

# Exposé



Neuruppiner  
Wohnungsbaugesellschaft mbH



**Mehrfamilienhaus mit direkter Seelage**

**Dorfstraße 38**

**16818 Wuthenow**

Zuhause in  
Neuruppin

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

Die Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH verkauft ein großzügiges Mehrfamilienhaus mit Nebengebäuden in Wuthenow, genauer Dorfstraße 38, 16818 Wuthenow.

## 1. Eckdaten

Lage des Objektes:	Wuthenow, der Stadt Neuruppin zugehörig, liegt zumeist direkt an der Lanke mit Verbindung zum Ruppiner See, ruhige dorfmittige Wohnlage, Umgebung mit offener Einfamilienhausbebauung
Grundstücksgröße:	ca. 1.809 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 291 m <sup>2</sup>
Baujahr:	ca. 1920
Heizung:	Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung (Erdgas) darüber erfolgt auch die Warmwasserbereitung. Die Wärmeverteilung erfolgt über Radiatoren.
Anzahl Wohnungen:	3
davon vermietet:	3
jährliche Kaltmieteinnahme:	ca. 37.600 €
Besichtigungstermine:	mit Terminvereinbarung
Ende der Abgabefrist:	27.02.2026 um 12:00 Uhr

## 2. Lagebeschreibung

Wuthenow liegt in unmittelbarer Nähe zu Neuruppin, umgeben von einer schönen Naturlandschaft, die zu Erholung einlädt. Der Ortsteil gehört zur Stadt Neuruppin und bietet somit eine ausgezeichnete Anbindung an städtische Infrastrukturen und Dienstleistungen. Die Region zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche Atmosphäre aus.

### 2.1 Grundstücks- und Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in der Dorfstraße 38 in 16818 Wuthenow. Hervorzuheben ist die direkte Lage am Seeufer. Vom Haus und Garten aus bietet sich ein unverbauter Blick auf den See. Auf dem Grundstück befinden sich außerdem ein Nebengebäude und ein Carport mit drei Stellplätzen. Das Mehrfamilienhaus besteht aus drei vermieteten Wohneinheiten. Im Jahr 2016 wurde das Objekt kernsaniert und ist voll unterkellert, ein Teil dient als Souterrainwohnung. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.

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

Blatt:	689
Gemarkung:	Wuthenow
Flur:	1
Flurstück:	14 + 469
Größe in m <sup>2</sup> :	510 m <sup>2</sup> + 1.299 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 1.470.000,00 €. Das Mindestgebot richtet sich nach dem Verkehrswertgutachten, welches auf Wunsch eingesehen werden kann.

### **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 Dorfstraße 38, 16818 Neuruppin“  
bis zum **27.02.2026 um 12:00 Uhr** verschlossen an:

*Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH*

*Kaufpreisangebot*

*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.  
[vergabestelle@nwg-neuruppin.de](mailto:vergabestelle@nwg-neuruppin.de).

## 7. Datenschutzinformationen

Die Datenschutzinformationen sind unter folgendem Link abrufbar:

[Datenschutz: NWG Neuruppin \(nwg-neuruppin.de\)](#)

## 8. Anlagen

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 06.03.2034

Registriernummer: BB-2D24-004978337

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Dorfstr. 38 16818 Wuthenow		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1920		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2014		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	342,0 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (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 beigelegt (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)

Stadwerke Neuruppin GmbH

Heinrich-Rau-Str. 3  
16816 Neuruppin

Unterschrift des Ausstellers

  
Stadwerke Neuruppin GmbH  
Heinrich-Rau-Straße 3  
16816 Neuruppin  
Tel. (03391) 511 400  
Ausstellungsdatum 07.03.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

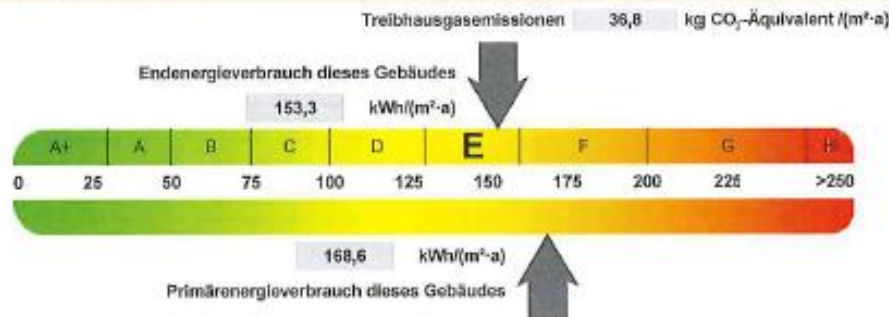
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BB-2024-004978337

3

## Energieverbrauch



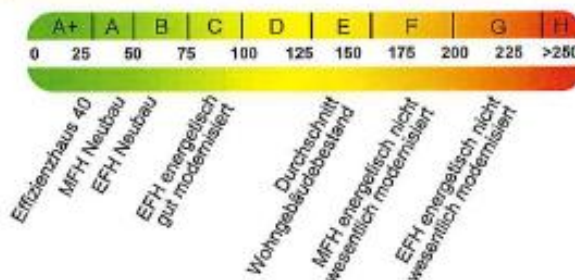
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 153,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	147895	26621	121274	1,08

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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 ( $A_{\text{G}}$ ) 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## 8.2





### 8.3















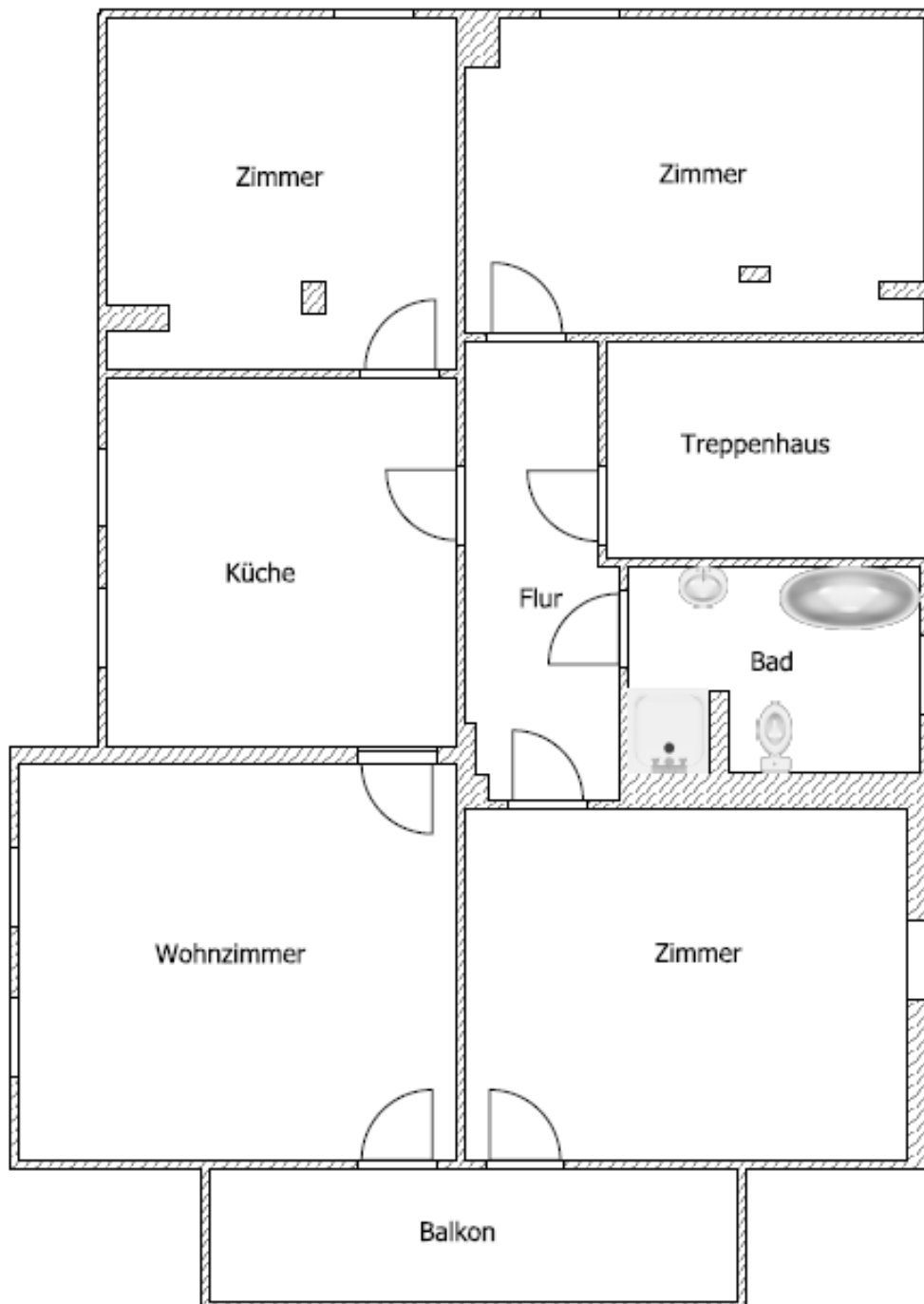




## 8.4 Grundriss

Dorfstraße 38, Wuthenow  
4 Zimmer - 1. OG gesamt  
222-1-3 - 104,58 m<sup>2</sup>

Wasser



Straße

## 8.5 Vordruck zur Angebotsabgabe

Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH  
Kaufpreisangebot  
Herrn Liefke persönlich/verschlossen  
Kaufpreisangebot Dorfstraße 38, 16818 Wuthenow  
Kränzliner Straße 32 a, 16816 Neuruppin

### Kaufpreisangebot für das Objekt Dorfstraße 38 in 16818 Wuthenow

#### I. Kaufinteressent/in

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

#### II. Kaufangebot

Verkaufsobjekt Dorfstraße 38 in 16818 Wuthenow

Ihr Kaufpreisangebot (in Euro):

Ihr Kaufpreisangebot (in Worten):

Ort, Datum

Unterschrift/en