



OBJEKT VKLE20251029

Schöne Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage!

67065 LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

Kaufpreis

219.000,00 €

Käuferprovision

3,57 % des Kaufpreises inkl. gesetzlicher MwSt.

Eckdaten

Objektart:	Etagenwohnung
Baujahr:	1970
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 92,50 m²
Nutzfläche:	ca. 10 m²
Etagenzahl:	5
Etage:	1
Zustand:	Gepflegt
Anzahl Badezimmer:	1
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne
Gäste-WC vorhanden:	Nein
Personenaufzug vorhanden:	Ja
Keller:	Ja
Stellplatztyp:	Garage, Außenstellplatz
Stellplatzanzahl:	1
Garagenanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Anzahl Schlafzimmer:	3
Vermietet:	Ja

Befuerung/Energieträger: Heizöl

Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor

Hausgeld: 450,00 €

Objektbeschreibung

Diese attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Aufzug in beliebter Lage überzeugt durch ihren flexibel nutzbaren Grundriss, helle Räume und eine angenehme Wohnlage.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit angrenzender offener Küche, ideal für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die drei weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen und bieten damit vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für jede Lebenssituation.

Das Bad ist mit einer praktischen Duschbadewanne ausgestattet, das WC befindet sich separat, ein Plus an Komfort im Alltag. Vom sonnigen Balkon genießen Sie einen charmanten Ausblick in eine ruhige Anliegerstraße.

Ein eigener Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum, außerdem steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Haus zur Verfügung.

Das Hausgeld beträgt derzeit 450€ / Monat. Hierin enthalten sind ca. 50€ für Instandhaltungsrücklagen.

Die Wohnanlage zeichnet sich durch ein angenehmes Miteinander und kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln aus.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage von Ludwigshafen, in der beliebten Diemersteiner Straße. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, kleinen Gärten und einer angenehmen Nachbarschaft. Ideal für Familien, Paare und Berufstätige, die stadtnah, aber ruhig wohnen möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Mehrere Supermärkte und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bus- und Straßenbahnhaltestellen liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt von Ludwigshafen, nach Mannheim sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Auch die Anbindung an das Straßennetz ist optimal. Über die B37 und die A650 erreichen Sie die Metropolregion Rhein-Neckar und das überregionale Autobahnnetz in wenigen Minuten.

Ausstattung

W&F Wohnfinanz GmbH

Mainzer Straße 155 | 55299 Nackenheim
Tel.: +49 6135 951820 | Fax: +49 6135 951825
info@wohnfinanz24.de | www.wohnfinanz24.de

EXPOSE

- + Badezimmer mit separatem WC
- + Balkon
- + Aufzug
- + Waschraum
- + Garagenstellplatz
- + Außenstellplatz

Sonstiges

PROVISIONSHINWEIS:

Mit der Anfrage und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma W&F Wohnfinanz GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma W&F Wohnfinanz GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die W&F Wohnfinanz GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die W&F Wohnfinanz GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG:

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

GELDWÄSCHE:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die W&F Wohnfinanz GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.



Wohnzimmer



Essbereich



Küche



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Badezimmer



separates WC



Ausblick Balkon

FINANZIERUNGSBERATUNG AUS EINER HAND



**KOSTENFREI
BANKENUNABHÄNGIG
SCHNELLE VORANFRAGE
PERSÖNLICHE WÜNSCHE & ZIELE
VERGLEICH BEI ÜBER 500 BANKEN**



IHRE PERSÖNLICHEN ANSPRECHPARTNER:

MARC HÖBEL
Finanzierungsexperte
Bankbetriebswirt

06135-7052594
0175 4536263
mh@wohnfinanz24.de



W&F WOHNFINANZ GMBH
Mainzer Straße 155
55299 Nackenheim
www.wohnfinanz24.de





wohnfinanz24.de
Der etwas andere Makler!

WICHTIGER HINWEIS!

GEHEN SIE AUF NUMMER SICHER &
VERPASSEN SIE WIRKLICH KEIN OBJEKT MEHR!



QR-Code scannen oder uns unter Wohnfinanz24 suchen!

Liken, Fan werden und als erster neue Objekte sehen!

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 17.10.2032

Registriernummer ²

RP-2022-004275823

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Diemersteinstr. 2, 67065 Ludwigshafen		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1971		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _N)	805,0 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Nein	Verwendung: Nein	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf		

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 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:

Dirk
Gandert
Ludwigstr. 26
67165 Waldsee

18.10.2022
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

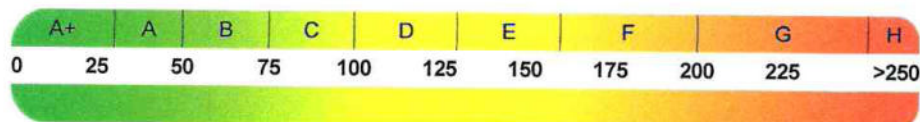
Registriernummer ²

RP-2022-004275823

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

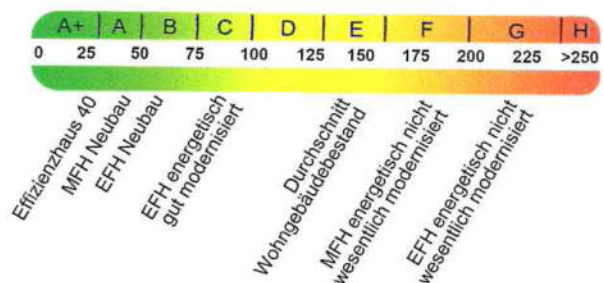
Ersatzmaßnahmen ⁶

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/(m ² ·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H _T ⁵	W/(m ² ·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

