

# JABAR IMMOBILIEN

Hila Jabar  
Hauptstr. 81  
69469 Weinheim  
Mobil: 0176 32452172  
E-Mail: [info@jabar-immobilien.de](mailto:info@jabar-immobilien.de)

## Kapitalanlage in Ludwigshafen – 4 vermietete Wohnungen mit 5,25% Mietrendite



### Größe und Details:

#### Wohnungen:

- WE 5 und 7: 87,36 m<sup>2</sup> / KM: 900 €  
Hausgeld ca. 370 – 387 €
- Anzahl Zimmer: 4
- WE 6 und 8: 42,35 m<sup>2</sup> / KM: 500 €  
Hausgeld ca. 148 – 189 €
- Anzahl Zimmer: 2

#### Allgemein:

- Baujahr: 1903
- Heizungsart: Etagen-Gasheizung

### Was bietet die Immobilie:

- Sofortige Rendite
- Zentrale Stadtlage
- Geringes Leerstandrisiko
- Flexible Nutzung

### Kaufpreis:

#### Gesamtpaket:

- **640.000 €**

#### Jahresnettokaltmiete:

- **33.600 €**
- **Mietrendite 5,25 %**

### Ausstattung und Merkmale:

- Alle Wohnungen verfügen über Balkone, die jedoch gemäß Statik umgebaut werden müssen – die Baugenehmigung für französische Balkone liegt bereits vor.
- Heizung: Etagen – Gasheizung
- Alle Wohnungen sind vermietet, sodass sofortige Mieteinnahmen gesichert sind.
- Energieausweis liegt vor.

**Wohnung 5: 87,36 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer | Kaltmiete: 900 € | Hausgeld: 387 €**





Wohnung 6: 42,35 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Kaltmiete: 500€ | Hausgeld 189 €



Wohnung 7: 87,36 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer | Kaltmiete: 900 € | Hausgeld: 370 €





**Wohnung 8: 42,35 m<sup>2</sup> | 2 Zimmer | Kaltmiete: 500 € | Hausgeld: 148 €**

Zu dieser Wohneinheit sind keine Bilder verfügbar, da der Mieter am Besichtigungstag nicht anwesend war. Die Wohnung ist jedoch identisch geschnitten wie die Wohnung 6. Der Grundriss ist anbei.

**Ihre Immobilie:**

• <b>Wohnungstyp:</b>	<b>Etagenwohnung</b>
• <b>Etage:</b>	<b>2 &amp; 3</b>
• <b>Etagenzahl:</b>	<b>4</b>
• <b>Schlafzimmer:</b>	<b>1-3</b>
• <b>Badezimmer:</b>	<b>1</b>
• <b>Balkon:</b>	<b>Ja</b>
• <b>Baujahr:</b>	<b>1903</b>
• <b>Heizungsart:</b>	<b>Etagen-Gasheizung</b>
• <b>Keller:</b>	<b>Ja</b>

**Ausstattung:**

• <b>Energieträger:</b>	<b>Erdgas – Strom</b>
• <b>Fenster:</b>	<b>2-fach verglaste Fenster mit Rolläden</b>
• <b>Fußboden:</b>	<b>Laminat, Vinyl und Fliesen</b>
• <b>Bäder:</b>	<b>mit Wanne und Dusche</b>

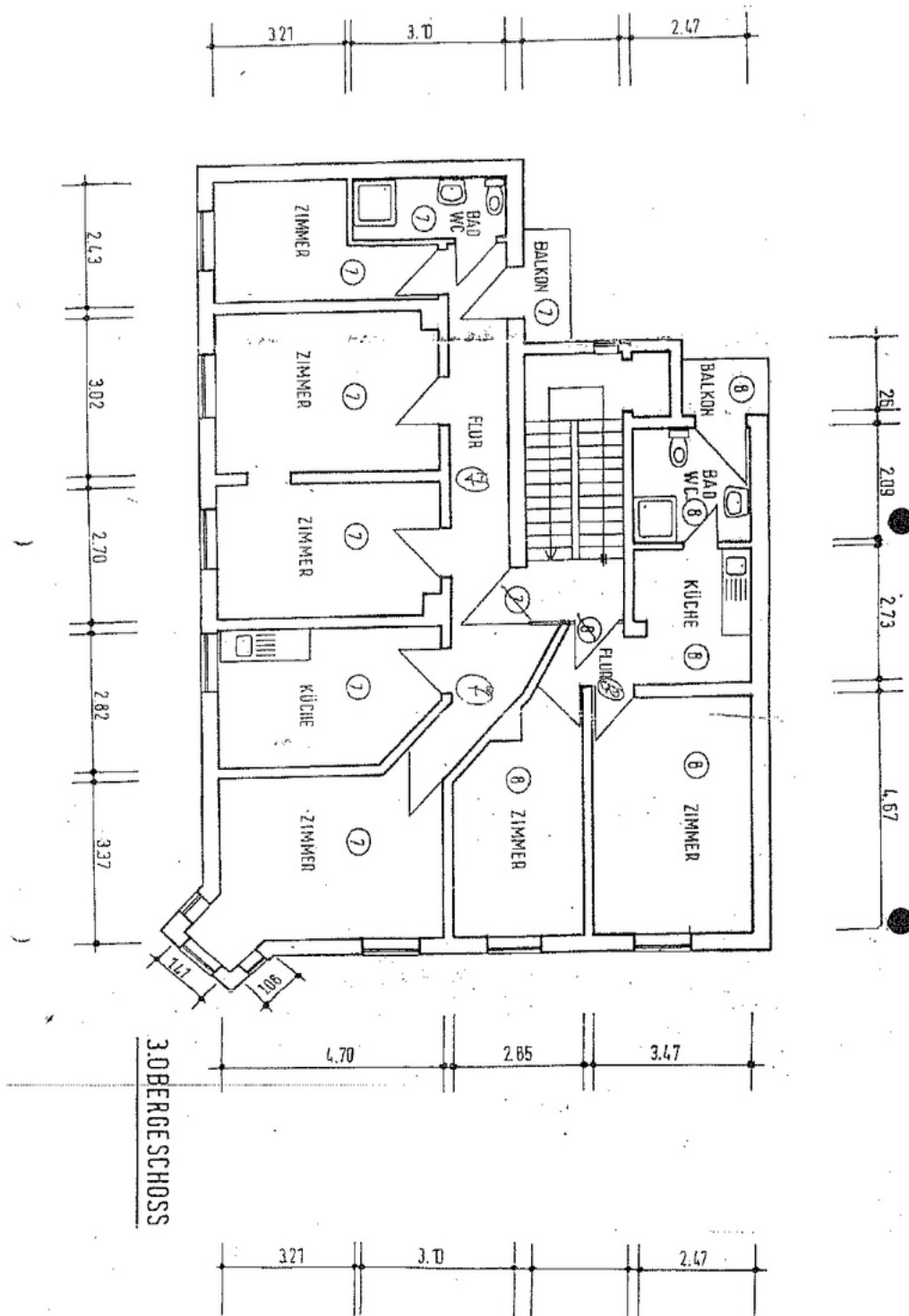
**Objektbeschreibung:**

Sichere Rendite – Sofortige Mieteinnahmen!

Nutzen Sie die Chance auf eine lukrative Kapitalanlage in guter Lage von Ludwigshafen! Dieses Mehrfamilienhaus in der Blücherstraße 13 beherbergt vier vermietete Wohneinheiten, die Ihnen sofortige Mieteinnahmen und eine starke Mietrendite von 5,25 % sichern.

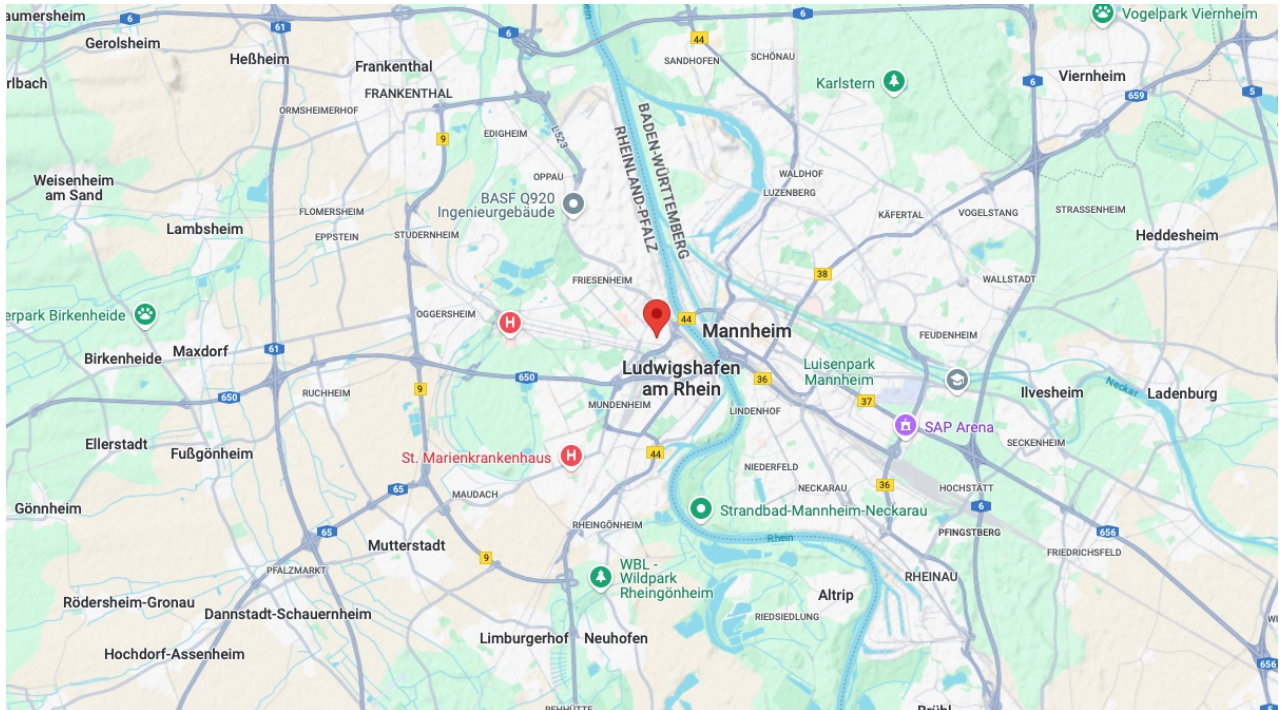
Profitieren Sie von einer stabilen Wertanlage mit langfristigem Potenzial – eine Immobilie, die sich für Sie rechnet! Jetzt investieren und von den Vorteilen einer vollvermieteten Immobilie profitieren.

Grundriss Wohnungen:





### Lage:



Die Wohnungen befinden sich in der **Blücherstraße 13** in Ludwigshafen. Diese Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen. Zudem profitieren Mieter von einer urbanen Umgebung mit schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen.

### Fazit:

#### **Top-Investment: Sicher, rentabel & selbsttragend!**

Dieses **exklusive Immobilienpaket** bietet Ihnen eine **sichere Kapitalanlage** mit **stabilen Mieteinnahmen** und einer **attraktiven Mietrendite von 5 %**. Vier **bereits vermietete Wohneinheiten** in **Ludwigshafen** garantieren Ihnen **sofortige Einnahmen** – und das Beste: **Die Mieten decken Ihre Finanzierung, sodass sich die Immobilie praktisch von selbst abbezahlt!**

Nutzen Sie diese Gelegenheit, bevor es jemand anderes tut – investieren Sie jetzt in eine renditestarke Zukunft!

Energieausweis:

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 <sup>1</sup>

Gültig bis: 27.04.2031

Registriernummer <sup>2</sup> RP-2021-003642601

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenendhaus
Adresse	Blücherstraße 13, 67063 Ludwigshafen
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1903
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2010
Anzahl Wohnungen	10
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	604,9 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>5</sup>	Erdgas, Strom
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 checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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**). 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

engiw.de<sup>®</sup>  
– ein Service der archaeus.digital GmbH –  
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen

engiw.de  
archaeus.digital GmbH  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen  
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

Norbert  
Schnitzler

Digital unterschrieben von  
Norbert Schnitzler  
DN: cn=Norbert Schnitzler,  
o=engiw.de, ou,  
email=nschnitzler@archaeus.de,  
c=DE

28.04.2021

Datum

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup>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

<sup>3</sup>Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

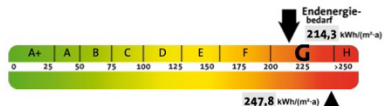
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 <sup>1</sup>

Berechneter Energiebedarf

Registrierungsnummer <sup>2</sup> RP-2021-003642601

## Energiebedarf dieses Gebäudes



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>1</sup>

Primärenergiebedarf  
Ist-Wert  kWh/(m²·a) Anforderungswert  kWh/(m²·a)  
Energetische Qualität der Gebäudehülle H <sup>1</sup>  
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 (Pflichtangaben bei Immobilienanzeigen) **214,3** kWh/(m²·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>2</sup>

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

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

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

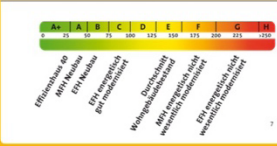
Die nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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 <sup>1</sup>:  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<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>Siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>3</sup>freiwillige Angabe  
<sup>4</sup>Nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV <sup>5</sup>Nur bei Neubaus  
<sup>6</sup>Nur bei Neubaus im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG <sup>7</sup>EH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 <sup>1</sup>

Erfasster Energieverbrauch

## Energieverbrauch dieses Gebäudes



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangaben bei Immobilienanzeigen) **214,3** kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 bis 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<sub>n</sub>) 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.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>Siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup>gegebenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältezuschläge in kWh

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 <sup>1</sup>

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierungsnummer <sup>2</sup> RP-2021-003642601

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmung der Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Dämmung des Daches	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Rolllädenkästen	Dämmung der Rolllädenkästen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur zur groben Orientierung und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>Siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 01.05.2014 <sup>1</sup>

Erläuterungen

## Angabe Gebäudetell – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudetell zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 2 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudetell“ 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 Bauteillegende bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen 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 „Vorleiste“ (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 Energieerzeugung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

## Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>T</sub>). 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 Einparung 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 in 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 Vorleiste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigt.

## 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 Ausweiskart 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.

<sup>1</sup>Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises