

Exposé zum Immobilienverkauf

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial

Dorfstraße 78, 16818 Wuthenow



Objektdaten

ca. 1900	170 m ²	670 m ²
Baujahr	Wohnfläche	Grundstück

92.000,00 €
Kaufpreis

Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in zentraler und ortsbildprägender Lage von Wuthenow, einem Ortsteil der Fontanestadt Neuruppin – unmittelbar an der Kirche sowie am historischen Dorfbanger gelegen. Die besondere Position im Ortskern verleiht dem Gebäude eine markante Präsenz innerhalb der Gemeinde.

Das Grundstück ist teilweise begrünt. Die umliegende Bebauung ist überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt, wodurch sich ein gewachsenes, dörfliches Wohnumfeld ergibt.

Das Gebäude umfasst insgesamt zwei Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit. Aktuell stehen sämtliche Einheiten leer.

Der bauliche Zustand des Objektes erfordert eine umfassende Sanierung. Eine Nutzung im derzeitigen Zustand ist nicht möglich. Auf dem Dach des Gebäudes befindet sich eine Sirenanlage. Für das Grundstück sind Baulasten eingetragen. Aufgrund der zentralen Lage im historischen Ortskern können nutzungsrechtliche Einschränkungen bestehen.

Beheizt wird das Objekt über eine Ofenheizung. Ein Keller ist nicht vorhanden.

Wohnungen	2	Heizung	Ofenheizung
Davon vermietet	0	Keller	vorhanden
Gewerbeeinheiten	1		

Lagebeschreibung

Wuthenow ist ein charmantes, historisches Dorf und Ortsteil der Fontanestadt Neuruppin im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Mit rund 430 Einwohnern zeichnet sich der Ort durch seine naturnahe Lage an der Lanke – einem Seitenarm des Ruppiner See – aus und verbindet ländliche Ruhe mit hohem Freizeitwert.

Wuthenow bietet neben seiner idyllischen Lage historische Sehenswürdigkeiten wie die Dorfkirche aus dem 19. Jahrhundert sowie eine gute Verkehrsanbindung: Innerhalb weniger Minuten per Auto, Bus oder Rad ist die Innenstadt von Neuruppin mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und vielfältigen Kultur- und Freizeitangeboten erreichbar.

Blatt	644
Lfd. Nr. im Grundbuch	1
Gemarkung	Wuthenow
Flur	1
Flurstück	173 + 174 (neu 914)

Abteilungen II und III sind nicht belastet.

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 die Entscheidung 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) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 29.08.2029

Registriernummer ²

BB-2019-002858011

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Zweifamilienhaus		
Adresse	Dorfstr. 78, 16816 Neuruppin		
Gebäudeteil	Wohnhaus		
Baujahr Gebäude ³	1920		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}			
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	247,9 m²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Braunkohle, 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:

Thomas Birkhäuser
Dipl.-Ing. Architekt
Weilenweg 6a
53639 Königswinter

30.08.2019
Ausstellungsdatum



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

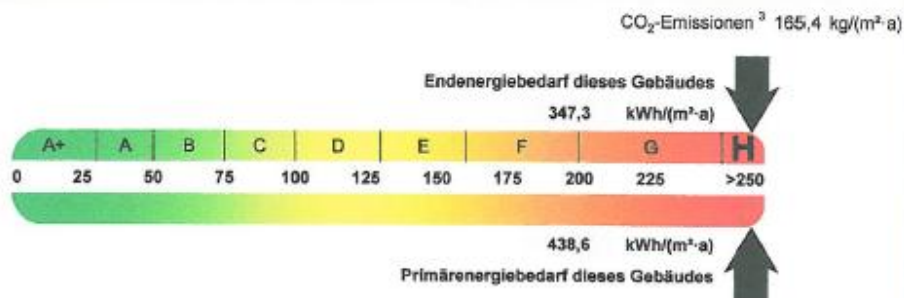
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

BB-2019-002858011

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 438,6 kWh/(m²·a) Anforderungswert 101,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁵

Ist-Wert 1,11 W/(m²·K) Anforderungswert 0,58 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18699

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

347,3 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.

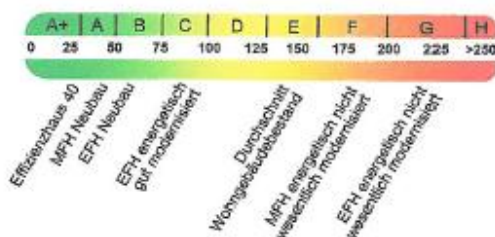
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ 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_t⁷ W/(m²·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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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

⁴ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

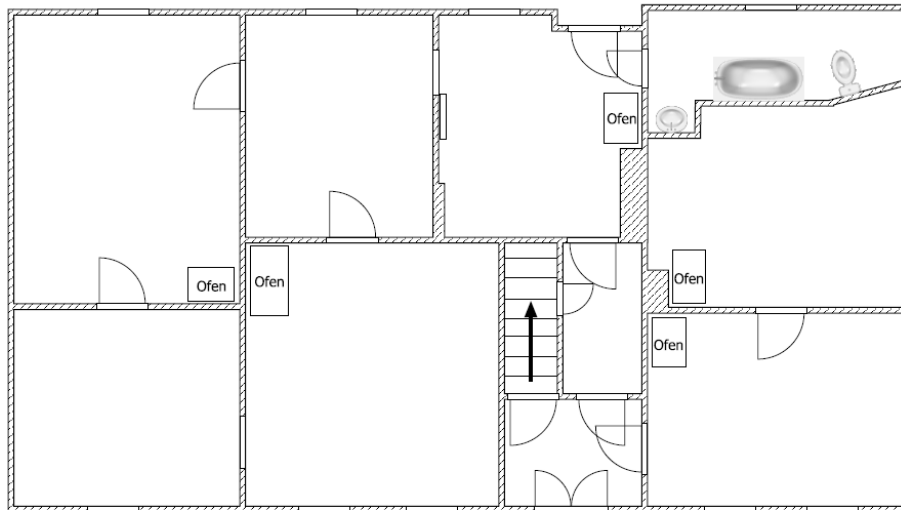
⁵ nur bei Neubau

⁶ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁷ freiwillige Angabe

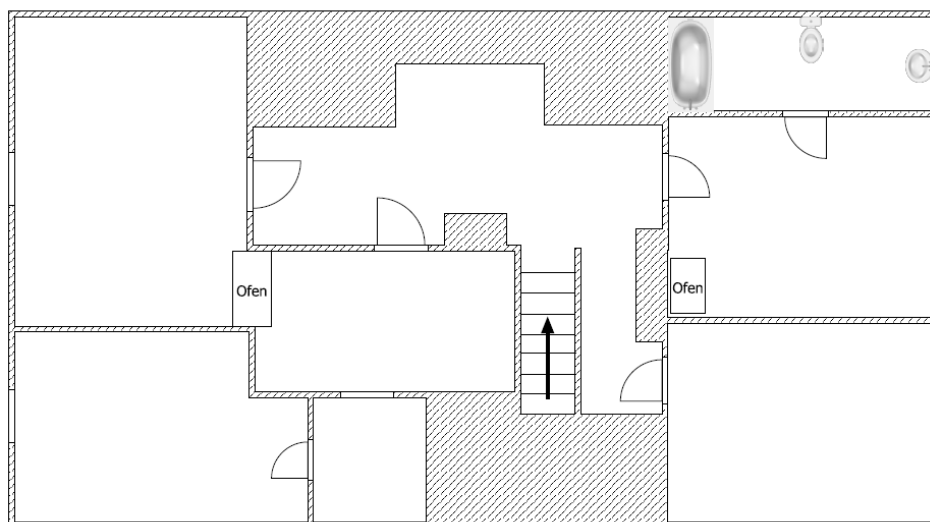
Grundriss

Wuthenow
 Dorfstraße 78
 Erdgeschoss



Dorfstraße

Wuthenow
 Dorfstraße 78
 Dachgeschoss



Dorfstraße

Objektbilder



Objektbilder



Objektbilder



Objektbilder



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

Kaufpreisangebot

zum Immobilienverkauf Dorfstraße 78, 16818 Wuthenow

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