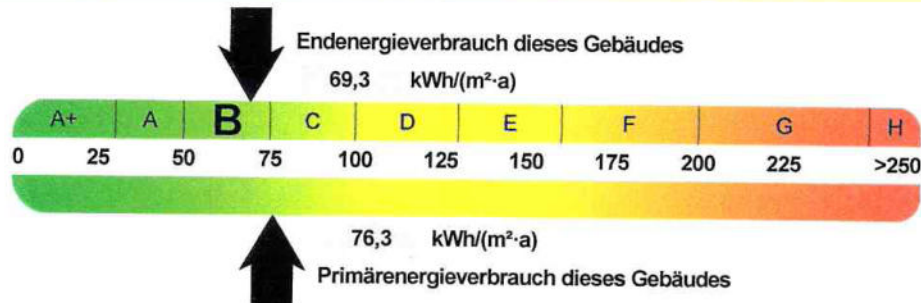
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

RP-2022-004275823

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

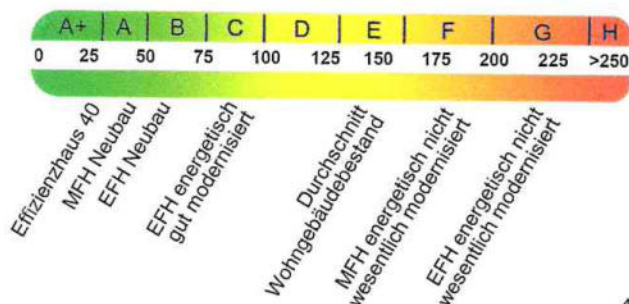
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

69,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
29.04.2016	04.05.2019	Heizöl	1,10	130778	—	130778	1,29

Vergleichswerte Endenergie



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

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

RP-2022-004275823

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich

☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Zentralheizung mit BW (Brennwert)	/	X	/	/

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Dirk, Gandert
Ludwigstr. 26, 67165 Waldsee

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T^*). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus
Straße:	Diemersteinstr. 2
PLZ / Ort:	67065 Ludwigshafen
Gebäudeteil:	Gesamtes Gebäude
Nutzfläche:	805,00 m²
Anzahl Wohneinheiten:	10

Energieverbrauch

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

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		L	kWh	kWh	%	kWh	%
29.04.2016	30.04.2017	2381	24000	24000	100,0	0	0,0
01.05.2017	02.05.2018	8459	85267	85267	100,0	0	0,0
03.05.2018	04.05.2019	2134	21511	21511	100,0	0	0,0

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
Postleitzahl für Klimakorrekturen: 67065
Ort: Ludwigshafen

