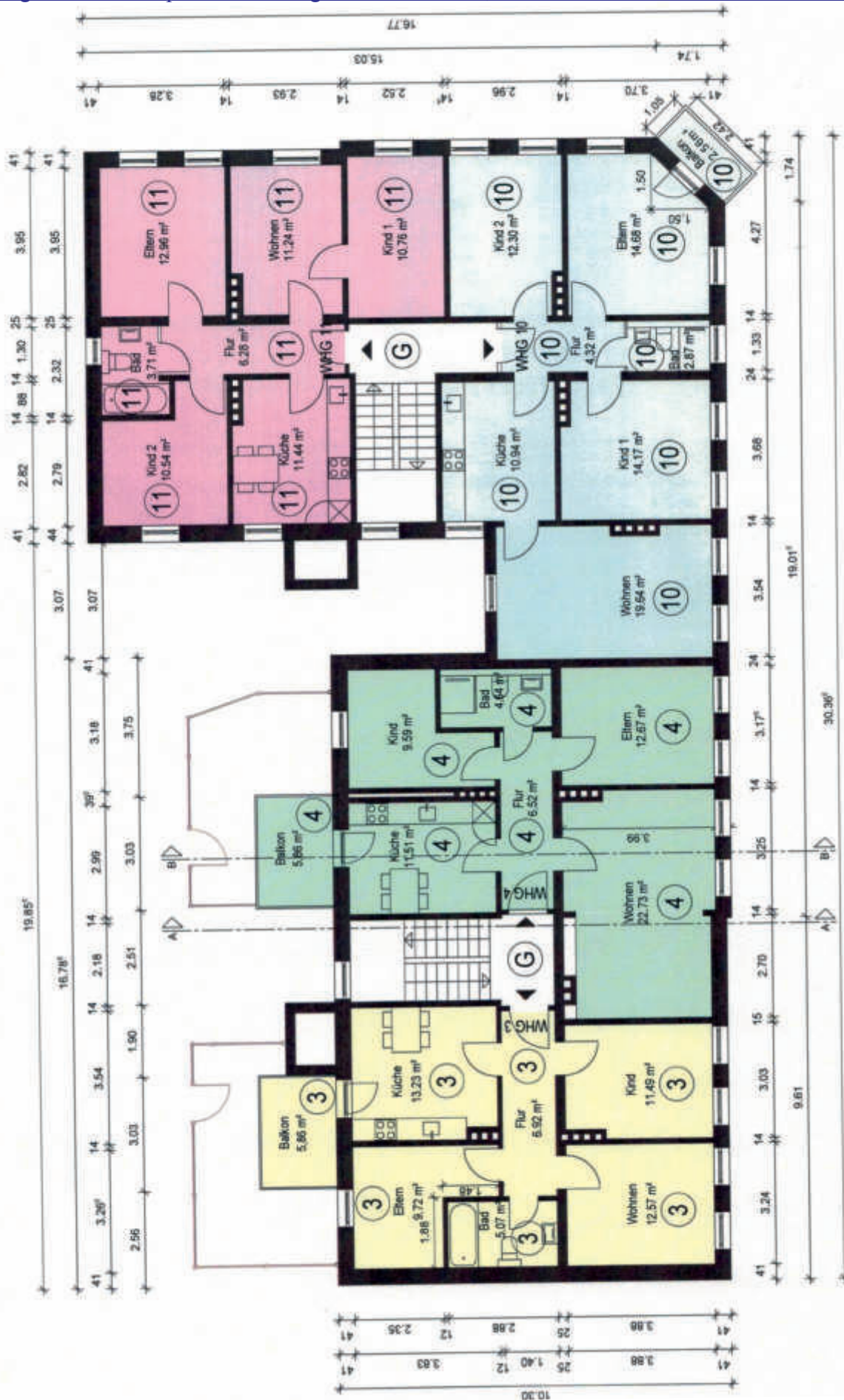
Anlaß: Verkauf

Grundrißzeichnung 2. Obergeschoß zum
Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mel-
lumstr. 12 in Wihelms haven - Mitte.

Projekt 812-14

Oldenburg,
05.12.2025

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

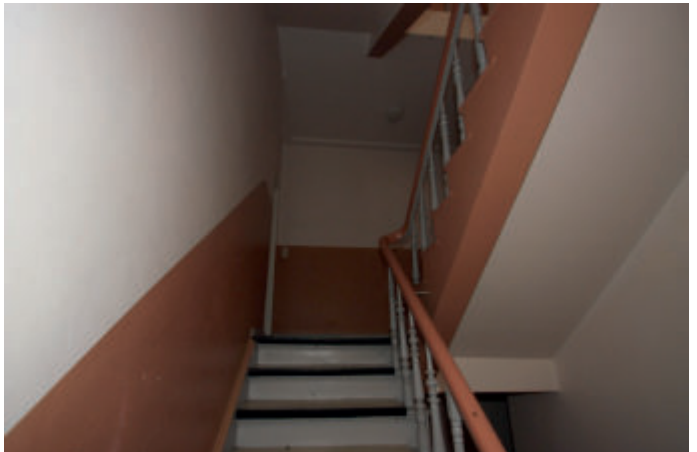
Anlaß: Verkauf

Projekt 812-14

Oldenburg,
05.12.2025

**Grundrißzeichnung 1. Obergeschoß zum
Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mel-
lumstr. 12 in Wilhelmshaven - Mitte.**

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 812-14

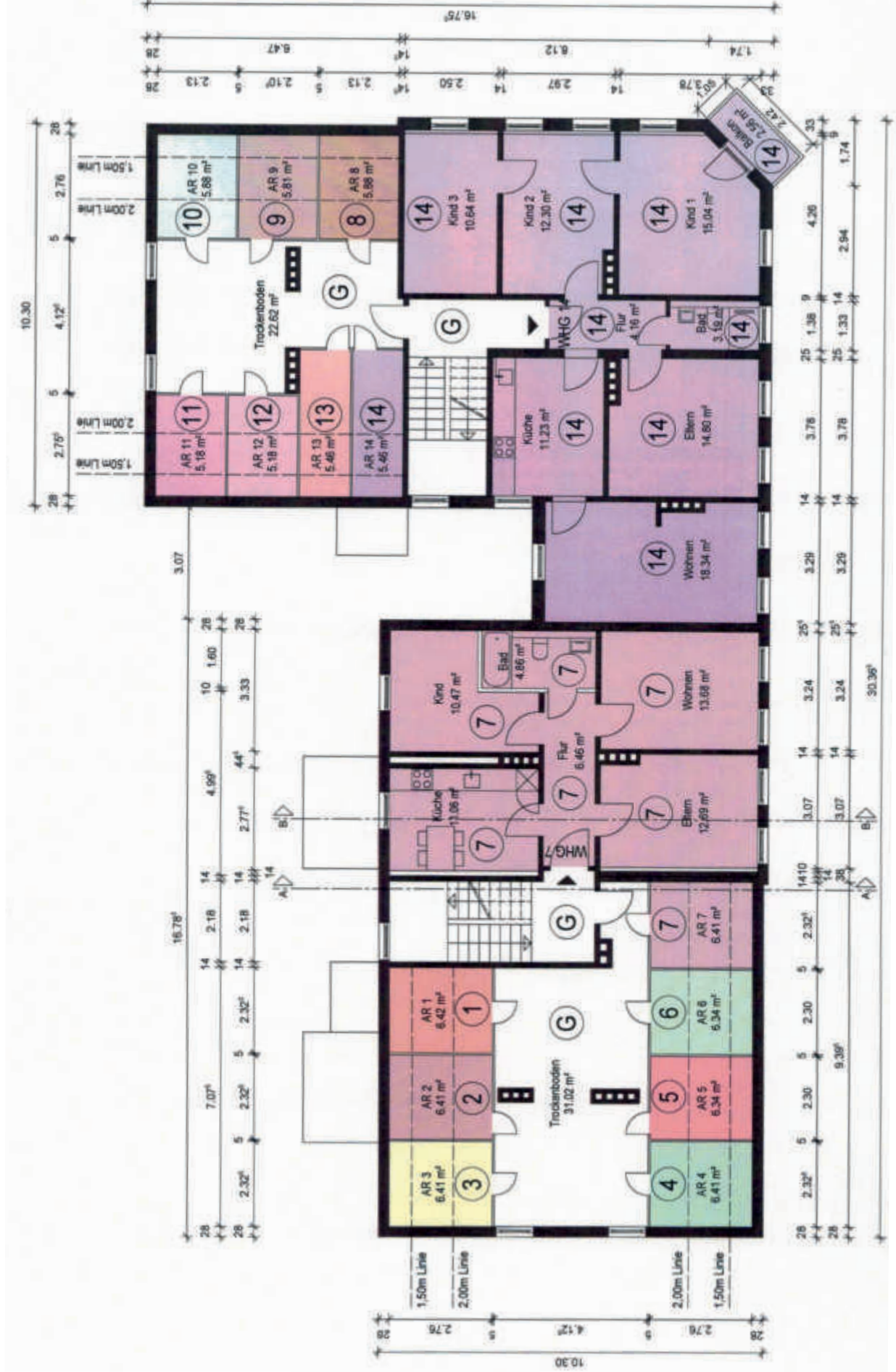
Oldenburg,
05.12.2025

**Kelleransichten und Treppenhaus Mehrfamilien-
haus Mellumstraße 12 in 26382 Wilhelmshaven.**

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf	Ansichten zum ungenutztem Bodenraum & Kaufsache Mellumstraße 12 in 26382 Wilhelmshaven.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-14	Oldenburg, 05.12.2025		



T.S.

