

# Exposé



Neuruppiner  
Wohnungsbaugesellschaft mbH



**Charmantes Mehrfamilienhaus in Neuruppiner Altstadt**

**Bahnhofstraße 4  
16816 Neuruppin**

Zuhause in  
Neuruppin

[www.nwg-neuruppin.de](http://www.nwg-neuruppin.de)

Die Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH verkauft ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus in der Neuruppiner Altstadt, genauer Bahnhofstraße 4, 16816 Neuruppin.

## 1. Eckdaten

Lage des Objektes:	innerhalb des Stadtkerns, ruhige Wohnlage mit wenig Durchgangsverkehr, Umgebung mit geschlossener bzw. offener, teils villenartiger Mehrfamilienhausbebauung
Grundstücksgröße:	ca. 1.110 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 322 m <sup>2</sup> im Haupthaus + ca. 100 m <sup>2</sup> Ausbaureserve in der Remise
Baujahr:	ca. 1913
Heizung:	die Wohnungen im Erd- und im ersten Obergeschoss verfügen über eine Gasetagenheizung und die Wohnung im Dachgeschoss über verschiedene Heizungen (Nachtspeicherofen, Kachelofen). In der Wohnung im ersten Obergeschoss ist ein repräsentativer Kachelofen vorhanden. Die Warmwasserversorgung erfolgt überwiegend dezentral (Boiler bzw. über Gasdurchlauferhitzer). Der Fernwärmehausanschluss wurde Ende 2024 gelegt.
Anzahl Wohnungen:	3
davon vermietet:	2 (Erdgeschoss + 2. Obergeschoss)
jährliche Kaltmieteinnahme:	10.500,00 €
Besichtigungstermine:	mit Terminvereinbarung
Ende der Abgabefrist:	30.06.2025 um 12:00 Uhr

## 2. Lagebeschreibung

Neuruppin, eine der flächengrößten Städte Deutschlands, liegt rund 60 km nordwestlich von Berlin im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Die Stadt befindet sich direkt am Ruppiner See und lädt zu Spaziergängen ein. Neuruppin verfügt über eine gute Infrastruktur. Durch die Neuruppiner Geschichte liegt das gesamte Kernstadtgebiet Neuruppin bis heute unter Kampfmittelverdacht.

Insgesamt ist Neuruppin ein Ort, der kulturell als auch landschaftlich viel zu bieten hat.

## 2.1 Grundstücks- und Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in der Bahnhofstraße, in einer ruhigen Lage in Neuruppin. Auf dem Grundstück befindet sich eine Remise, die restliche Grundstücksfläche ist begrünt. Die Remise besteht aus einer Garage und einer Wohnung bestehend aus Erd- und Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist und das Erdgeschoss derzeit keinen Bezug zulässt. Der Zustand des Hauptobjektes wird als ausreichend eingeschätzt, jedoch sind mehrere Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Das Grundstück ist wie folgt im Grundbuch beim Amtsgericht in Neuruppin eingetragen:

Blatt:	6422
Gemarkung:	Neuruppin
Flur:	21
Flurstück:	64
Größe in m <sup>2</sup> :	1.110 m <sup>2</sup>

Abteilung II und III sind nicht belastet.

## 3. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz

Der Energieausweis zum Objekt ist dem Anhang beigelegt.

## 4. Kaufpreis nach Gebotsverfahren

Der Verkauf soll an den Höchstbietenden erfolgen.

Das Mindestgebot liegt bei 399.000,00 €.

## 5. Allgemeine Informationen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Die Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH behält sich vor, von Bietenden im Laufe des Verfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstitutes anzufordern.

Die Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH hält sich die Entscheidung vor, ob es zu einer Nachverhandlung kommt.

Bitte senden Sie Ihr schriftliches Kaufangebot mit dem Betreff

„Kaufpreisangebot für das Objekt Bahnhofstraße 4, 16816 Neuruppin“

bis zum **30.06.2025 um 12:00 Uhr** verschlossen an:

*Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH*

*Herrn Liefke persönlich/verschlossen*

*Kränzliner Straße 32 a, 16816 Neuruppin*

Angebote die nach Fristende eingehen werden nicht berücksichtigt.

Der Kaufinteressent/in trägt alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten.

## 6. Besichtigungstermine

Um die Vereinbarung von Besichtigungsterminen wird gebeten. Fragen und Absprachen zu den Besichtigungsterminen richten Sie bitte an 03391 8407-0 bzw. [vergabe@nwg-neuruppin.de](mailto:vergabe@nwg-neuruppin.de).

## 7. Datenschutzinformationen

Die Datenschutzinformationen sind unter folgendem Link abrufbar:

[Datenschutz: NWG Neuruppin \(nwg-neuruppin.de\)](https://www.nwg-neuruppin.de/Datenschutz)

## 8. Anlagen

- 8.1 Energieausweis
- 8.2 Flurkarte
- 8.3 Fotos
- 8.4 Grundrisse
- 8.5 Vordruck zur Angebotsabgabe



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **23.07.2030**

Registriernummer<sup>2</sup>

BB-2020-003279905

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Bahnhofstraße 4, 16816 Neuruppin		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1913		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1993 bis 1999		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	569,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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 (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> 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).