Leerstände

- keine -

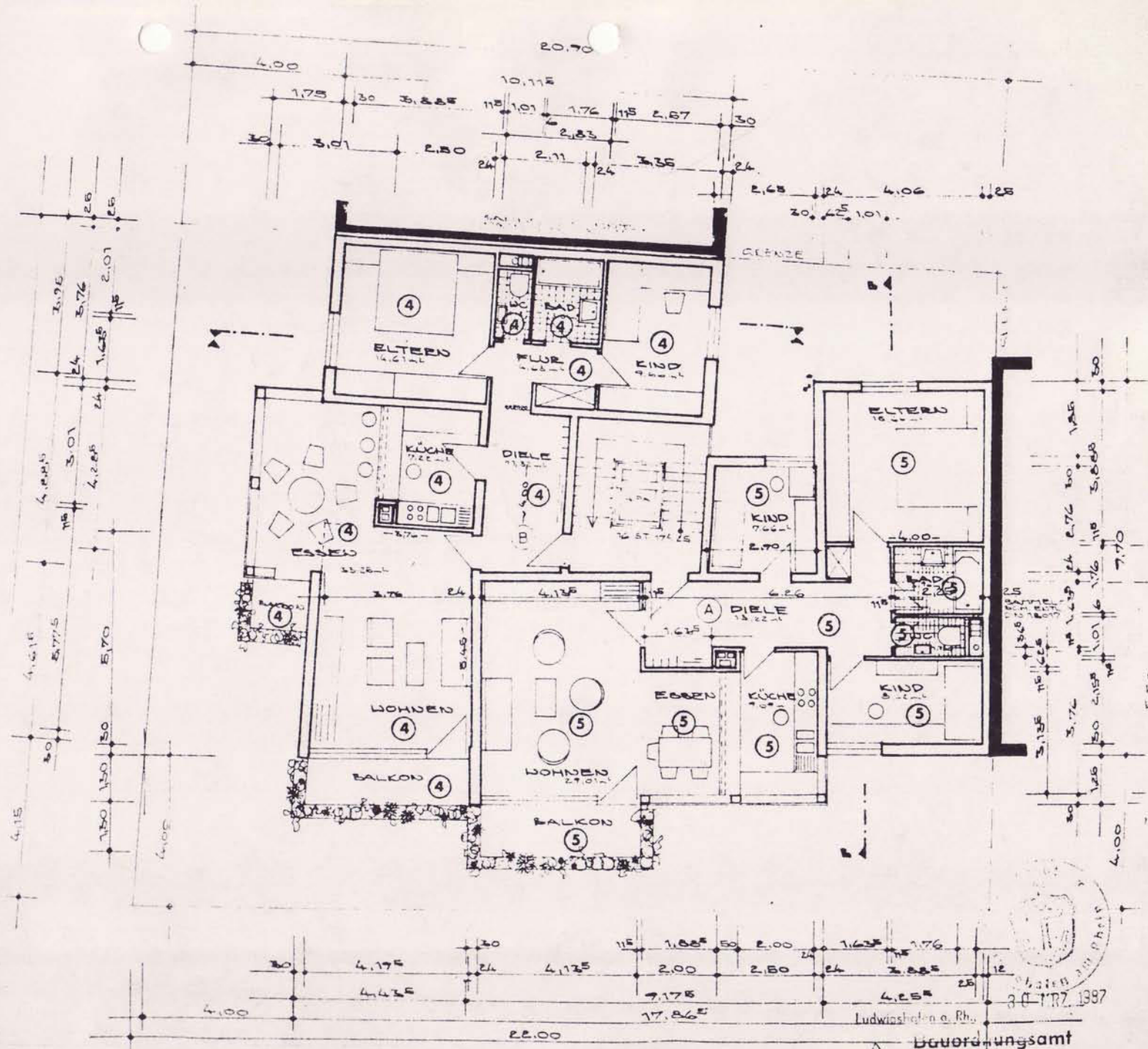
Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum:	29.04.2016 - 04.05.2019
Kennwert:	69,3 kWh/(m² a)