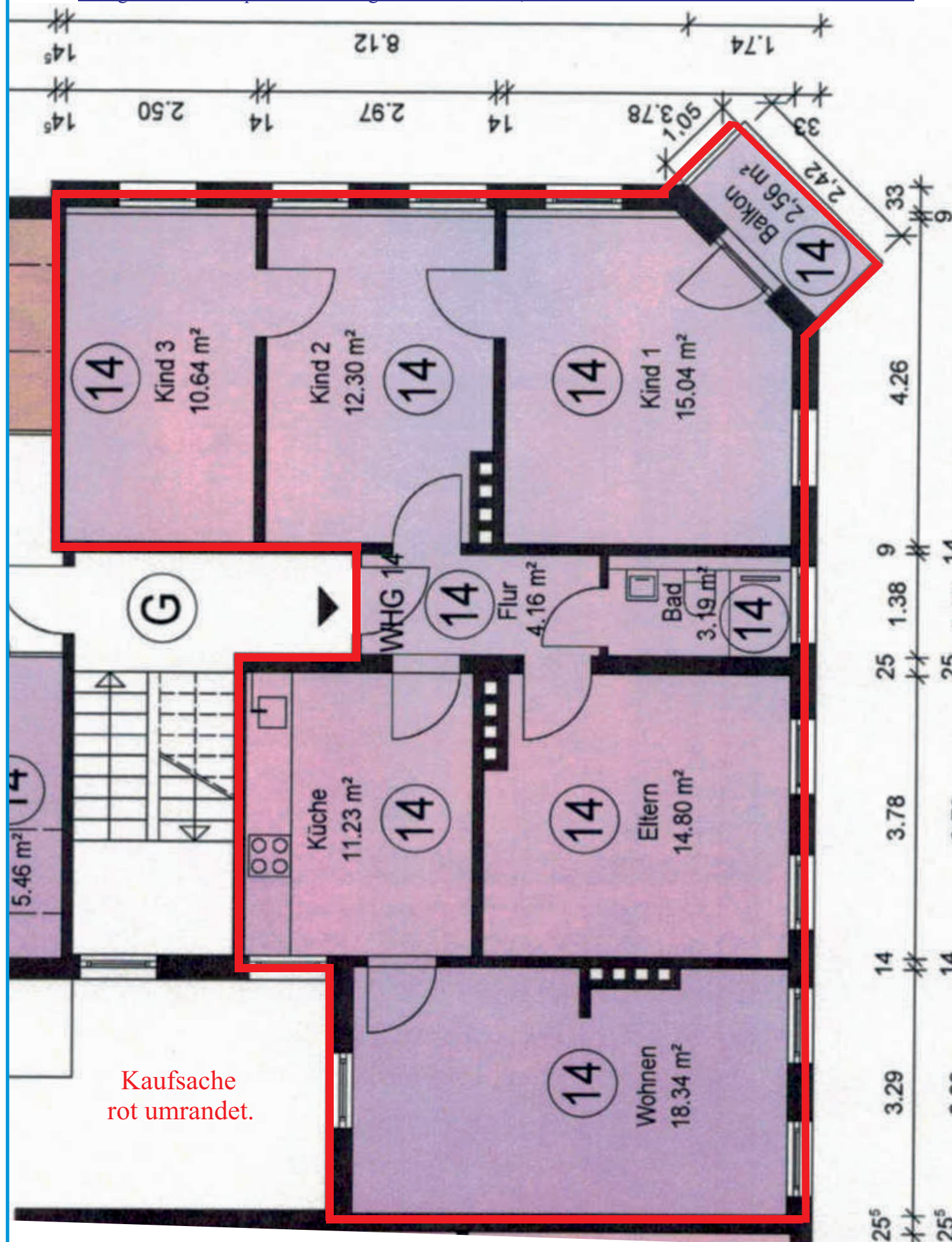
Anlaß: Verkauf

Projekt 812-14

Oldenburg,
05.12.2025

Grundrißzeichnung 3. Obergeschoß zum
Mehrfamilienhaus Schillerstr. 8 / Mel-
lumstr. 12 in Wihelmshaven - Mitte.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

Grundrißzeichnung Kaufgegenstand & Eigentumswohnung Nr. 14 des Hauses Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wilhelmshaven.

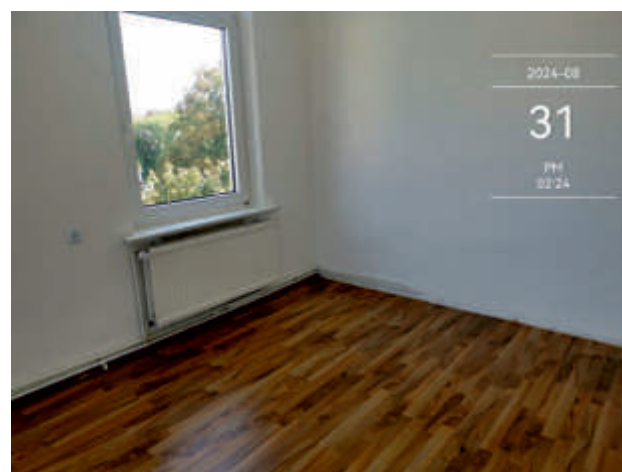
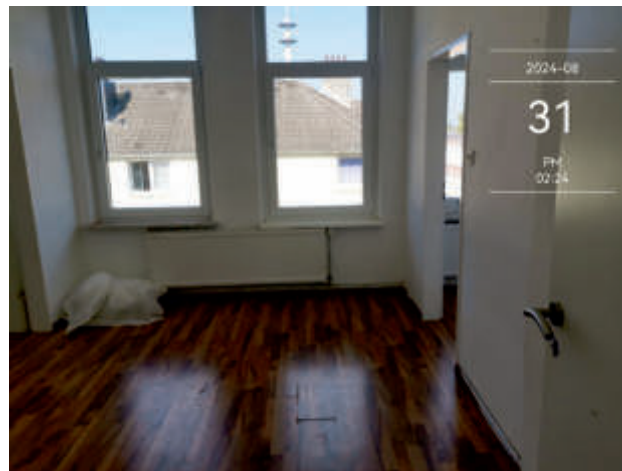
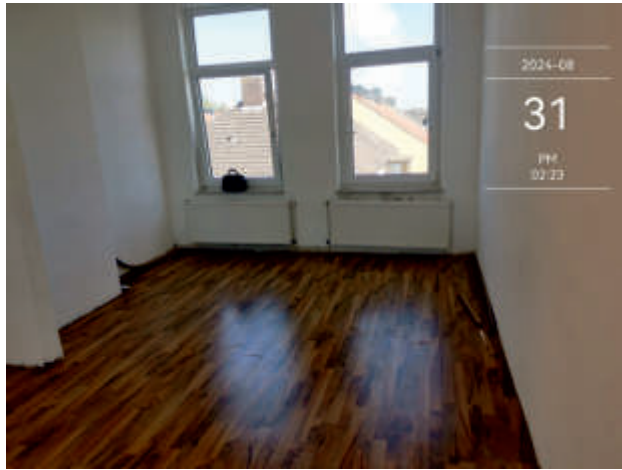
Projekt 812-14