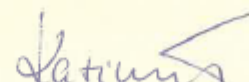
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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:

Dipl. Ing. (FH)  
Elisabeth Kasimirs  
Ernst-Thälmann-Straße 10a  
16845 Wildberg



  
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 Antragstellung 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

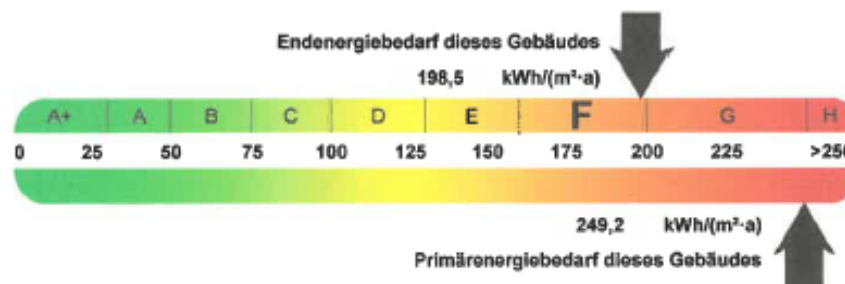
Registriernummer <sup>2</sup>

BB-2020-003279905

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 65,6 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 249,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 74,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>5</sup>

Ist-Wert 1,27 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·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]

198,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

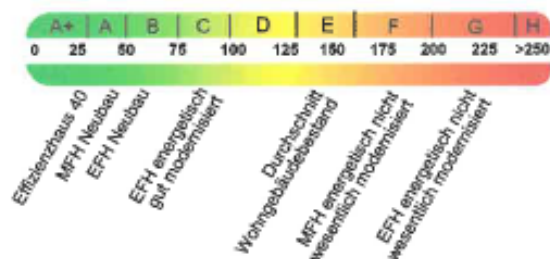
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten. %

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>5</sup> W/(m<sup>2</sup>·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<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 Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

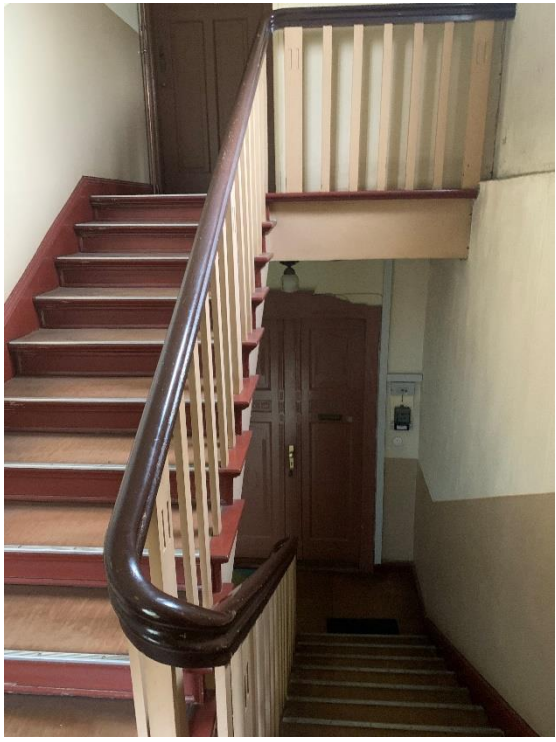
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

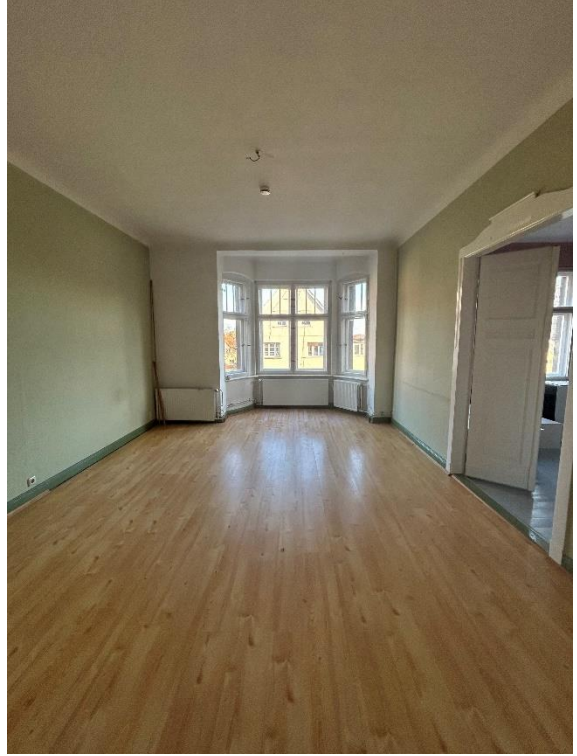
## 8.2



8.3



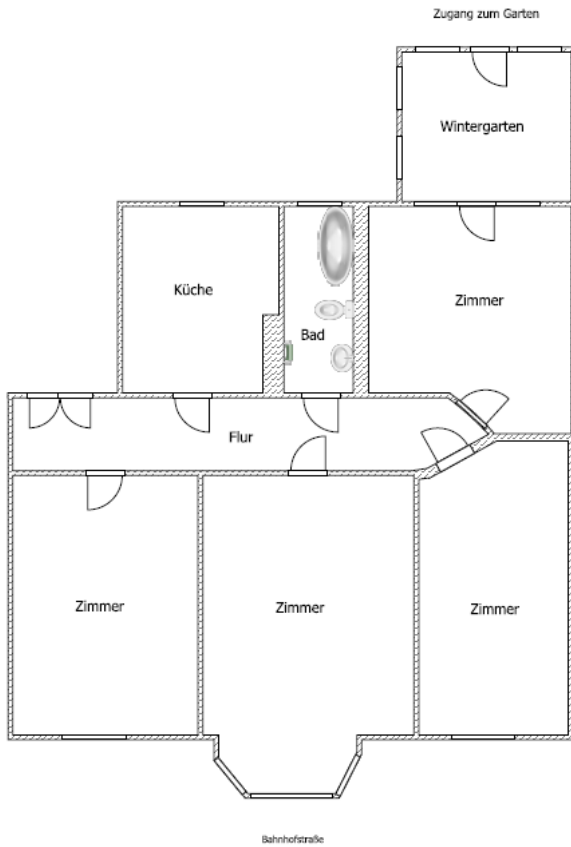




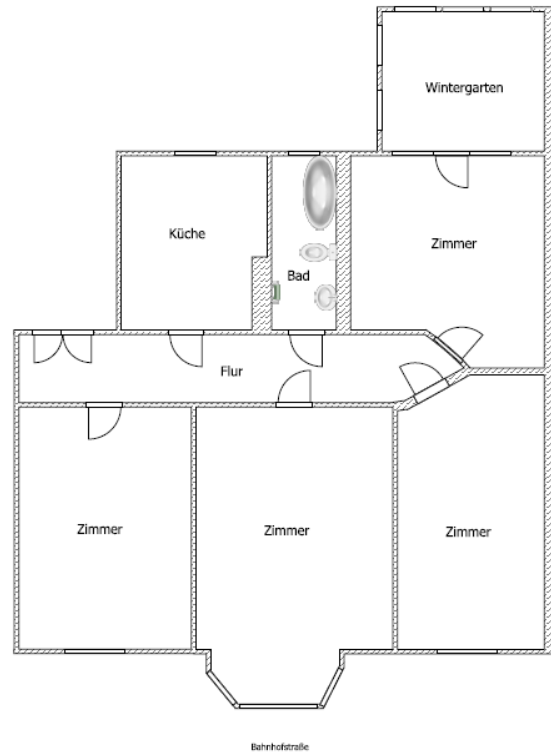


## 8.4 Grundriss

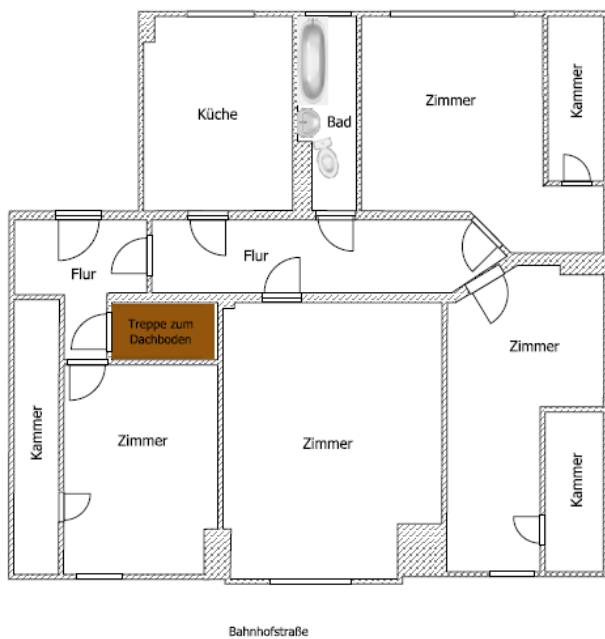
Bahnhofstraße 4  
4 Zimmer - EG, gesamt  
WE 39-1-1 126,46 m<sup>2</sup>



Bahnhofstraße 4  
4 Zimmer - 1. OG, gesamt  
WE 39-1-3 127,64 m<sup>2</sup>



Bahnhofstraße 4  
4 Zimmer - 2. OG, gesamt  
WE 39-1-4 68,38 m<sup>2</sup>



## 8.5 Vordruck zur Angebotsabgabe

Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Herrn Liefke persönlich/verschlossen  
Kränzliner Straße 32 a, 16816 Neuruppin

### Kaufpreisangebot für das Objekt Bahnhofstraße 4 in 16816 Neuruppin

#### I. Kaufinteressent/in

Name:

Vorname:

Straße:

PLZ:

Ort:

Telefon:

E-Mail:

Name:

Vorname:

Straße

PLZ:

Ort:

Telefon:

E-Mail:

#### II. Kaufangebot

Verkaufsobjekt Bahnhofstraße 4 in 16816 Neuruppin

Ihr Kaufpreisangebot (in Euro):

Ihr Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en