

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wilhelmshaven

Reditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in 1A-Lage der Fußgängerzone



Objekt-Nr. OM-365356

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.240.000 €**

Ansprechpartner:
Grimm & Kramer eGbR

Marktstraße 41
26382 Wilhelmshaven
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1949	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	580,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	24,00	Heizung	Etagenheizung
Wohnfläche	801,22 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In absoluter 1A-Lage der Wilhelmshavener Innenstadt präsentiert sich dieses vollvermietete Wohn- und Geschäftshaus als erstklassige Kapitalanlage mit hervorragendem Renditefaktor.

Das gepflegte Objekt umfasst sechs Wohneinheiten mit insgesamt ca. 513m² Wohnfläche sowie drei Gewerbeeinheiten mit rund 206m² Gewerbefläche und ca. 82m² vermieteter Nutz-/ Lagerflächen – allesamt langfristig und nachhaltig vermietet. Die aktuellen Jahresnettokaltmieteinnahmen belaufen sich auf 106.764,00€.

Das Objekt befindet sich in einem herausragenden Gesamtzustand. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- Gewerbeeinheiten wurden für über 60.000€ saniert
- Fassade, Treppenhaus und Keller wurden neu gestrichen
- Mängel im Gebäude wurden vollständig beseitigt
- In mehreren Wohnungen wurden Maler- und Bodenbelagsarbeiten durchgeführt

Somit besteht kein Instandhaltungsstau, und es sind keinerlei Investitionen erforderlich.

Die Mietverhältnisse sind solide und langfristig:

- Indexierte Gewerbemietverträge bieten automatisches Erhöhungspotenzial
- Auch bei den Wohnmieten besteht weiteres Anpassungspotenzial an den Markt
- Es bestehen keine Zahlungsrückstände

Durch die hochfrequentierte Lage direkt in der Fußgängerzone ist das Objekt sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich nachhaltig vermietbar – ein klarer Vorteil in allen Marktphasen.

Fazit:

Ein vollvermietetes, modernisiertes Wohn- und Geschäftshaus in Wilhelmshavens bester Lage – mit über 106.000€ Jahresmiete, stabilen Mietverhältnissen und attraktivem Wertsteigerungs- sowie Ertragspotenzial. Ein Investment ohne Sanierungsrisiken, mit planbarer Rendite in bester Lage.

Besichtigungstermin oder Rückfragen:

Sie erreichen uns zu jeder Zeit telefonisch unter der +49 176 99819716 oder +49 172 8118563 sowie per Mail unter [D.Kramer\(at\)sturmimmobilien.com](mailto:D.Kramer(at)sturmimmobilien.com)

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Der Energieausweis ist im Exposé enthalten und steht hier zum Download bereit

Lage

Die Immobilie liegt in bester Innenstadtlage, direkt in der Fußgängerzone der Marktstraße, Wilhelmshavens zentraler Einkaufsstraße.

Diese hochfrequentierte Lage bietet eine optimale Infrastruktur für Gewerbe und Wohnen.

Geschäfte, Cafés und Restaurants sind in direkter Nähe, der Bahnhof Wilhelmshaven sowie mehrere Buslinien sorgen für eine hervorragende Anbindung.

Wichtige Einrichtungen wie das Rathaus, Banken und Arztpraxen sind fußläufig erreichbar.

Die Marktstraße garantiert eine hohe Passantenfrequenz, was besonders den Gewerbeeinheiten zugute kommt. Wilhelmshaven wächst wirtschaftlich und infrastrukturell, was diese Immobilie zu einer zukunftssicheren Kapitalanlage macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus

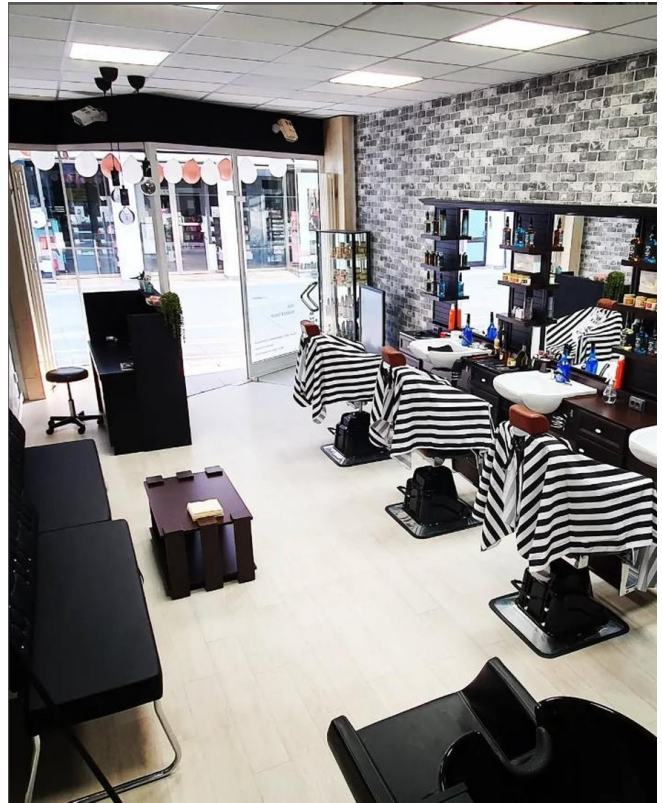


Keller

Exposé - Galerie



Gewerbe



Gewerbe



Gewerbe

Exposé - Galerie



Gewerbe



Gewerbe

Exposé - Galerie



Wohnung



Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnung



Wohnung



Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnung



Wohnung



Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnung



Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnung



Wohnung

Exposé - Galerie



Wohnung

Mietübersicht Markstraße 41 - Stand 01.05

Lage	Zurodnung	Vertragslaufzeit	Wohnfläche	Gewerbefläche	Nutzfläche	Kalt €/m²
EG links	Laden 1	30.04.2029		116,183		1.75
Abstellraum 1	Lager 1				28	12
Abstellraum 2	Lager 2	unbefristet			35,05	8
EG mitte	Laden 2	31.08.2028		47,645		1.26
EG rechts	Laden 3	15.08.2030		42,32		2.19
1.OG links	WE1	unbefristet	90,363		18,635	50
1.OG rechts	WE2	unbefristet	96,487			65
2.OG links	WE3	unbefristet	80,297			64
2.OG rechts	WE4	unbefristet	98,259			59
DG links	WE5	unbefristet	67,763			54
DG rechts	WE6	unbefristet	80,218			60
Gesamte Flächen:			513,387	206,148	81,685	8.89

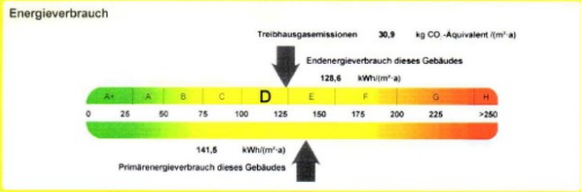
Mietübersicht

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NI-2024-005137298 **3**

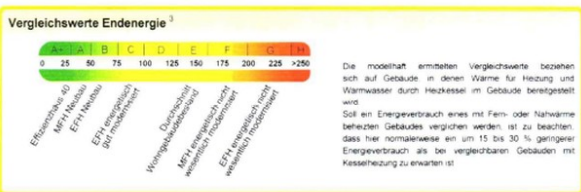


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 128,6 kWh(m² a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹⁾	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.01.2021	31.12.2023		Erdgas LL	1,10	214945	50400	164545	1,17

weitere Einträge in Anlage



Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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⁾ gegebenenfalls auch in Lee ständtschitzige, Warmwasser- oder Kuhlpauchale in kWh
³⁾ EPH: Energieeffizienter Mehrfamilienbau
 Hilbertsch Software AG, Verbrauchsausweis 5.01

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

Marco Polzin (M.Eng.) +49 1575 81 83 856 16.09.2024
 Rheinstraße 17, 26382 Wilhelmshaven kontakt@marcopolzin.de

Gegenstand: **Wohnflächenberechnung des Bestandes**
 Marktstraße 41, 26382 Wilhelmshaven

Auftraggeber: **Sturm und Söhne Maler und Gebäudeservice GmbH**
 Genossenschaftstraße 58A, 26389 Wilhelmshaven



Bezeichnung	Nr	Abmessungen	Fläche nach WoFIV [m²]
Erdgeschoss			
Zubehörfäche			
Durchgang			
	1	7.378*0.301	2,218
	2	7.832*0.902	7,062
	3	0.902*0.038	0,034
	4	0.5*(0.893+0.902)*0.093	0,084
	5	0.5*(0.893+0.876)*0.085	0,075
		Summe	9,473
Treppenhaus			
	1	3.395*1.850	6,281
	2	0.961*0.271	0,260
	3	2.252*1.626	3,661
	4	3.641*1.213	4,417
	5	1.039*0.851	0,884
	6	1.850*1.499	2,772
		Summe	18,275
Windfang			
	1	2.997*1.837	5,507
		Summe	5,507
Summe Zubehörfäche Erdgeschoss			33,255
Summe Erdgeschoss			33,255
1. Obergeschoss			
Zubehörfäche			
Treppenhaus			
	1	2.252*1.900	4,279
		Summe	4,279
Summe Zubehörfäche 1. Obergeschoss			4,279
Summe 1. Obergeschoss			4,279
2. Obergeschoss			
Zubehörfäche			
Treppenhaus			
	1	2.248*1.900	4,271
		Summe	4,271
Summe Zubehörfäche 2. Obergeschoss			4,271
Summe 2. Obergeschoss			4,271
3. Obergeschoss			
Zubehörfäche			
Treppenhaus			