Oldenburg,
05.12.2025

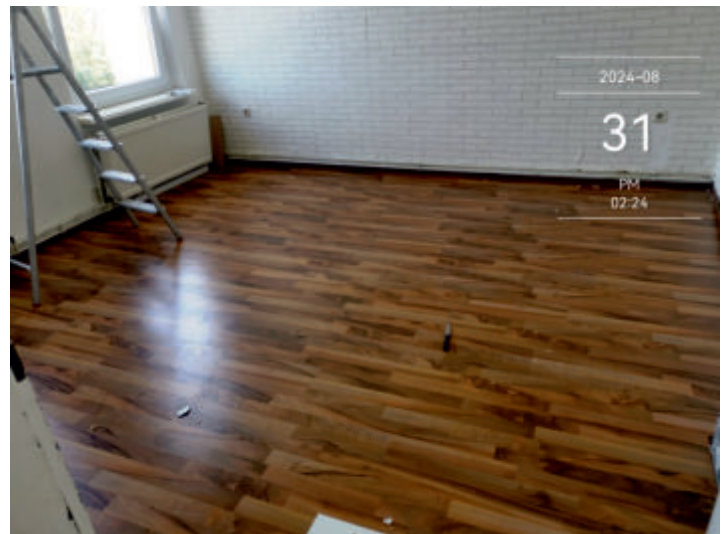
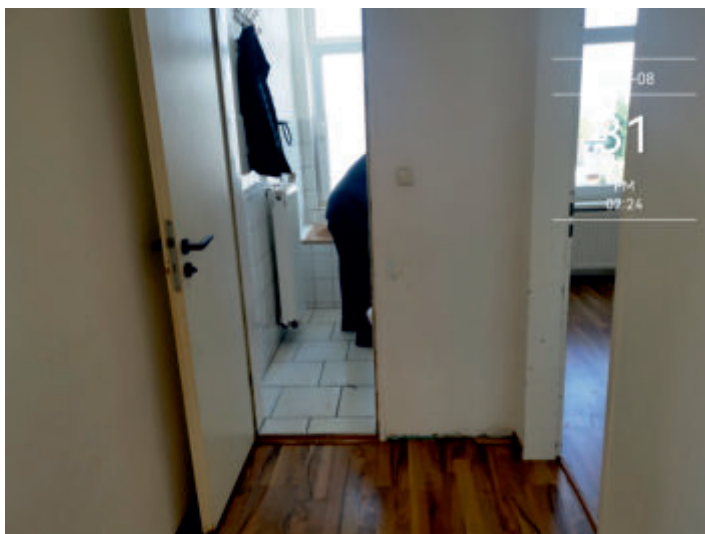
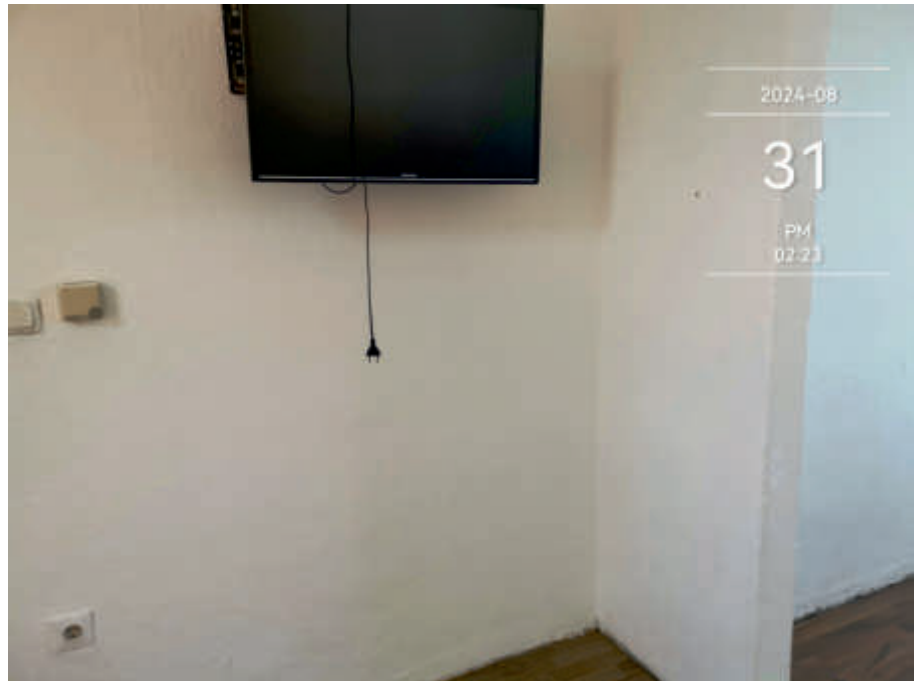
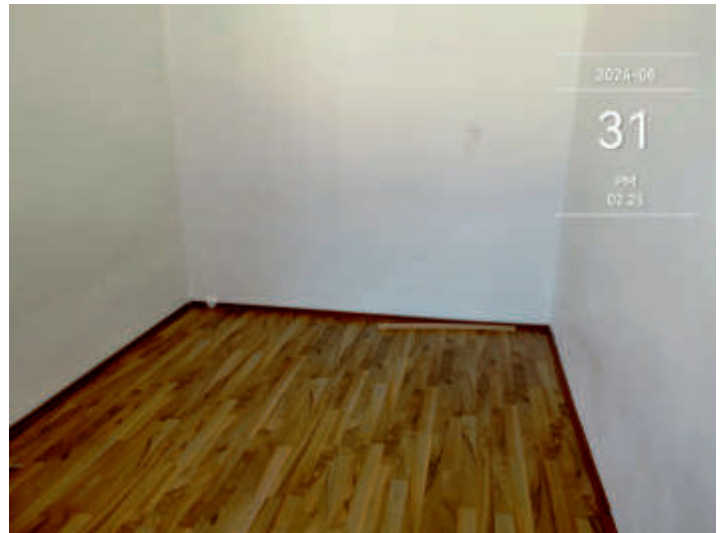
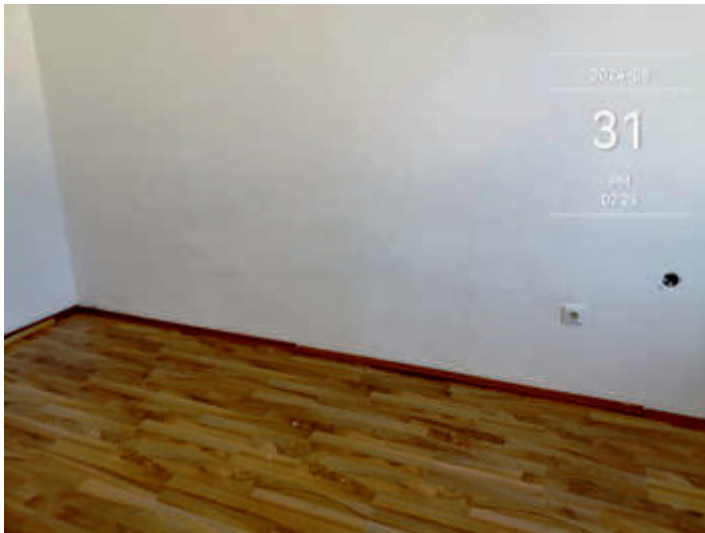
IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