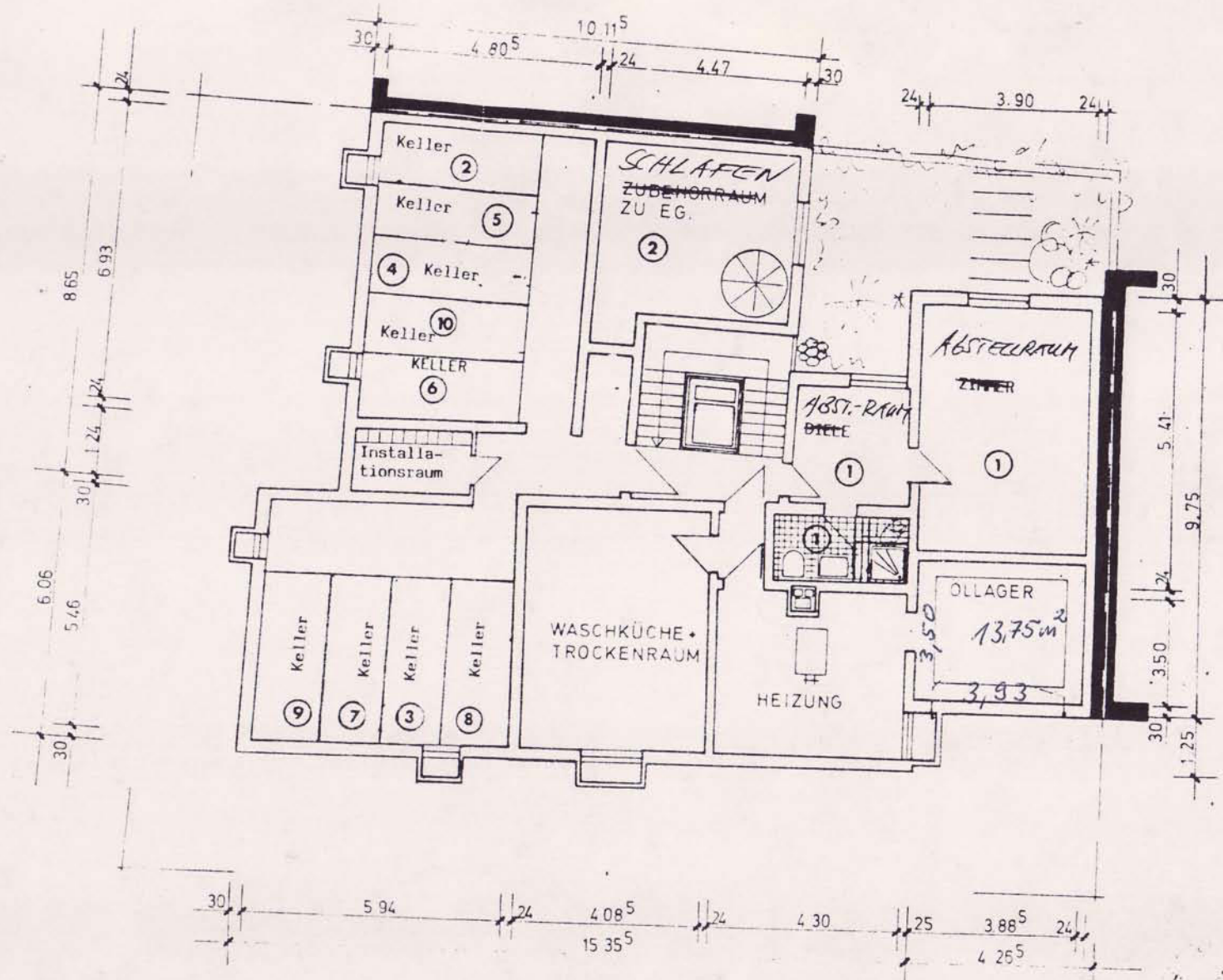
Diemersteinstr. 2
6700 Ludwigshafen

1. OBERGESCHOSS



Diemersteinstr. 2
6700 Ludwigshafen

KELLERGESSCHOSS



Firma
Schmitz & Müller GmbH
Rheinhäuser Str. 50

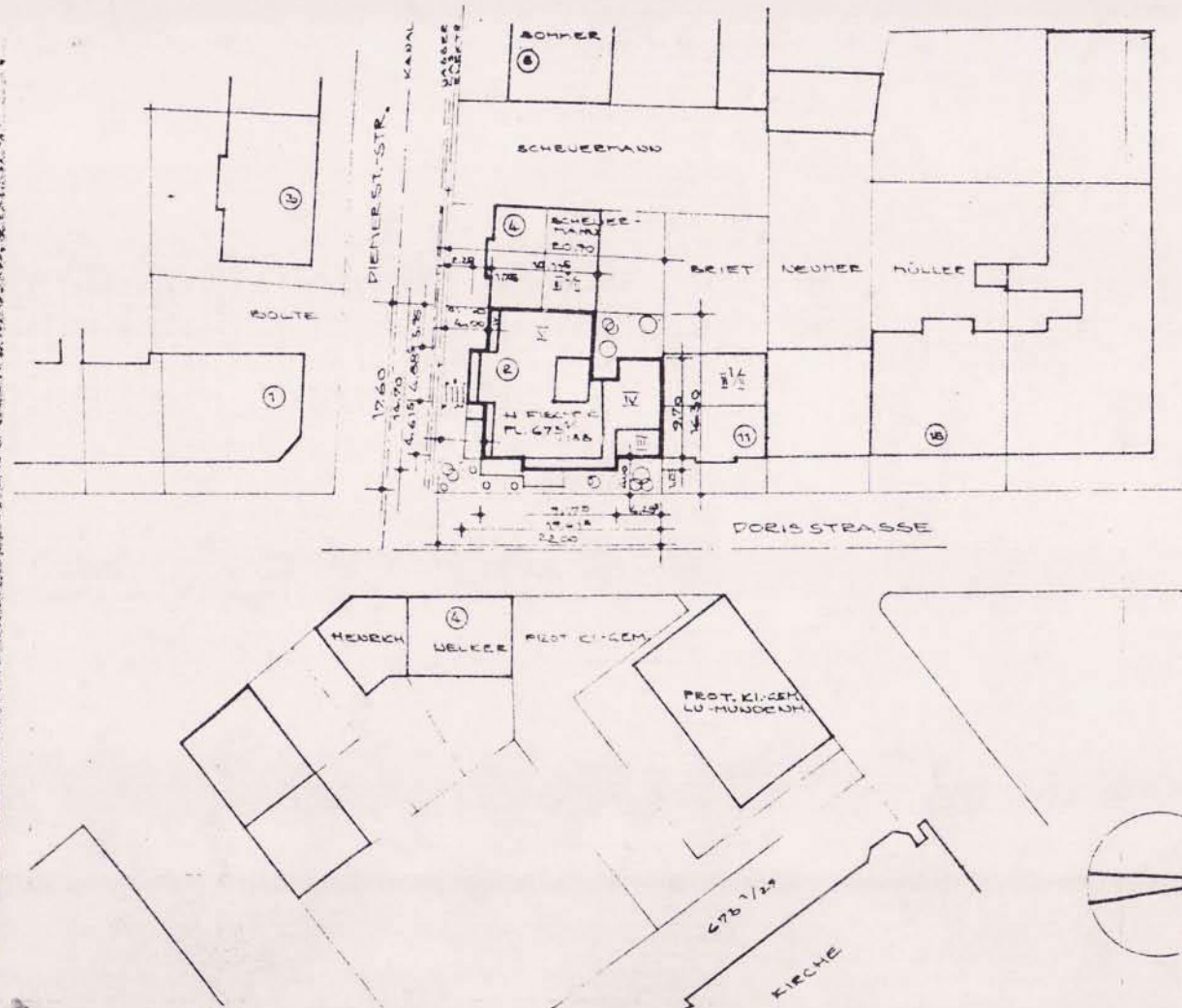
6800 Mannheim 1
Tel.: 0621/44 40 41

Ludwigshafen, Rh. 30. MRZ. 1987

Handwritten signature

Diemersteinstr. 2
6700 Ludwigshafen

LAGEPLAN



Ludwigshafen a. Rh. 30. MRZ. 1987
bauordnungsamt

[Handwritten signature]

Versammlungsprotokoll

Über die ordentliche Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft WEG Diemersteinstr. 2 Ludwigshafen
vom 02.09.2024
Vers.-Nr. 36
Ort der Versammlung Gasthaus Fasanenheim Ludwigshafen
Versammlungsbeginn 18.00 Uhr
Versammlungsleiter Herr Lützel, Fa. Busch-Lützel
Beschlussfähigkeit mit 593/1.000 stel Miteigentumsanteilen

(Tagesordnung, Anwesenheitsliste und die von einzelnen Eigentümern erteilten Vollmachten sind Bestandteil dieses Protokolls und werden zusammen mit der Urschrift des Protokolls beim Verwalter aufbewahrt)

Unter Hinweis auf die form- und fristgerecht erfolgte Einladung eröffnete der Versammlungsleiter die Versammlung unter Eintritt in die allen Eigentümern mitgeteilte Tagesordnung.

1. (Jahresabrechnung 2023/2024)

Der Verwalter gab einen ausführlichen Bericht über die Vorgänge aus dem abgelaufenen Geschäftsjahr. Er gab auch einen Einblick über die Kostenentwicklung und die Inhalte der einzelnen Kostenarten. Die Ausgaben belaufen sich auf 34.967,69 Euro, die Einnahmen auf 32.650,52 Euro. Die Instandhaltungsrücklage liegt zum 30.04.2024 bei 56.219,19 Euro.

2. (Bericht Verwaltungsbeirat)

Herr Hutter berichtete anschließend über die vom Beirat durchgeführte Prüfung der Abrechnungsunterlagen. Da die Abrechnung sowohl sachlich als auch rechnerisch als richtig befunden wurde, schlug er die Entlastung der Verwaltung für die Abrechnung und das Verwalterhandeln aus dem abgelaufenen Wirtschaftsjahr vor.

3. (Entlastungsanträge)

Zustimmung zur Gesamtabrechnung und den vorgelegten Einzelabrechnungen des abgelaufenen Wirtschaftsjahres

Abstimmung	per Handzeichen
Abstimmergebnis	Ja-Stimmen 593/1.000 stel MEA
Beschlussergebnis	Damit ist der Antrag einstimmig angenommen

Entlastung der Verwaltung aus der Abrechnung und der Verwaltung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres

Abstimmung	per Handzeichen
Abstimmergebnis	Ja-Stimmen 593/1.000 stel MEA

Beschlussergebnis Damit ist der Antrag einstimmig angenommen

Entlastung des Verwaltungsbeirates und Dank für dessen Handeln

Abstimmung per Handzeichen

Abstimmergebnis Ja-Stimmen 593/1.000 stel MEA

Beschlussergebnis Damit ist der Antrag einstimmig angenommen

4. (Wirtschaftsplan 2024/2025)

Der Versammlungsleiter erläuterte die Inhalte des vorgelegten Wirtschaftsplans. Nach Diskussion wurde folgender Antrag gestellt:

Der bisherige Wirtschaftsplan und die daraus resultierenden Vorauszahlungen werden unverändert fortgesetzt

Im Fall von Minderzahlungen der Wohnungseigentümer nach dem Wirtschaftsplan-Soll ist von den eingehenden Zahlungen zunächst der auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage entfallende Betrag zu verbuchen und der Restbetrag als Kosten und Lasten bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der den Wohnungseigentümern vorliegende Wirtschaftsplan gilt über die konkrete Wirtschaftsperiode hinaus bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan.

Das Hausgeld ist in einer Summe jeweils zum Beginn des Wirtschaftsjahres fällig. Den Eigentümern wird eine Stundung derart eingeräumt, dass lediglich 1/12tel der Summe jeweils am 1. eines Monats zu zahlen ist. Die Zahlungen sind per Lastschriftinzug zu leisten. Bei einem Rückstand von 2 Monatsraten wird jedoch das gesamte restliche Hausgeld sofort fällig.

Abstimmung per Handzeichen

Abstimmergebnis Ja-Stimmen 593/1.000 stel MEA

Beschlussergebnis Damit ist der Antrag einstimmig angenommen

5. (Wahl des Verwaltungsbeirates)

In den Verwaltungsbeirat wurden Frau Vogel, Herr Nirmaier und Herr Hutter gewählt.

