

Exposé zum Immobilienverkauf

Charmantes Mehrfamilienhaus in der Neuruppiner Altstadt

Bahnhofstraße 4, 16816 Neuruppin



Objektdaten

ca. 1913	322 m ² + 100 m ²	1.110 m ²
Baujahr	Wohnfläche	Grundstück

465.000,00 €
Kaufpreis

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1913 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage der Neuruppiner Altstadt, in der Bahnhofstraße. Die Umgebung ist geprägt von geschlossener bzw. offener sowie teilweise villenartiger Mehrfamilienhausbebauung und zeichnet sich durch ein gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld mit nur geringem Durchgangsverkehr aus.

Das Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 322 m², verteilt auf drei Wohneinheiten. Zwei der Wohnungen sind derzeit vermietet und erzielen jährliche Mieteinnahmen in Höhe von ca. 10.500 €. Die dritte Einheit steht leer.

Die Beheizung erfolgt überwiegend über Gasetagenheizungen in den Wohnungen des Erd- und ersten Obergeschosses. Die Dachgeschosswohnung wird über verschiedene Heizsysteme (Nachtspeicheröfen sowie Kachelöfen) beheizt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über Boiler bzw. Gasdurchlauferhitzer. Ein Fernwärmeanschluss wurde Ende 2024 bereits bis ins Haus gelegt und eröffnet perspektivisch weitere Modernisierungsmöglichkeiten.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.110 m² ist überwiegend begrünt und bietet neben Freiflächen auch eine Remise. Diese umfasst eine Garage sowie eine weitere Einheit über Erd- und Dachgeschoss. Während das Dachgeschoss derzeit nicht ausgebaut ist, besteht hier ein attraktives Ausbaureservepotenzial von insgesamt ca. 100 m². Das Erdgeschoss der Remise ist aktuell nicht bezugsfähig und sanierungsbedürftig.

Der bauliche Zustand des Hauptgebäudes ist insgesamt als solide, jedoch sanierungs- und modernisierungsbedürftig einzustufen.

Wohnungen	3	Heizung	Gasetagenheizung / Öfen
Davon vermietet	2	Keller	vorhanden
Jährliche Mieteinnahmen	10.500,00 €		

Lagebeschreibung

Die Fontanestadt Neuruppin liegt im Landkreis Ostprignitz-Ruppin im Norden Brandenburgs und zählt zu den reizvollsten Städten der Region. Direkt am Ufer des Ruppiner See gelegen, verbindet Neuruppin hohe Lebensqualität mit landschaftlicher Schönheit und historischer Architektur.

Die Innenstadt mit ihrem großzügigen Marktplatz, kleinen Geschäften, Cafés und kulturellen Einrichtungen verleiht der Stadt einen besonderen Charme. Gleichzeitig bietet Neuruppin eine sehr gute Infrastruktur mit Schulen, Kindertagesstätten, medizinischer Versorgung sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

Durch die gute Verkehrsanbindung – sowohl über die Autobahn A24 als auch per Bahn Richtung Berlin und Hamburg – ist die Hauptstadt in rund einer Stunde erreichbar.

Blatt	6422
Gemarkung	Neuruppin
Flur	21
Flurstück	64
Größe	1.110 m ²

Abteilungen II und III sind nicht belastet.

Seitens der zuständigen Behörde besteht der Hinweis, dass eine Eintragung als Bodendenkmal geprüft wird.

Angaben zum Gebäudeenergiegesetz

Der Energieausweis zum Objekt finden Sie auf den Seiten 5 und 6.

Allgemeine Informationen

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig zusammengestellt. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben kann jedoch nicht übernommen werden.

Die Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH behält sich vor, ob es zu einer Nachverhandlung kommt.

Sämtliche mit dem Erwerb verbundenen Kosten trägt der Käufer.

Abgabe eines Kaufpreisangebotes

Sollten Sie an dem Erwerb der Immobilie interessiert sein, freuen wir uns über die Abgabe eines schriftlichen Kaufpreisangebotes. Bitte nutzen Sie hierfür vorzugsweise dem Exposé beigefügten Vordruck und senden Sie uns Ihr vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Angebot in einem verschlossenen Umschlag zu.

Besichtigungstermine

Vor Abgaben eines Kaufpreisangebotes wird ausdrücklich um eine Besichtigung der Immobilie gebeten. Besichtigungstermine vereinbaren Sie bitte telefonisch unter 03391 84070 oder per E-Mail unter vergabestelle@nwg-neuruppin.de.

Datenschutzinformationen

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter www.nwg-neuruppin.de/datenschutz.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Gültig bis: **23.07.2030**

Registriernummer² BB-2020-003279905

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Bahnhofstraße 4, 16816 Neuruppin		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1913		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1993 bis 1999		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	569,0 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Erdgas E, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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

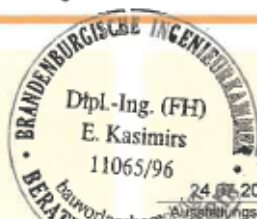
☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

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



24.05.2020
Ausstellungsdatum

Kasimirs
Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

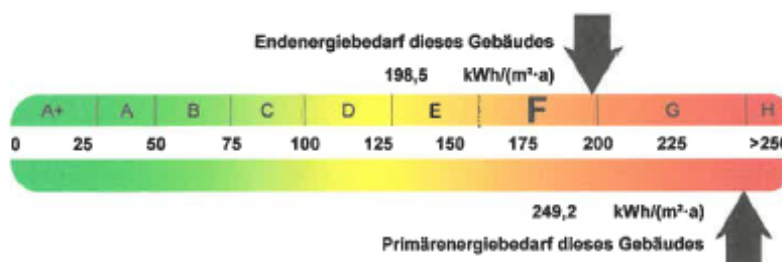
Registriernummer ²

BB-2020-003279905

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 65,6 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 249,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 74,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁵

Ist-Wert 1,27 W/(m²·K) Anforderungswert 0,63 W/(m²·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/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

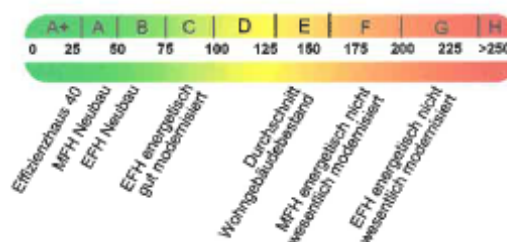
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ⁷ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

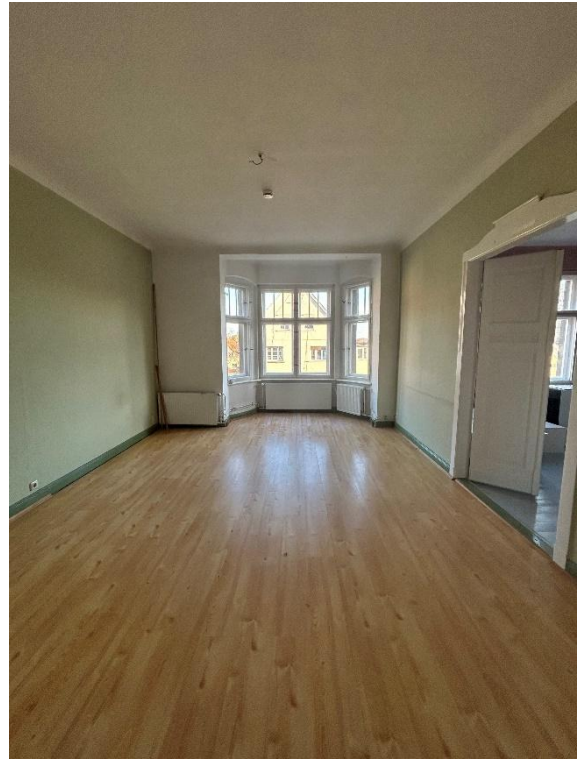
⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ freiwillige Angabe

Objektbilder



Objektbilder

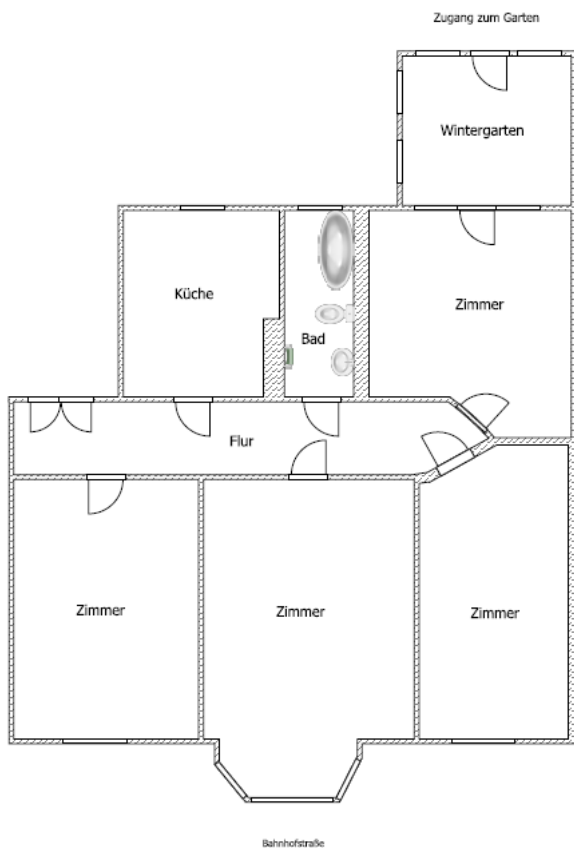


Objektbilder

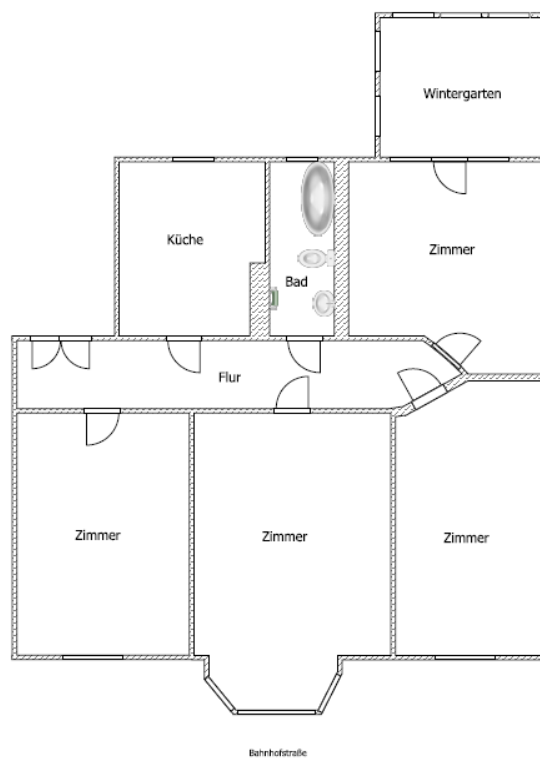


Grundriss

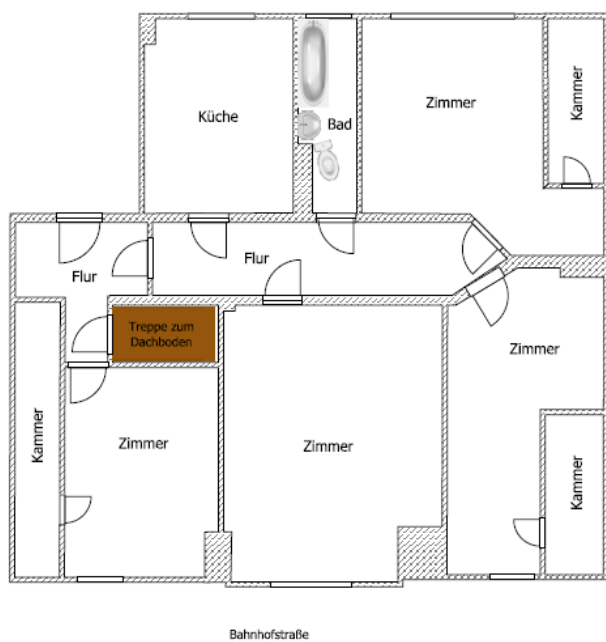
Bahnhofstraße 4
4 Zimmer - EG, gesamt
WE 39-1-1 126,46 m²



Bahnhofstraße 4
4 Zimmer - 1. OG, gesamt
WE 39-1-3 127,64 m²



Bahnhofstraße 4
4 Zimmer - 2. OG, gesamt
WE 39-1-4 68,38 m²



Flurkarte



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

Kaufpreisangebot

zum Immobilienverkauf Bahnhofstraße 4, 16816 Neuruppin

Angaben zu den Kaufinteressierten

Name	Name
Vorname	Vorname
Straße	Straße
PLZ und Ort	PLZ und Ort
Telefon	Telefon
E-Mail	E-Mail

Angaben zum Kaufpreisangebot

Kaufpreisangebot in Euro
Kaufpreisangebot in Worten

Ich/Wir bestätige/n, dass ich/wir das Exposé einschließlich der Hinweise zu Baulasten, Sanierungsbedarf und sonstigen Besonderheiten zur Kenntnis genommen habe/n.

Ort, Datum und Unterschrift

Ort, Datum und Unterschrift