

Eigentumswohnung in Ludwigshafen

Wohnen in der Knollstraße 4-6a | Einheit 16 im 1. Obergeschoss

Herzlich willkommen! Dieses Informationsdossier bietet Ihnen als Kaufinteressent einen transparenten und ehrlichen Überblick über die wichtigsten Eckdaten, die laufenden Kosten sowie die finanzielle Aufstellung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

1. Basisdaten zur Wohnung

Adresse:	Knollstr. 6, 67061 Ludwigshafen am Rhein
Lage im Haus:	1. Obergeschoss
Wohnungseinheit:	Nr. 16
Miteigentumsanteil (MEA):	51 / 10.000

2. Laufende Kosten & Hausgeld

Die folgenden Finanzdaten geben Ihnen einen exakten Überblick über die jährlichen Belastungen. Sie basieren auf der aktuellen Jahresabrechnung für das Jahr 2024.

Kostenart (Abrechnung 2024)	Einzelbetrag (Wohnung 16)
Umlagefähige Betriebskosten (Wasser, Müll, Hausmeister, etc.)	2.399,09 €
Nicht umlagefähige Kosten (Reparaturen, Verwalter, etc.)	495,15 €
Versicherungsfälle & Reparaturen	167,18 €
Zuführung Instandhaltungsrücklage	612,00 €
Entnahme aus Rücklage	-133,79 €
Gesamtkosten 2024 (Jahr)	3.539,63 €

Aktuelles Hausgeld ab 2026:

Gemäß dem jüngsten Beschluss der WEG-Versammlung vom 18.11.2025 beträgt die monatliche Vorauszahlung (Hausgeld) **375,00 €**. Die Erhöhung resultiert aus gestiegenen Gebäudeversicherungsprämien nach vergangenen Schadensfällen (z.B. in der Tiefgarage) sowie einer Anpassung des Gesamtwirtschaftsplans.

3. Stand der Instandhaltungsrücklagen

Ein solider Rücklagenbestand der Hausgemeinschaft schützt Sie vor unerwarteten finanziellen Belastungen. Zum 31.12.2024 wies die Gemeinschaft folgenden Stand auf:

Rücklagentopf	Gesamtbestand Liegenschaft	Ihr Anteil (Wohnung 16)
Reguläre Rücklage (Knollstr. 4-6a)	914.590,09 €	4.743,89 €
Rücklage aus Sonderumlage	111.534,40 €	(in Gesamtsaldo enthalten)
Gesamte Soll-Rücklage	1.026.124,49 €	5.233,24 €

4. Ausblick & Geplante Maßnahmen

Transparenz ist beim Immobilienkauf wichtig. Aus der letzten Eigentümerversammlung vom November 2025 ergeben sich folgende Zukunftsprojekte für das Gebäude:

Wichtige Information: Geplante Leitungssanierung

Aufgrund vermehrter Wasserschäden in den vergangenen Jahren hat die Eigentümergemeinschaft eine Sanierung der Wasser-, Abwasser- und Heizungsleitungen beschlossen, um das Gebäude langfristig aufzuwerten und die Versicherungsprämien zu stabilisieren. Die Planungen hierfür laufen bereits.

Zur Finanzierung der eigentlichen Baumaßnahmen wurde eine **Sonderumlage von insgesamt 1.000.000 €** für die gesamte Anlage diskutiert (der endgültige Beschluss wurde auf die nächste außerordentliche Versammlung vertagt). Für diese Wohnung (Anteil 51/10.000) würde dies eine voraussichtliche Einmalbelastung von ca. **5.100,00 €** bedeuten. Dieser Aspekt sollte bei Ihrer Finanzierungsplanung berücksichtigt werden.

Weitere laufende Instandhaltungen:

- **Abdichtungsarbeiten:** Zur Behebung von Wassereintritten im Treppenhaus (Haus 6a) und der Tiefgarage wurden Arbeiten in Höhe von ca. 18.600 € beauftragt. Die Finanzierung erfolgt vollständig aus der bestehenden Rücklage.
- **Tiefgarage:** Die Aufhebung der aktuellen Nutzungsuntersagung der Tiefgarage ist an die Umsetzung einer natürlichen Belüftung geknüpft (Baugenehmigung erforderlich).
- **Energie & Pflege:** Es wird aktuell die Beauftragung eines Energieberaters für einen langfristigen "Sanierungsfahrplan" geprüft. Zudem liegen Angebote für eine Grundreinigung der Böden vor.
- **Klimaanlagen:** Ein Grundsatzbeschluss, der Eigentümern künftig die Installation von Split-Klimageräten auf dem Balkon erlaubt, steht für die nächste Versammlung auf der Agenda.