Exposé - Grundrisse

Marco Polzin (M.Eng.) +49 1575 81 83 856 16.09.2024
 Rheinstraße 17, 26382 Wilhelmshaven kontakt@marcopolzin.de
 Gegenstand: **Wohnflächenberechnung des Bestandes**
 Marktstraße 41, 26382 Wilhelmshaven
 Auftraggeber: **Sturm und Söhne Maler und Gebäudeservice GmbH**
 Genossenschaftstraße 58A, 26389 Wilhelmshaven



	1	3.050*2.172	6,624
		Summe	6,624
Summe Zubehörfläche 3. Obergeschoss			6,624
Summe 3. Obergeschoss			6,624

Laden 1

Zubehörfläche

Laden 1

	1	83.801	83,801
		Summe	83,801

Umkleiden

	1	1.181*0.944	1,115
	2	1.181*0.940	1,110
		Summe	2,225

Vorbereitung

	1	1.520*1.181	1,795
	2	5.918*0.440	2,604
	3	6.388*1.550	9,900
	4	2.150*0.180	0,387
	5	3.751*2.890	10,840
	6	0.5*(2.580+1.660)*2.184	4,631
		Summe	30,157

Summe Zubehörfläche Laden 1			116,183
Summe Laden 1			116,183

Laden 2

Zubehörfläche

Flur

	1	3.010*1.350	4,065
		Summe	4,065

Laden 2

	1	7.523*0.237	1,783
	2	3.044*0.398	1,211
	3	6.432*3.670	23,607
	4	0.5*(3.670+0.144)*1.629	3,106
	5	0.5*(0.757*1.638)	0,620
	6	0.5*(0.326+0.373)*0.030	0,010
	7	0.5*(1.638+0.373)*0.842	0,847
		Summe	31,184

Personal

	1	2.053*0.191	0,391
	2	2.451*0.961	2,356
	3	4.301*1.858	7,994

Seite 2 von 9

Exposé - Grundrisse

Marco Polzin (M.Eng.) +49 1575 81 83 856 16.09.2024
 Rheinstraße 17, 26382 Wilhelmshaven kontakt@marcopolzin.de
 Gegenstand: **Wohnflächenberechnung des Bestandes**
 Marktstraße 41, 26382 Wilhelmshaven
 Auftraggeber: **Sturm und Söhne Maler und Gebäudeservice GmbH**
 Genossenschaftsstraße 58A, 26389 Wilhelmshaven



		Summe	10,741
WC			
	1	0.813*0.275	0,224
	2	1.427*1.003	1,431
		Summe	1,655
Summe Zubehörfläche Laden 2			47,645
Summe Laden 2			47,645
Laden 3			
Zubehörfläche			
Flur			
	1	1.202*1.101	1,323
		Summe	1,323
Laden 3			
	1	3.380*0.538	1,817
	2	3.960*3.289	13,026
	3	3.339*2.950	9,851
	4	2.819*0.540	1,523
		Summe	26,217
Personal			
	1	3.200*2.900	9,281
	2	2.599*1.651	4,292
	3	1.101*0.237	0,261
		Summe	13,834
WC			
	1	1.101*0.859	0,946
		Summe	0,946
Summe Zubehörfläche Laden 3			42,320
Summe Laden 3			42,320
Anbau			
Zubehörfläche			
Kühlr.			
	1	3.522*1.118	3,937
		Summe	3,937
Kühlr.			
	1	3.522*1.257	4,429
		Summe	4,429
Lager 1			
	1	1.477*0.398	0,588
	2	0.5*(1.537*0.647)	0,497
	3	4.001*1.346	5,386

Exposé - Grundrisse

Marco Polzin (M.Eng.) +49 1575 81 83 856 16.09.2024
 Rheinstraße 17, 26382 Wilhelmshaven kontakt@marcopolzin.de

Gegenstand: **Wohnflächenberechnung des Bestandes**
 Marktstraße 41, 26382 Wilhelmshaven
 Auftraggeber: **Sturm und Söhne Maler und Gebäudeservice GmbH**
 Genossenschaftsstraße 58A, 26389 Wilhelmshaven



	4	2.540*2.032	5,162
	5	2.430*1.262	3,066
		Summe	14,699
Lager 2			
	1	3.776*2.900	10,951
	2	3.378*2.540	8,581
	3	2.066*0.398	0,822
		Summe	20,354
Wurstküche			
	1	2.519*1.448	3,647
	2	6.579*2.430	15,986
		Summe	19,633
Summe Zubehörfläche Anbau			63,052
Summe Anbau			63,052
WE 1			
Wohnfläche			
Abst			
	1	1.800*0.902	1,623
		Summe	1,623
Bad			
	1	2.244*0.178	0,399
	2	1.173*2.543	2,982
		Summe	3,381
Diele			
	1	3.476*0.924	3,213
	2	3.476*2.594	9,015
	3	1.170*0.260	0,304
	4	0.818*0.060	0,049
	5	1.090*0.120	0,131
	6	1.290*0.848	1,094
		Summe	13,806
Kochen			
	1	3.333*2.223	7,407
	2	1.243*0.160	0,199
		Summe	7,606
Sommergarten			
	1	0.5*(5.330*4.509)	12,015
		Summe	12,015
Zimmer 1			
	1	4.415*3.360	14,836
		Summe	14,836

Seite 4 von 9

Exposé - Grundrisse

Marco Polzin (M.Eng.) +49 1575 81 83 856 16.09.2024
 Rheinstraße 17, 26382 Wilhelmshaven kontakt@marcopolzin.de
 Gegenstand: **Wohnflächenberechnung des Bestandes**
 Marktstraße 41, 26382 Wilhelmshaven
 Auftraggeber: **Sturm und Söhne Maler und Gebäudeservice GmbH**
 Genossenschaftsstraße 58A, 26389 Wilhelmshaven



Zimmer 2			
	1	5.838*3.629	21,184
		Summe	21,184
Zimmer 3			
	1	3.493*0.893	3,120
	2	3.645*3.510	12,792
		Summe	15,912
Summe Wohnfläche WE 1			90,363
Zubehörfäche			
Abstellen			
	1	3.171*1.600	5,074
	2	4.009*3.383	13,561
		Summe	18,635
Summe Zubehörfäche WE 1			18,635
Summe WE 1			108,998
WE 2			
Wohnfläche			
Bad			
	1	3.417*2.087	7,132
	2	1.157*0.200	0,231
	3	1.787*0.200	0,357
		Summe	7,720
Diele			
	1	3.814*3.518	13,419
		Summe	13,419
Kochen			
	1	6.000*2.414	14,481
	2	2.967*0.770	2,285
	3	2.863*0.520	1,489
	4	1.864*0.250	0,466
		Summe	18,721
Zimmer 1			
	1	6.000*3.116	18,695
		Summe	18,695
Zimmer 2			
	1	5.901*3.750	22,128
		Summe	22,128
Zimmer 3			
	1	3.501*0.271	0,949
	2	4.403*3.374	14,855

Seite 5 von 9

Exposé - Grundrisse

Marco Polzin (M.Eng.) +49 1575 81 83 856 16.09.2024
 Rheinstraße 17, 26382 Wilhelmshaven kontakt@marcopolzin.de
 Gegenstand: **Wohnflächenberechnung des Bestandes**
 Marktstraße 41, 26382 Wilhelmshaven
 Auftraggeber: **Sturm und Söhne Maler und Gebäudeservice GmbH**
 Genossenschaftstraße 58A, 26389 Wilhelmshaven



	Summe	15,804
Summe Wohnfläche WE 2		96,487
Summe WE 2		96,487
WE 3		
Wohnfläche		
Abst		
	1	1.800*0.902
	Summe	1,623
Bad		
	1	2.574*1.350
	Summe	3,475
Diele		
	1	3.514*1.363
	2	3.514*2.155
	3	0.120*0.968
	4	0.970*1.228
	5	0.968*0.260
	Summe	13,921
Kochen		
	1	3.333*2.223
	2	1.243*0.160
	Summe	7,606
Zimmer 1		
	1	4.415*3.360
	Summe	14,836
Zimmer 2		
	1	5.969*3.701
	Summe	22,093
Zimmer 3		
	1	3.421*0.961
	2	3.692*3.645
	Summe	16,743
Summe Wohnfläche WE 3		80,297
Summe WE 3		80,297
WE 4		
Wohnfläche		
Bad		
	1	3.433*2.104
	2	1.173*0.148
	3	1.715*0.148
		7,224
		0,174
		0,254

Seite 5 von 9

Exposé - Grundrisse

Marco Polzin (M.Eng.) +49 1575 81 83 856 16.09.2024
 Rheinstraße 17, 26382 Wilhelmshaven kontakt@marcopolzin.de

Gegenstand: **Wohnflächenberechnung des Bestandes**
 Marktstraße 41, 26382 Wilhelmshaven
 Auftraggeber: **Sturm und Söhne Maler und Gebäudeservice GmbH**
 Genossenschaftsstraße 58A, 26389 Wilhelmshaven



		Summe	7,652
Diele			
	1	3.920*3.518	13,791
		Summe	13,791
Kochen			
	1	6.000*2.198	13,186
	2	2.967*0.770	2,285
	3	2.863*0.520	1,489
	4	1.864*0.250	0,466
		Summe	17,426
Zimmer 1			
	1	6.000*3.327	19,965
		Summe	19,965
Zimmer 2			
	1	6.020*3.730	22,452
		Summe	22,452
Zimmer 3			
	1	3.632*0.271	0,984
	2	4.606*3.471	15,989
		Summe	16,973
Summe Wohnfläche WE 4			98,259
Summe WE 4			98,259
WE 5			
Wohnfläche			
Abstellen			
	1	2.400*0.902	2,164
		Summe	2,164
Bad			
	1	2.269*1.350	3,064
	2	2.760*1.321	3,646
	3	1.270*1.190	1,511
	4	1.122*0.559	0,627
		Summe	8,848
Diele			
	1	2.472*1.300	3,213
	2	2.731*2.426	6,624
		Summe	9,837
Kochen			
	1	1.730*0.640	1,107
	2	2.120*1.880	3,986
	3	1.138*0.271	0,308

Seite 7 von 9

Exposé - Grundrisse

Marco Polzin (M.Eng.) +49 1575 81 83 856 16.09.2024
 Rheinstraße 17, 26382 Wilhelmshaven kontakt@marcopolzin.de
 Gegenstand: **Wohnflächenberechnung des Bestandes**
 Marktstraße 41, 26382 Wilhelmshaven
 Auftraggeber: **Sturm und Söhne Maler und Gebäudeservice GmbH**
 Genossenschaftstraße 58A, 26389 Wilhelmshaven



	4	2.489*2.277	5,669
		Summe	11,070
Zimmer 1			
	1	3.933*1.080	4,246
	2	5.182*2.489	12,899
	3	0.5*(1.249*1.080)	0,674
		Summe	17,819
Zimmer 2			
	1	3.674*0.900	3,307
	2	3.844*2.775	10,666
	3	2.646*1.249	3,304
	4	0.5*(1.249*1.198)	0,748
		Summe	18,025
Summe Wohnfläche WE 5			67,763
Summe WE 5			67,763
WE 6			
Wohnfläche			
Bad			
	1	1.321*0.152	0,201
	2	3.577*2.256	8,072
		Summe	8,273
Diele			
	1	2.764*2.553	7,057
		Summe	7,057
Kochen			
	1	4.500*2.155	9,697
	2	1.380*0.564	0,779
	3	2.853*0.914	2,609
		Summe	13,085
Zimmer 1			
	1	4.500*3.425	15,412
		Summe	15,412
Zimmer 2			
	1	3.789*0.900	3,410
	2	3.003*0.300	0,901
	3	4.023*2.291	9,217
	4	2.775*1.198	3,324
	5	0.5*(1.249*1.198)	0,748
		Summe	17,600
Zimmer 3			
	1	2.646*1.249	3,304

Exposé - Grundrisse

Marco Polzin (M.Eng.) +49 1575 81 83 856 16.09.2024
 Rheinstraße 17, 26382 Wilhelmshaven kontakt@marcopolzin.de
 Gegenstand: **Wohnflächenberechnung des Bestandes**
 Marktstraße 41, 26382 Wilhelmshaven
 Auftraggeber: **Sturm und Söhne Maler und Gebäudeservice GmbH**
 Genossenschaftsstraße 58A, 26389 Wilhelmshaven



	2	3.971*3.730	14,810
	3	0.5*(1.249*1.084)	0,677
		Summe	18,791
Summe Wohnfläche WE 6			80,218
Summe WE 6			80,218
Gesamtsumme			849,651

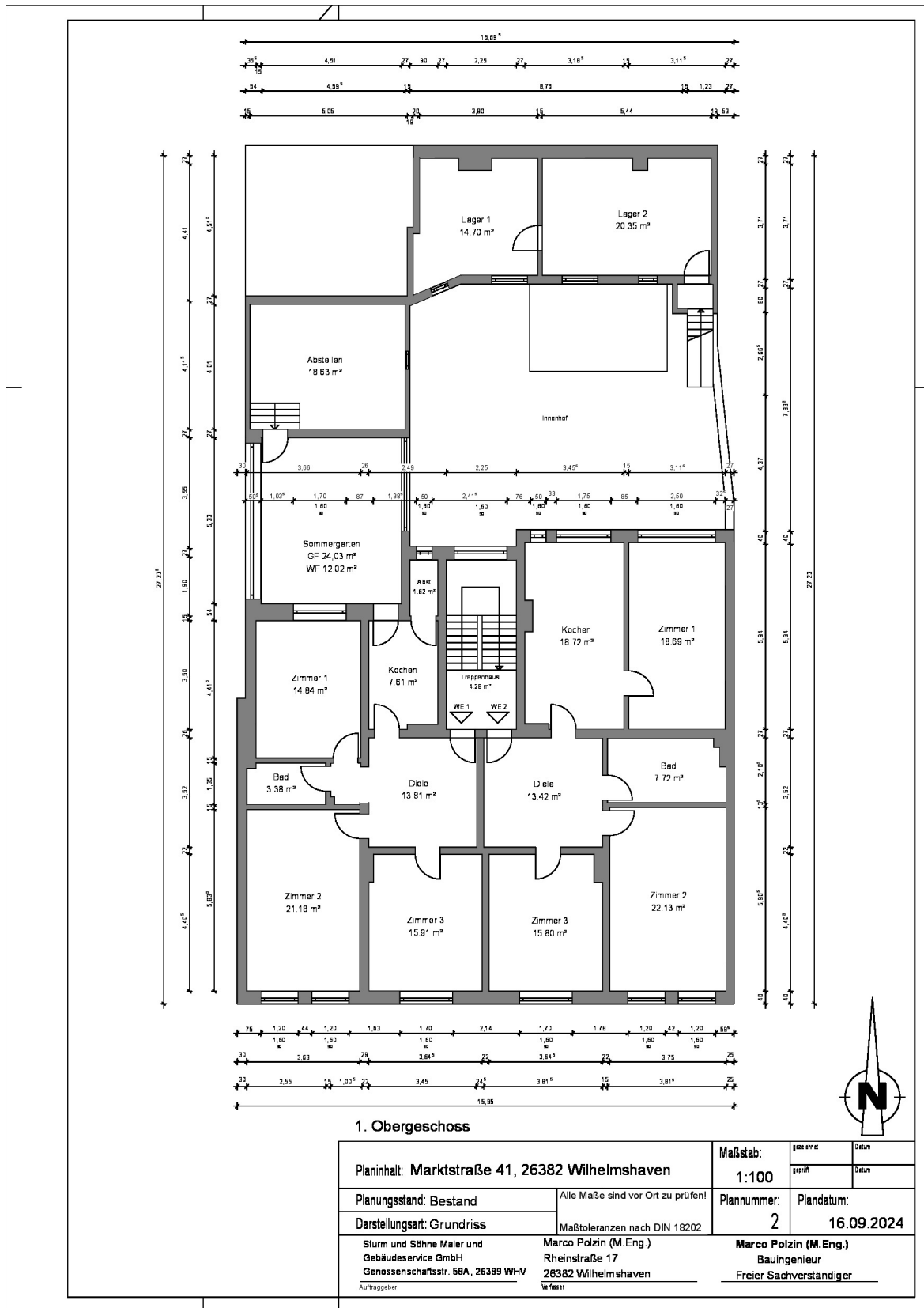
Wohn- Zubehörfläche	Wohnfläche	Zubehörfläche	Total
WE 1	90,363	18,635	108,998
WE 2	96,487		96,487
WE 3	80,297		80,297
WE 4	98,259		98,259
WE 5	67,763		67,763
WE 6	80,218		80,218
Laden 1		116,183	116,183
Laden 2		47,645	47,645
Laden 3		42,320	42,320
Anbau (Hinterhof EG & 1.OG)		63,052	63,052
TRH Erdgeschoss		33,255	33,255
TRH 1. Obergeschoss		4,279	4,279
TRH 2. Obergeschoss		4,271	4,271
TRH 3. Obergeschoss		6,624	6,624
Total	513,387	336,264	849,651


Marco Polzin (M.Eng.)
 Bauingenieur
 Freier Sachverständiger

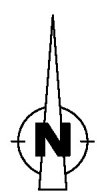
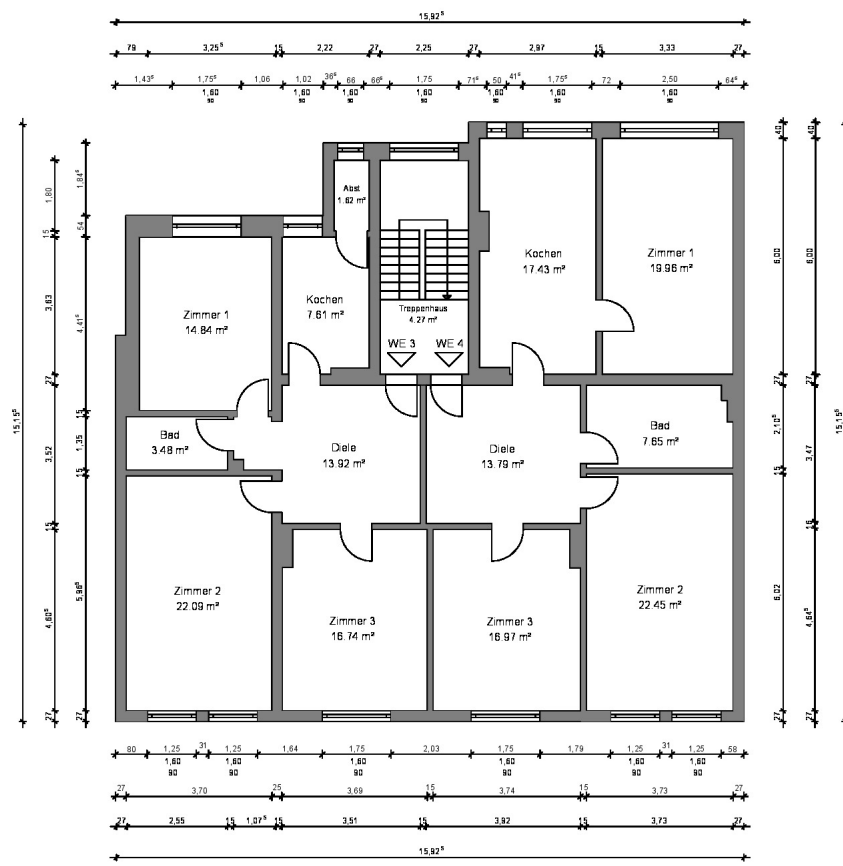
Verfasser

Seite 9 von 9

Exposé - Grundrisse



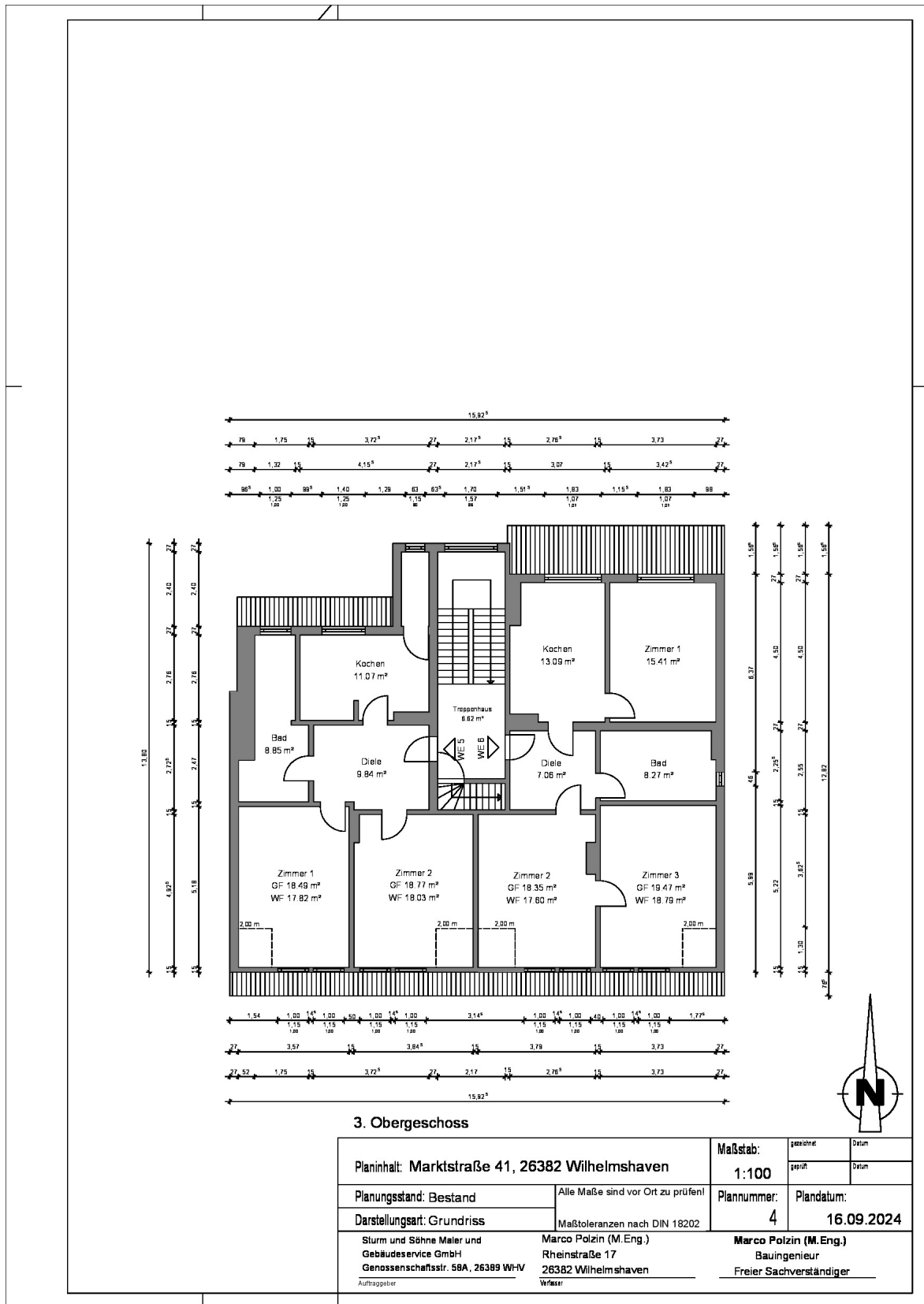
Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss

Planinhalt: Marktstraße 41, 26382 Wilhelmshaven		Maßstab: 1:100	gezeichnet: geprüft:	Datum: Datum:
Planungsstand: Bestand	Alle Maße sind vor Ort zu prüfen!	Plannummer: 3	Plandatum: 16.09.2024	
Darstellungsart: Grundriss	Maßtoleranzen nach DIN 18202			
Slurm und Söhne Maler und Gebäudeservice GmbH Genossenschaftsstr. 58A, 26389 WH-IV	Marco Polzin (M.Eng.) Rheinstraße 17 26382 Wilhelmshaven	Marco Polzin (M.Eng.) Bauingenieur Freier Sachverständiger		
<small>Auftraggeber</small>	<small>Wisser</small>			

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Mietübersicht

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 03.06.2034

Registriernummer: NI-2024-005137298

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Adresse	Marktstraße 41 26382 Wilhelmshaven		
Gebäudeteil ²	Teil des Wohngebäudes		
Baujahr Gebäude ³	1930		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3 4}	1990, 2001, 2002, 2002, 2004, 2008		
Anzahl der Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _n)	630,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas LL		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien ³	Art.	Verwendung	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
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 dem GEG, 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

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

GEW Wilhelmshaven GmbH

Thorsten Everts
Nahestraße 6, 26382 Wilhelmshaven

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 04.06.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

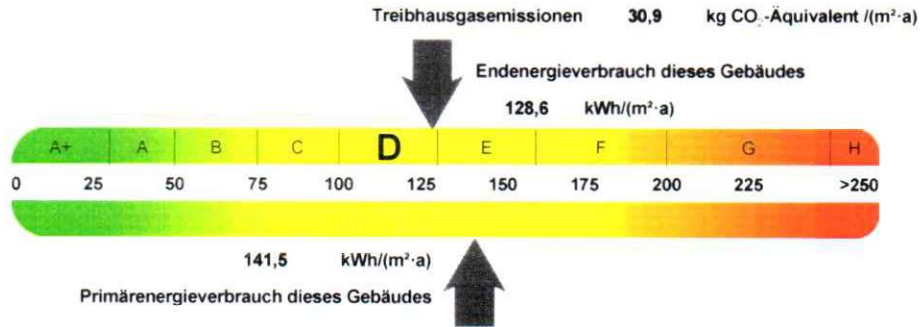
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2024-005137298

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

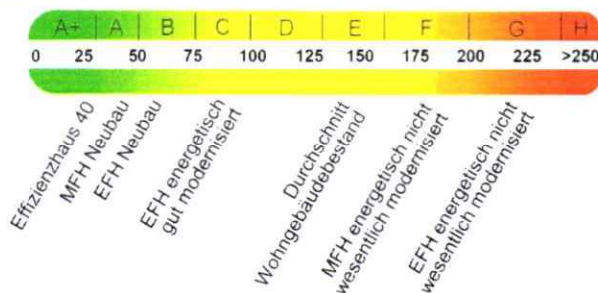
128,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas LL	1,10	214945	50400	164545	1,17

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kuhpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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

Marktstraße 41

Mietübersicht Marktstraße 41 - Stand 01.05.2026

Lage	Zurodnung	Vertragslaufzeit	Wohnfläche	Gewerbefläche	Nutzfläche	Kaltmieten €/ Monat	Nebenkosten €/ Monat	Kaltmieten €/ m ²	Kaltmieten €/ Jahr
EG links	Laden 1	30.04.2029		116,183		1.750,00 €	100,00 €	15,06	21.000,00 €
Abstellraum 1	Lager 1				28	120,00 €	- €	4,29	1.440,00 €
Abstellraum 2	Lager 2	unbefristet			35,05	80,00 €	- €	2,28	960,00 €
EG mitte	Laden 2	31.08.2028		47,645		1.265,00 €	200,00 €	26,55	15.180,00 €
EG rechts	Laden 3	15.08.2030		42,32		2.195,00 €	38,35 €	51,87	26.340,00 €
1.OG links	WE1	unbefristet	90,363		18,635	500,00 €	120,00 €	4,59	6.000,00 €
1.OG rechts	WE2	unbefristet	96,487			650,00 €	110,00 €	6,74	7.800,00 €
2.OG links	WE3	unbefristet	80,297			642,00 €	100,00 €	8,00	7.704,00 €
2.OG rechts	WE4	unbefristet	98,259			550,00 €	110,00 €	5,60	6.600,00 €
DG links	WE5	unbefristet	67,763			545,00 €	90,00 €	8,04	6.540,00 €
DG rechts	WE6	unbefristet	80,218			600,00 €	100,00 €	7,48	7.200,00 €
Gesamte Flächen:			513,387	206,148	81,685	8.897,00 €	968,35 €	11,10 €	106.764,00 €