Abstimmung per Handzeichen

Abstimmergebnis Ja-Stimmen 593/1.000 stel MEA

Beschlussergebnis Damit ist der Antrag einstimmig angenommen

Abstimmung per Handzeichen

Abstimmergebnis Ja-Stimmen 6.273/10.000 stel MEA

Beschlussergebnis Damit ist der Antrag einstimmig angenommen

6. Änderungen Telekommunikationsgesetz

- Der Verwalter berichtet über die ab dem 01.07.2024 geltenden Änderungen beim Telekommunikationsgesetz. Danach dürfen die Bewohner eines Anwesens ab dem 01.07.2024 selbst über die Versorgung mit Telekommunikationsdaten entscheiden. Dies betrifft u.a. auch den bestehenden Versorgungsver-

trag für das Kabelfernsehen mit Vodafone. Die Bewohner sollten sich selbst um die Fernsehversorgung kümmern.

Abstimmung	per Handzeichen
Abstimmergebnis	Ja-Stimmen 6.273/10.000 stel MEA
Beschlussergebnis	Damit ist der Antrag einstimmig angenommen

7. (Hausordnungsangelegenheiten/Hausmeisterangelegenheiten)

Erneut werden Vorwürfe gegen die Mieter der Einheit Nr. 3 wegen massiver Störungen des Hausfriedens vorgetragen. So wird durch die Mieter über offenem Feuer gegrillt. Die Mieter lagern privaten Müll auf den gemeinschaftlichen Flächen. Die Mieter entsorgen Müll/Essensreste über die Balkonbrüstung. Auf dem Balkon werden Lebensmittel gelagert bzw. angepflanzt. Dies führt u. a. dazu, dass sich Ratten im Vorgarten vor dem Balkon der Einheit tummeln. Her Pham, der bisher die Pflege der Grünanlage unentgeltlich durchführte, weigert sich inzwischen wegen der Rattenplage den Garten weiter zu pflegen. Von einem Gärtner soll der Vorgarten nun gereinigt werden. Ebenso soll durch den Schädlingsbekämpfer versucht werden, der Rattenplage Herr zu werden.

Es wurden herabfallender Betonteile festgestellt. Die Verwaltung wurde beauftragt zusammen mit Frau Dr. Koch, Ing. Büro Koch, ein Sanierungskonzept zu erarbeiten.

Die Bewohner sollten in die Biotonnen nur verpackten Müll einwerfen. Dazu eignet sich besonders Zeitungspapier.

Fa. Willer sollte die Heizung gem. Vertrag warten. Ebenso soll ein Abgleich der Heizkörper vorgenommen werden.

Frau Vogel klagte darüber, dass die Bodenfläche vor dem Haus stark verschmutzt ist. Herr Nirmaier wird versuchen mit einem Steinreiniger die Fläche zu reinigen.

8. (Sonstiges)

Mangels weiterer Wortmeldungen wurde die Versammlung gegen 19.50 Uhr geschlossen. Der Versammlungsleiter dankte den Eigentümern für die Diskussionsbeiträge und die angenehme Atmosphäre während der Versammlung.

Das Protokoll besteht aus 3 Seiten.

Für die Hausverwaltung

Datum: 03.09.2024
der Protokollerstellung

Unterschrift
Anlage: Anwesenheitsliste, Vollmachten

Wirtschaftsplan

24-WEG 024 Diemersteinstr. 2 Ludwigshafen

01.05.2025 - 30.04.2026, Einzelwirtschaftsplan

29.08.2025 - Seite 1

24.502 / 5-1. OG, Wohnung
Berechnungszeitraum: 01.05.2025 - 30.04.2026

1. Ausgaben

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
1) Betriebskosten (auf Mieter umlegbar nach II. BV)					
Müllgebühren	Anz. Personen	20,0000	5,0000	2.100,00	525,00
Ausbaubeitrag	ME-Anteil	1.000,0000	110,0000	100,00	11,00
Oberflächenwasser	ME-Anteil	1.000,0000	110,0000	100,00	11,00
Strassenreinigung	ME-Anteil	1.000,0000	110,0000	200,00	22,00
Heizkosten	Heizkosten Wirtsc...	12.533,7800	1.017,4200	14.000,00	1.136,44
Allgemeinstrom	ME-Anteil	1.000,0000	110,0000	500,00	55,00
Aufzug, TÜV, Wartung, Str...	ME-Anteil	1.000,0000	110,0000	3.800,00	418,00
Hausmeister/Hausreinigu...	Anz. Einheiten	10,0000	1,0000	3.400,00	340,00
Steuerberater	Anz. Einheiten	10,0000	1,0000	200,00	20,00
Krankenkasse	Anz. Einheiten	10,0000	1,0000	1.000,00	100,00
Berufsgenossenschaft	Anz. Einheiten	10,0000	1,0000	50,00	5,00
Kleinmaterial	ME-Anteil	1.000,0000	110,0000	200,00	22,00
Versicherungen	ME-Anteil	1.000,0000	110,0000	3.200,00	352,00
Wasser/Abwasser	Anz. Personen	20,0000	5,0000	3.500,00	875,00
Zwischensumme:				32.350,00	3.892,44
2) Sonstige Kosten					
Reparaturen	ME-Anteil	1.000,0000	110,0000	6.000,00	660,00
Verwaltergebühren	Anz. Einheiten	10,0000	1,0000	2.500,00	250,00
Bankgebühren	ME-Anteil	1.000,0000	110,0000	300,00	33,00