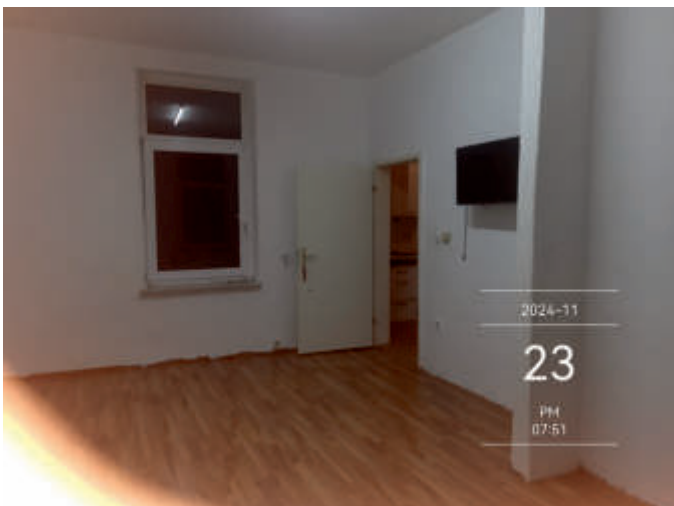


T.S.	Anlaß: Verkauf	Fotos & Innenansichten, Seite -1- von -6- der Eigentumwohnung Nr. 14 im 3. Obergeschoß rechts des Hauses Mellumstr. 12, Wilhelmshaven.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-14	Oldenburg, 05.12.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Fotos & Innenansichten, Seite -2- von -6- der Eigentumswohnung Nr. 14 im 3. Obergeschoß rechts des Hauses Mellumstr. 12, Wilhelmshaven.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-14	Oldenburg, 05.12.2025		





T.S.

Anlaß: Verkauf

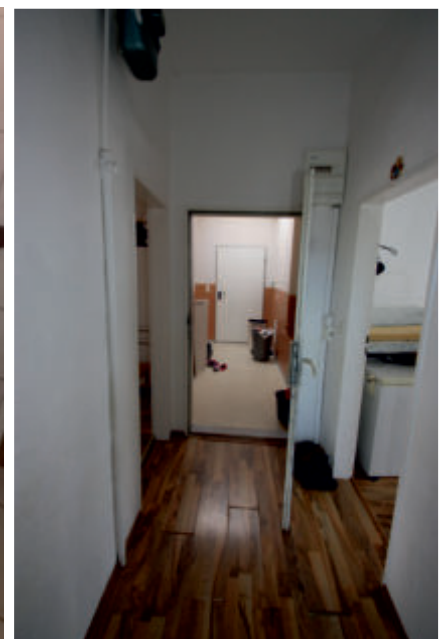
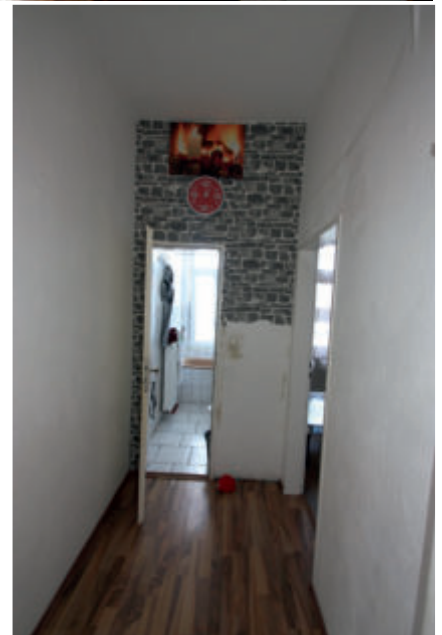
Projekt 812-14

