

# Exposé

## Wohnung in Schifferstadt

**5% Rendite in zentraler Lage Schifferstadt (Baujahr 1998)**



Objekt-Nr. **OM-317569**

### Wohnung

Verkauf: **215.000 €**

Ansprechpartner:  
Moritz Helmstädter

Burgstraße 2  
67105 Schifferstadt  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schifferstadt - in beliebter Wohnlage bieten wir Ihnen hier eine modernisierte Etagenwohnung im 1. Obergeschoss mit Balkon und zwei PKW- Stellplätzen in einem Mehrfamilienhaus in zweiter Reihe mit insgesamt sechs Einheiten an. Diese großzügig geschnittene Wohnung bietet mit ihrer Raumaufteilung für jeden individuellen Anspruch das perfekte Gesamtpaket. Sie können sich über eine Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> mit folgender Einteilung freuen:

Einteilung - 1. Obergeschoss:

Diele, Abstellraum, Badezimmer mit Badewanne und Dusche, 1 Schlafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Küche, Balkon, Keller

## Ausstattung

Erstvermietungsgarantie (11,90 Euro/qm)

Baujahr 1998

6-Parteienhaus

1. Obergeschoss

Gas-Etagenheizung von 1998

Wohnfläche ca. 75 m<sup>2</sup>

2 Zimmer

Wohn- und Esszimmer

Folgende Modernisierungen 2024 vor Neuvermietung:

- 1) Laminatboden
- 2) Fußleisten
- 3) Fliesenspiegel
- 4) Anstrich Wohnung
- 5) Fenster neu eingestellt

Balkon

Keller mit Steckdosen

Trockenraum

Stellplatz für je 50,00 € monatlich

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Lage: Die innenstadtnahe Lage bietet einen bequemen und fußläufigen Alltag

Bildung und Betreuung: Nur ca. 800 m zu Kindergarten und Schule - ideale Verhältnisse für Ihre Familie

Nahversorgung: Supermarkt, Apotheke, Postfiliale und Bankfiliale in unter 5 Gehminuten Entfernung

Anbindung: Ein Stück entfernt und per Pkw erreichbar: Bushaltestelle, Bahnhof sowie Autobahn

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche



# Exposé - Galerie



Drohnenaufnahme



Fassade Rückseite



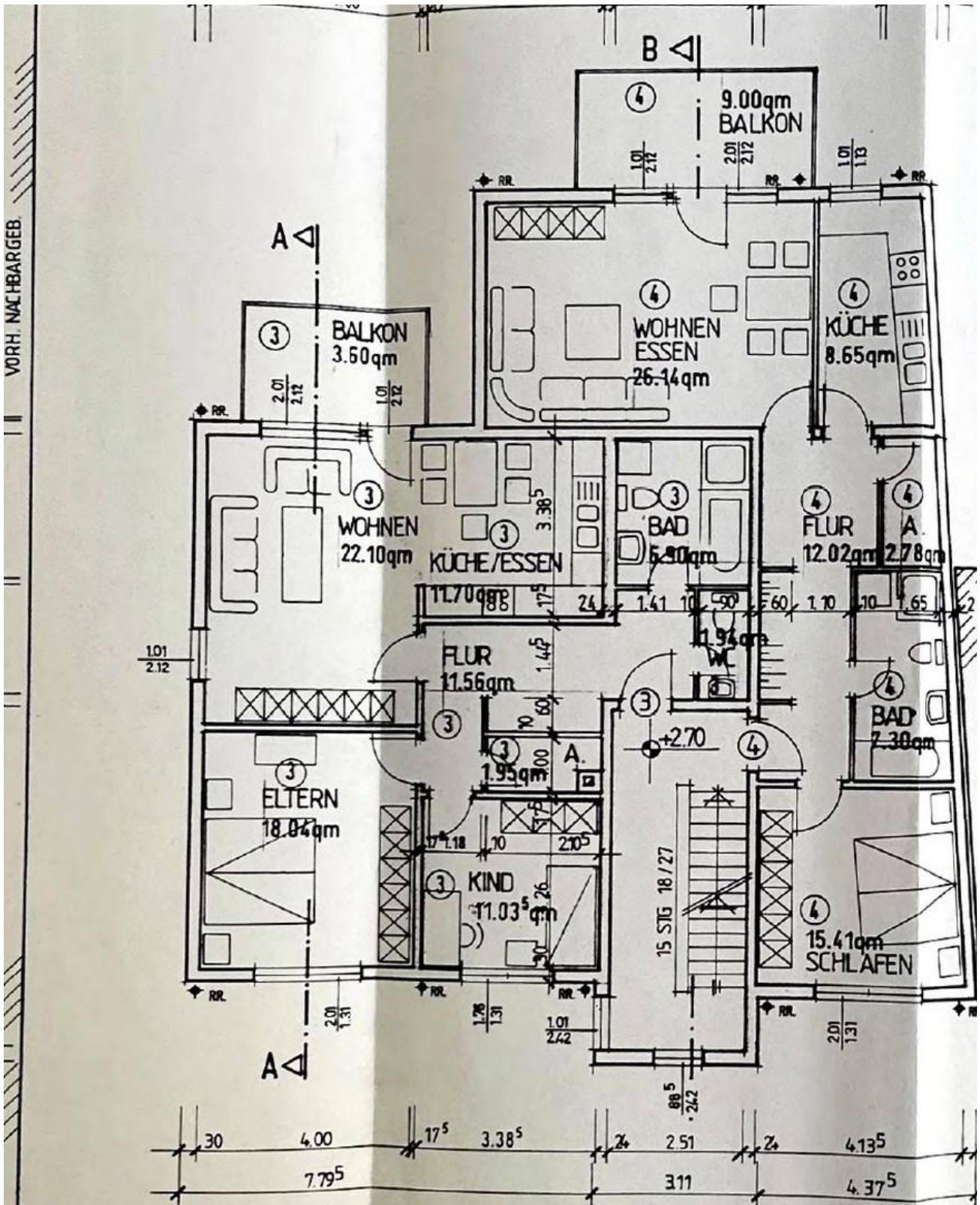
# Exposé - Galerie



Treppenhaus



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung №4

# Exposé - Anhänge

## 1. Wirtschaftsplan

**Einzelwirtschaftsplan 2024**  
**Einnahmen / Ausgaben**

Planungszeitraum 01.01.2024 - 31.12.2024 = 365 Tage

**GdWE Burgstraße 20a, 67105 Schifferstadt**  
**Ihre Einheiten: 160/1000 MEA**

**1. Ausgaben / Einnahmen:**

**umlagefähige Kosten:**

Abrechnungsposten	Art	Verteilungsschlüssel		zu verteilende Beträge	
		Gesamt	Anteil	Gesamt	Anteil Eigentümer
Wohngebäudeversicherung	MEA	1000,000 MEA	160,000 MEA	1.618,37 €	258,94 €
Haftpflichtversicherung	MEA	1000,000 MEA	160,000 MEA	111,82 €	17,89 €
Allgemeinstrom	MEA	1000,000 MEA	160,000 MEA	408,00 €	65,28 €
Oberflächenwasser	MEA	1000,000 MEA	160,000 MEA	59,80 €	9,57 €
Heizung / Warm- und Kaltwasser	Direkte Zuordnung	4.156,43 €	781,41 €	4.156,43 €	665,03 €
Abfallgebühren	Direkte Zuordnung	357,59 €	64,98 €	357,59 €	64,98 €
Schornsteinfeger	MEA	1000,000 MEA	160,000 MEA	141,12 €	22,58 €
Hausmeister	MEA	1000,000 MEA	160,000 MEA	3.000,00 €	480,00 €
<b>Zwischensumme:</b>				<b>9.853,13 €</b>	<b>1.584,27 €</b>

**nicht umlagefähig:**

Abrechnungsposten	Art	Verteilungsschlüssel		zu verteilende Beträge	
		Gesamt	Anteil	Gesamt	Anteil Eigentümer
Bank / Kontoführungsgebühr	WE	6 WE	1 WE	118,80 €	19,80 €
Erhaltung / Instandsetzung (Ifd.)	MEA	1000,000 MEA	160,000 MEA	1.800,00 €	288,00 €
Verwaltergebühr	WE	6 WE	1 WE	2.592,00 €	432,00 €
<b>Zwischensumme:</b>				<b>4.510,80 €</b>	<b>739,80 €</b>

**Gesamtsumme Ausgaben 14.363,93 € 2.324,07 €**

**Rücklagenermittlung**

Zuführung Erhaltungsrücklage	MEA	1000,000 MEA	160,000 MEA	1.800,00 €	288,00 €
<b>Gesamtsumme Rücklagenzuführung</b>				<b>1.800,00 €</b>	<b>288,00 €</b>

**Gesamtsumme MEA 1000,000 MEA 160,000 MEA 16.163,93 € 2.612,07 €**

**1. Neufestsetzung der Beträge**

Betrag	ab 01.01.2024
Hausgeld	196,00 €
Zuführung Rücklage	24,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>220,00 €</b>