Wirtschaftsplan

29.08.2025 - Seite 2

24-WEG 024 Diemersteinstr. 2 Ludwigshafen / 01.05.2025 - 30.04.2026

24.502 / 5-1. OG, Wohnung
Berechnungszeitraum: 01.05.2025 - 30.04.2026

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Ausgaben	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
		Zwischensumme:		8.800,00	943,00
Ausgaben Voranschlag				41.150,00	4.835,44
Einnahmen Voranschlag				0,00	0,00

2. Vorschuss zur Erhaltungsrücklage

Konto	Verteilung	Abrechnungsmengen		Vorschuss	
		Gesamt	Ihr Anteil	Gesamt	Ihr Anteil
Instandhaltungsrücklage	ME-Anteil	1.000,0000	110,0000	5.200,00	572,00
Gesamt				5.200,00	572,00

3. Neufestsetzung der Beträge

Betrag	bisher	ab 1.5.25	Differenz	
Hausgeld	322,33	78,58	-243,75	monatlich
Wohngeld	0,00	323,75	323,75	monatlich
Zuführung Rücklagen	47,67	47,67	0,00	monatlich
Gesamt	370,00	450,00	80,00	monatlich

CO2-Ausweis zur Abrechnung 2025

Eigentümer:

Erstellt im Auftrag von
Karl-Heinz Lützel Hausverwaltung
Berliner Platz 10
67105 Schifferstadt

67065 Ludwigshafen

Erstellt am: 15.07.2025

Liegenschafts-Nr: 100-2181
Straße: Diemersteinstraße 2
Ort: 67065 Ludwigshafen
Nutzer-Nr: 0004-001 5

Lage: 1.OG 1 Diemersteinstraße 2
Nutzername: Saygin

Abrechnungszeitraum: 01.05.2024 - 30.04.2025
Nutzungszeitraum: 01.05.2024 - 30.04.2025

Berechnung und Aufteilung der CO2-Kosten

Art der Nutzung	
Fläche der Liegenschaft wird zu > 50% zum Wohnen genutzt	Die Aufteilung erfolgt nach dem 10-Stufenmodell
Beschränkungen bei energetischen Verbesserungen (§ 9 CO2KostAufG. gilt für die komplette Anlage)	
keine Beschränkung von öffentlich-rechtlichen Vorgaben (keine Kürzung)	
Ausweisung der CO2-Kosten	
Die CO2-Kosten mindern die umzulegenden Kosten. Daher wird der Vermieteranteil der CO2-Kosten in der Abrechnung bereits von den Brennstoffkosten abgezogen. Die Berechnung und Aufteilung der CO2-Kosten Ihrer Liegenschaft werden auf der Rückseite dieses Schreibens zusätzlich ausgewiesen.	

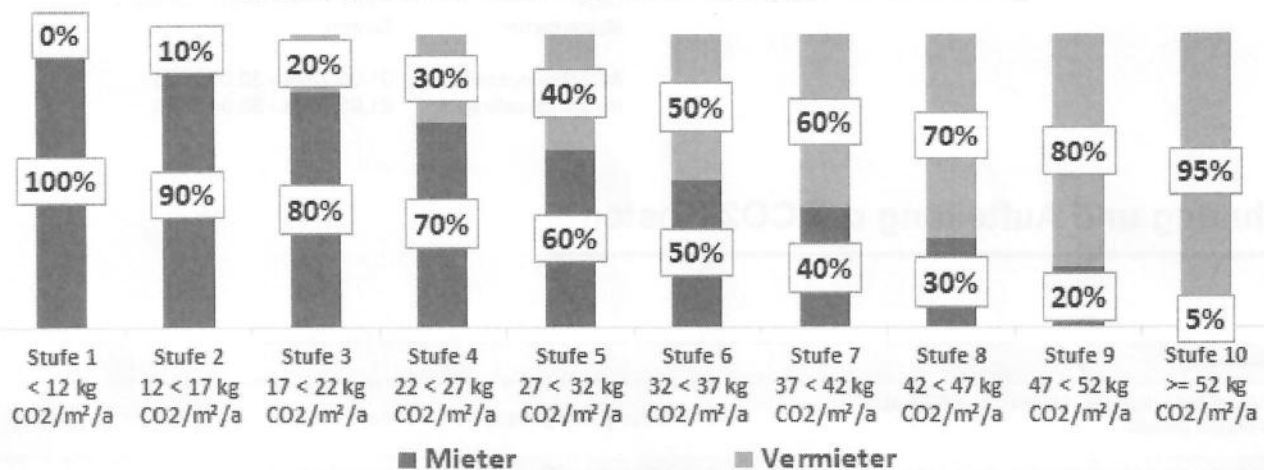
Ergebnisse für diese Liegenschaft:

Daten der CO2-Kosten	
Erläuterung	Ergebnis
CO2-Kosten Brutto der Brennstoffkosten	1.416,99 €
davon CO2-Kosten Brutto aller Mieter (Anteil 50,00%)	708,50 €
davon CO2-Kosten Brutto für Vermieter (Anteil 50,00%)	708,49 €
Abzug der CO2-Kosten bei den Brennstoffkosten	-708,49 €

Auflistung der Brennstoffe mit Angabe der Emissionsmengen und CO2-Kosten:

Übersicht Brennstoffe					
Lieferungen	Energie in kWh	Emissions- menge CO2 kg	CO2-Kosten Netto	CO2-Kosten MwSt.	CO2-Kosten Brutto
Brennstoff: Heizöl in Liter					
Lieferungen	107.090,000	28.528,776	€	€	1.416,99 €
Summe	107.090,000	28.528,776	0,00 €	0,00 €	1.416,99 €

Stufenmodell der CO2-Kosten-Verteilung (§5 CO2KostAufG)



Ergebnisse der CO2-Berechnung	
Erläuterung	Ergebnis
Gebäudefläche	805,430 m²
Energieverbrauch	107.090,000 kWh
CO2-Emission	28.528,78 kg
spez. CO2-Ausstoß (kg CO2 pro Fläche und Jahr)	35,4 kg CO2/m²/a
Stufe des Stufenmodells (1-10)	6
Stufeneinteilung	32 < 37 kg CO2/m²/a
Emissionsanteil Mieter	50,00 %
Emissionsanteil Vermieter	50,00 %
CO2-Kosten Brutto Heizung und Warmwasser	1.416,99 €
Kosten Heizung und Warmwasser der Anlage	12.533,77 €
Ihre Kosten für Heizung und Warmwasser	1.017,42 €
Ihr Kostenanteil für Heizung und Warmwasser	8,12 %
Der Anteil der Nutzeinheit an den CO2-Kosten (Brutto)	115,02 €
davon vom Vermieter zu tragenden Kosten	57,51 €
davon vom Mieter zu tragenden Kosten	57,51 €

Ihre Information zur Abrechnung

(nach § 6a (3) der Heizkostenverordnung)

Erstellt im Auftrag: Karl-Heinz Lützel Hausverwaltung, Berliner Platz 10, 67105 Schifferstadt

Diemersteinstraße 2
67065 Ludwigshafen

Liegenschafts-Nr: 100-2181
Straße: Diemersteinstraße 2
Ort: 67065 Ludwigshafen
Nutzer-Nr: 0004-001 5
Lage: 1.OG 1 Diemersteinstraße 2
Nutzername:

Abrechnungszeitraum: 01.05.2024 - 30.04.2025
Nutzungszeitraum: 01.05.2024 - 30.04.2025

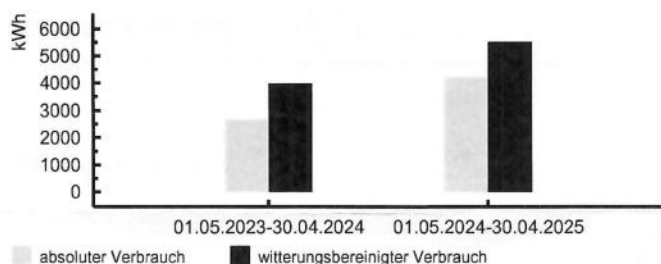
Energieträger der Liegenschaft

Bezeichnung	Anteil in %
Heizöl	100,0

Steuern, Abgaben und Zölle

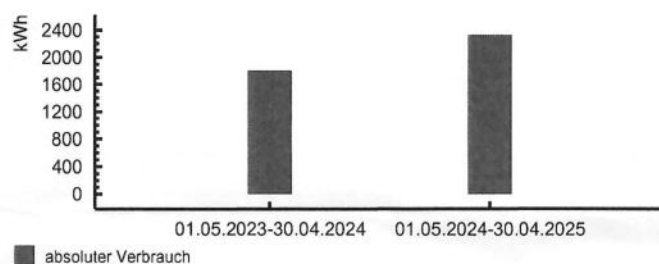
Bezeichnung	Betrag in €
Mehrwertsteuer	1.723,99 €
CO2-Abgabe	enthalten

Ihr Energieverbrauch Heizung in kWh



Der absolute Verbrauch hat sich zum Vorjahr um 1558 kWh erhöht.

Ihr Energieverbrauch Warmwasser in kWh



Der absolute Verbrauch hat sich zum Vorjahr um 533 kWh erhöht.

Werte aktueller Zeitraum	Ihre kWh	Fläche in m²	Ihre kWh/m²	Durchschnittsnutzer kWh/m²	Ihre Abweichung zum Durchschnittsnutzer kWh/m² in %
Heizung	4.202	88,440	47,51	102,40	-53,6%
Warmwasser	2.343	88,440	26,49	30,56	-13,3%

Die in der unterjährigen Verbrauchsinformation (uVI) ausgewiesenen Energieverbräuche für Heizung und Warmwasser werden über andere Berechnungsverfahren ermittelt und können von den hier dargestellten Ergebnissen abweichen.