Oldenburg,
05.12.2025

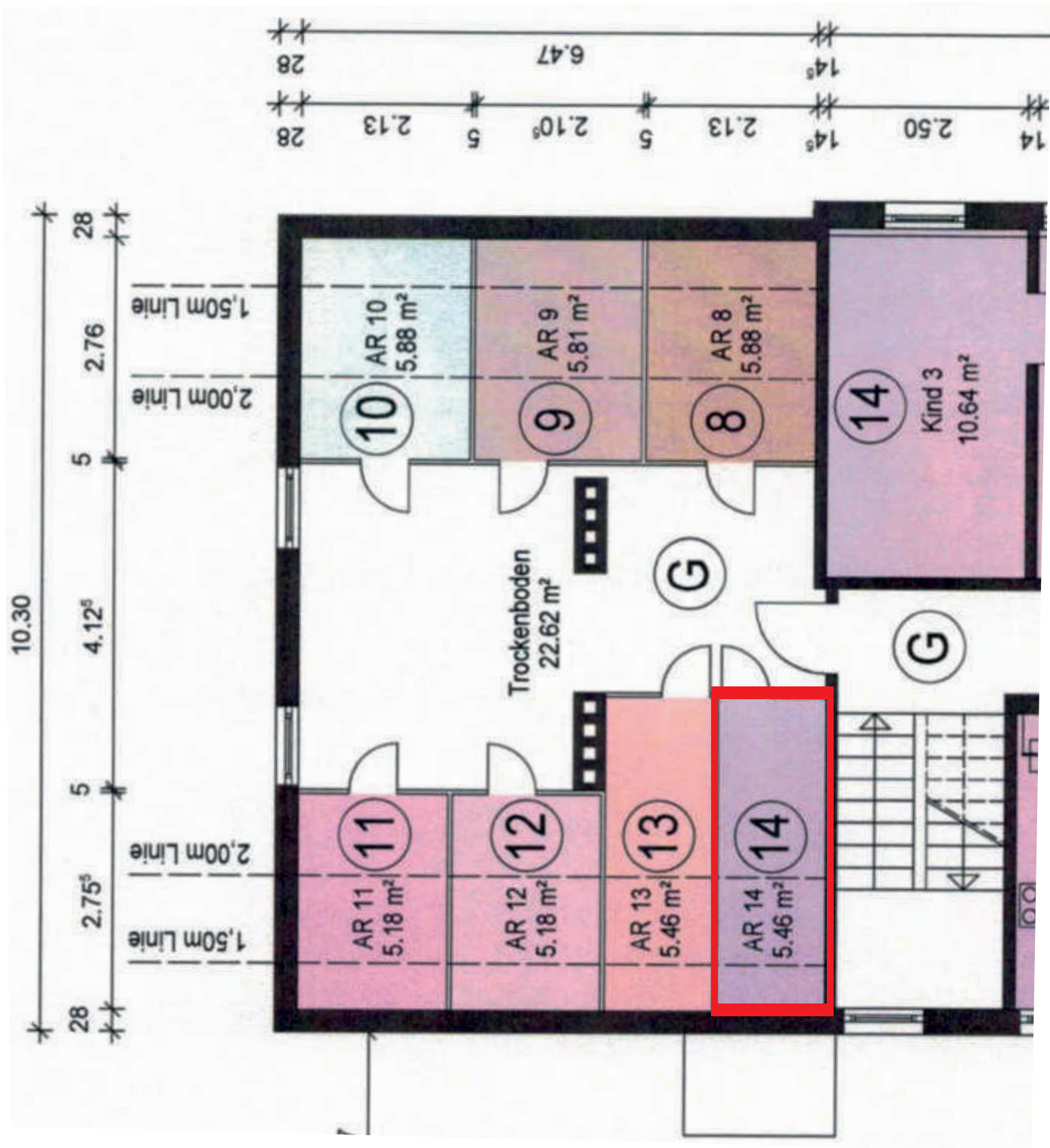
Fotos & Innenansichten, Seite -4- von -6- der
Eigentumwohnung Nr. 14 im 3. Obergeschoß
rechts des Hauses Mellumstr. 12, Wilhelmshaven.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG





Kaufsache
rot umrandet.



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundrißzeichnung Zubehör zum Kaufgegenstand, Lagerraum 3. OG zur Eigentumswohnung Nr. 14, Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wilhelmshaven.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 812-14	Oldenburg, 05.12.2025		

Wohnungsliste

WE-Nr.	Lage	Adresse	Wfl. m ²	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.

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 812-14

Oldenburg,
05.12.2025

Wohnungsliste des Gemeinschaftsgrundstückes
Schillerstr. 8 / Mellumstr. 12 in Wilhelmshaven
mit ergänzender Objektbeschreibung.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

ais
 Allgemeine Immobilien-Service GmbH
 Bismarckstraße 166 26382 Wilhelmshaven
 Tel. (0 44 21) 36 51 55 Fax (0 44 21) 36 51 65

01.07.2025

025014-01,01400

Wirtschaftsplan 2025

Wohnung Nr. 14 Mellumstr. 12/Schillerstr. 8 in WHV

Konto-Bezeichnung	Umlage-Saldo EUR	Gesamt- Schlüssel	Schlüssel- Bezeichnung	Ihr Umlage- Schlüssel	Ihr Umlage- Anteil EUR
Hausmeister-Vergütung	8.310,96	10000,00	Miteig.Anteil	927,41	770,77
Versicherungen	2.484,99	10000,00	Miteig.Anteil	927,41	230,46
Kaminkehrer	1.000,00	10000,00	Miteig.Anteil	927,41	92,74
Wasser / Abwasser	7.445,69	11680	PersonenTage	2190	1.396,07
Müllgebühren	3.000,00	10000,00	Miteig.Anteil	927,41	278,22
Allgemein-Strom	350,00	11680	PersonenTage	2190	65,63
Rechts- und Beratungskosten	2.500,00	10000,00	Miteig.Anteil	927,41	231,85
Verwaltervergütung	4.998,00	14	Wohneinheit	1	357,00
Sonstige Kosten	714,00	10000,00	Miteig.Anteil	927,41	66,22
Bankgebühren	108,00	10000,00	Miteig.Anteil	927,41	10,02
Summe:	30.911,64			Ihr Anteil:	3.498,98
Rücklagen-Zuführung					
Einstellung Rücklage	12.000,00	10000,00	Miteig.Anteil	927,41	1.112,89
Summe incl.Zuführung z. Rückl.	42.911,64			Ihr Anteil:	4.611,87
Ihre neuen Monats-Vorschüsse (Vorauszahlungen) auf volle EUR gerundet					384,00
<small>In den Monats-Vorschüssen sind Anteile für Rücklagen-Zuführung enthalten i.H.v. EUR 92,74</small>					
Der Wirtschaftsplan tritt erst mit Beschluß der Eigentümerversammlung in Kraft.					

T.S.

Anlaß: Verkauf

Einzelabrechnung zur Eigentumswohnung Nr. 14
 zum Wirtschaftsplan 2025 der Wohnanlage Schil-
 lerstraße 8 & Mellumstraße 12 in Wilhelmshaven.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
 OLDENBURG

Projekt 812-14

Oldenburg,
 05.12.2025

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) 01.05.2014¹

Gültig bis: 02.09.2029

Registriernummer NI-2019-002861732

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend
Adresse	Mellumstraße 12, 26382 Wilhelmshaven
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude	1902
Baujahr Wärmeerzeuger ⁴	1996
Anzahl Wohnungen	7
Gebäudenutzfläche (A)	684,1 m ² <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas
Erneuerbare Energien	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)

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**) des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

engiwo.de®

– ein Service der archaeus digital GmbH –

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen



BAFA-152417

03.09.2019

Datum

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater

Unterschrift des Ausstellers

¹) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV) 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 812-14

Oldenburg,
05.12.2025Energieausweis Mehrfamilienhaus Mellum-
straße 12 in Wilhelmshaven, Seite -1- von -2-.IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

ENERGIEAUSWEIS

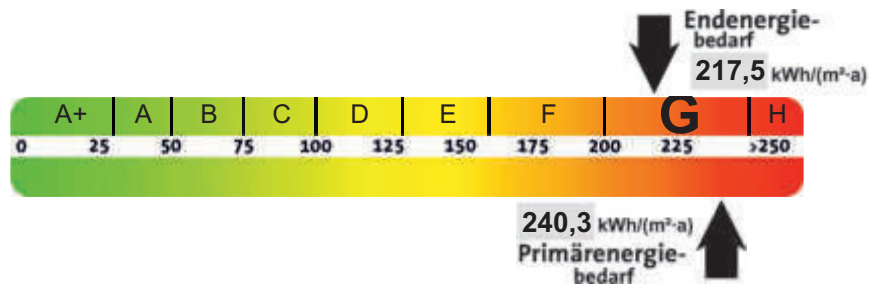
für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) 01.05.2014¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NI-2019-002861732

2

Energiebedarf dieses Gebäudes



Anforderungen gemäß EnEV

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
- ☐ Regelung nach §3 Absatz 5 EnEV
- ☒ Vereinfachungen nach §9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe 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: %

Ersatzmaßnahmen

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.

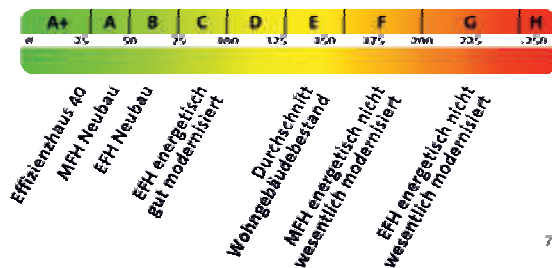
☐ Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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_n), 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 EnEV⁵)nur bei Neubau

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

T.S.

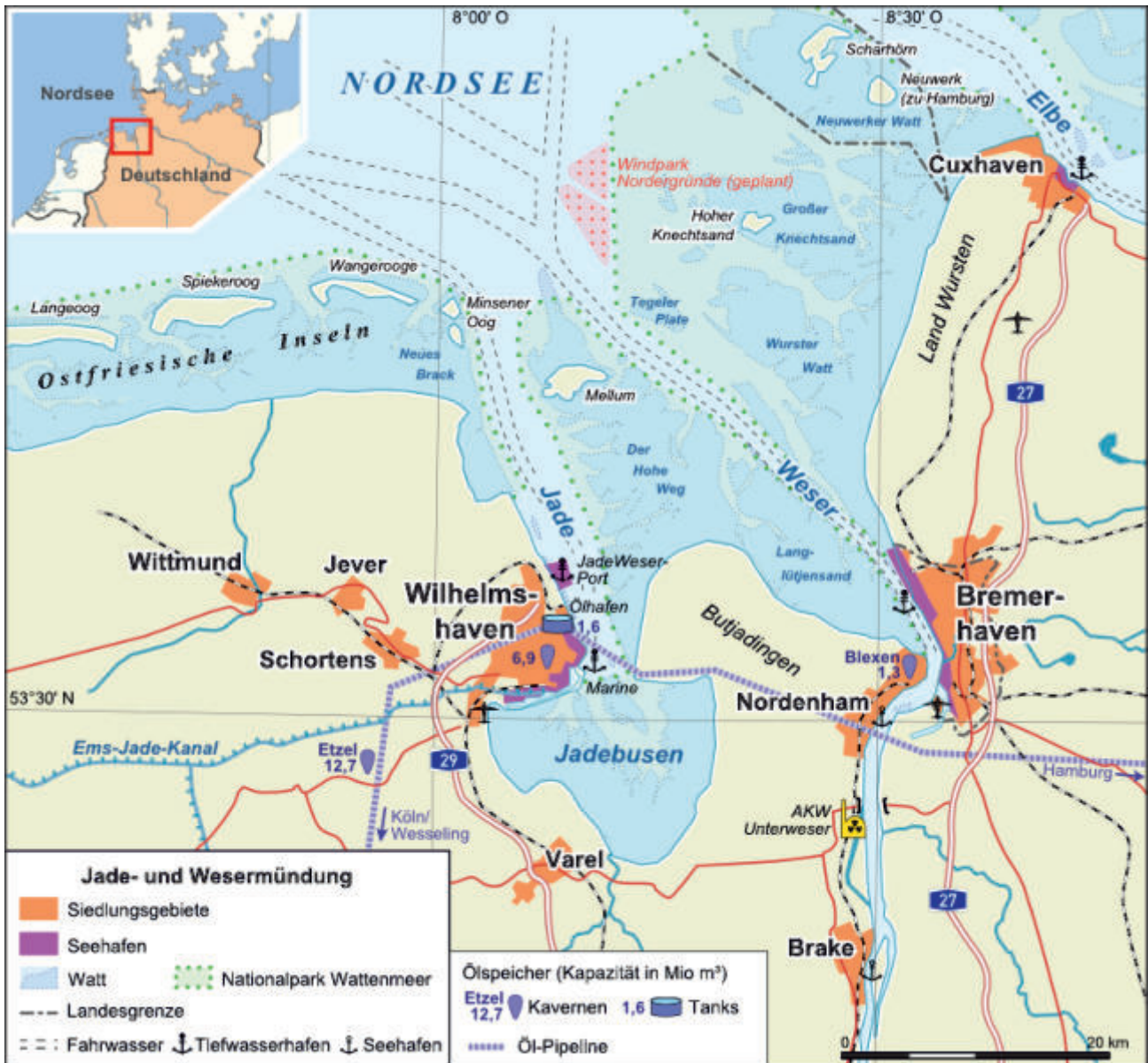
Anlaß: Verkauf

Projekt 812-14

Oldenburg,
05.12.2025

Energieausweis Mehrfamilienhaus Mellum-
straße 12 in Wilhelmshaven, Seite -2- von -2-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 812-14

Oldenburg,
05.12.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



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.

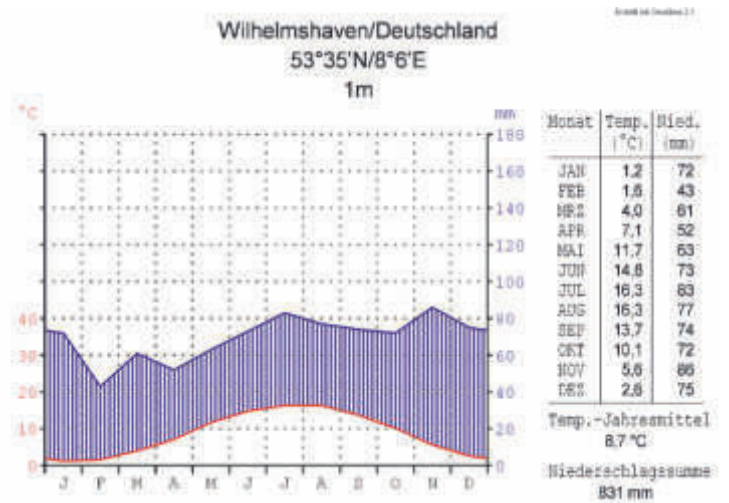
Anlaß: Verkauf

Projekt 812-14

Oldenburg,
05.12.2025

Impressionen aus der Stadt
Wilhelmshaven, Seite -2- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 812-14

Oldenburg,
05.12.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG