

## Exposé zum Immobilienverkauf

Mehrfamilienhaus in der Neuruppiner Altstadt

Präsidentenstraße 63, 16816 Neuruppin



## Objektdaten

ca. 1900	288 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>
Baujahr	Wohnfläche	Grundstück
150.000,00 €		
Festpreis		

## Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in der Präsidentenstraße 63 in Neuruppin, unmittelbar an der Stadtmauer. Auf dem Grundstück befindet sich ein Nebengebäude. Der kleine Innenhof ist lediglich über das Treppenhaus erreichbar. Die Elektroinstallation ist in einfachem Zustand. Das Dachgeschoss im Haupthaus ist ausgebaut. Der Zustand des Objektes wird als ausreichend eingeschätzt, jedoch sind mehrere Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Dem derzeitigen Eigentümer wurde mit dem Aktenzeichen 08905/2021/NRP/10 die Erlaubnis des Abbruchs des Wohngebäudes denkmalschutzrechtlich versagt.

Wohnungen	5	Heizung	Gasetagenheizung * Fernwärmever- ranggebiet
Davon vermietet	/	Keller	vorhanden
Jährliche Mieteinnahmen	/	Kein Einzeldenkmal	

## 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	6497
Gemarkung	Neuruppin
Flur	20
Flurstück	1210
Größe	225 m <sup>2</sup>

In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Sanierungsvermerk gemäß den sanierungsrechtlichen Bestimmungen eingetragen. Die vereinbarte Ablöse wurde vollständig entrichtet. Abteilung III des Grundbuchs ist frei von Eintragungen.

## **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.

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

## **Datenschutzinformationen**

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.nwg-neuruppin.de/datenschutz](http://www.nwg-neuruppin.de/datenschutz).

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **18.08.2026**

Registriernummer <sup>2</sup>

BB-2016-001017809

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Präsidentenstr. 63, 16816 Neuruppin		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	ca. 1920		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1991		
Anzahl Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	344,4 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
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:

Stadtwerke Neuruppin

Heinrich-Rau-Straße 3  
16816 Neuruppin

19.08.2016  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

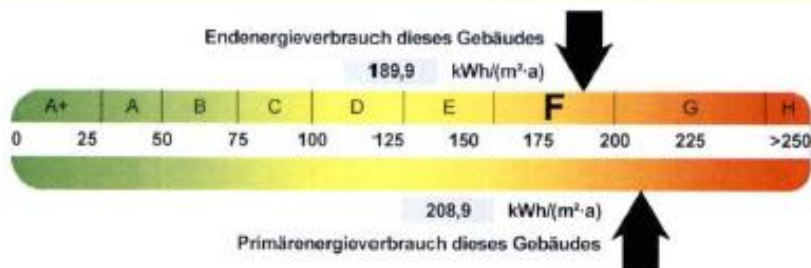
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BB-2016-001017809

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

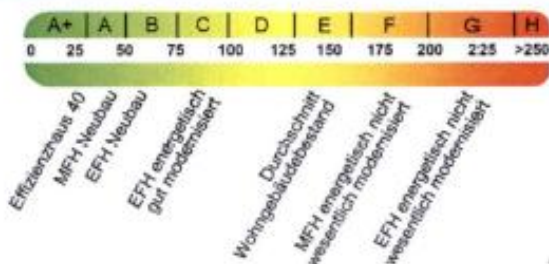
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

189,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2013	31.12.2015	Erdgas E	1,10	185101	33318	151783	1,06
01.01.2013	31.12.2015	Leerstandszuschlag	1,10	1766	767	999	1,06

## Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_{G}$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.



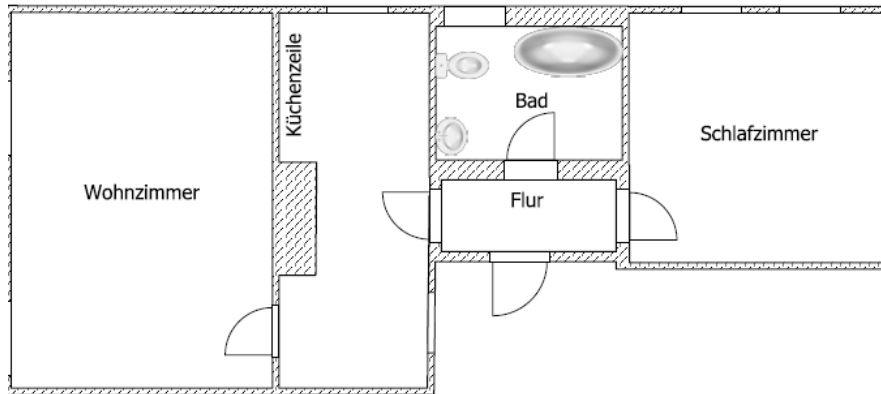




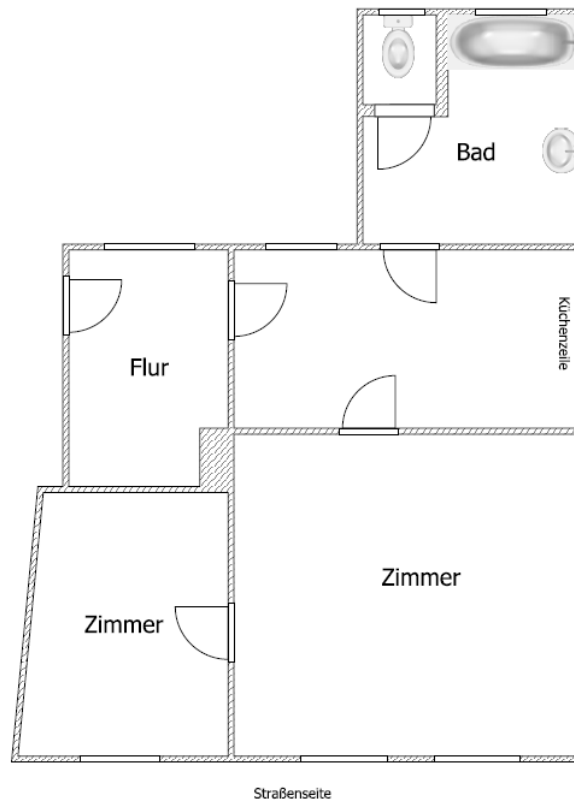


## Grundrisse

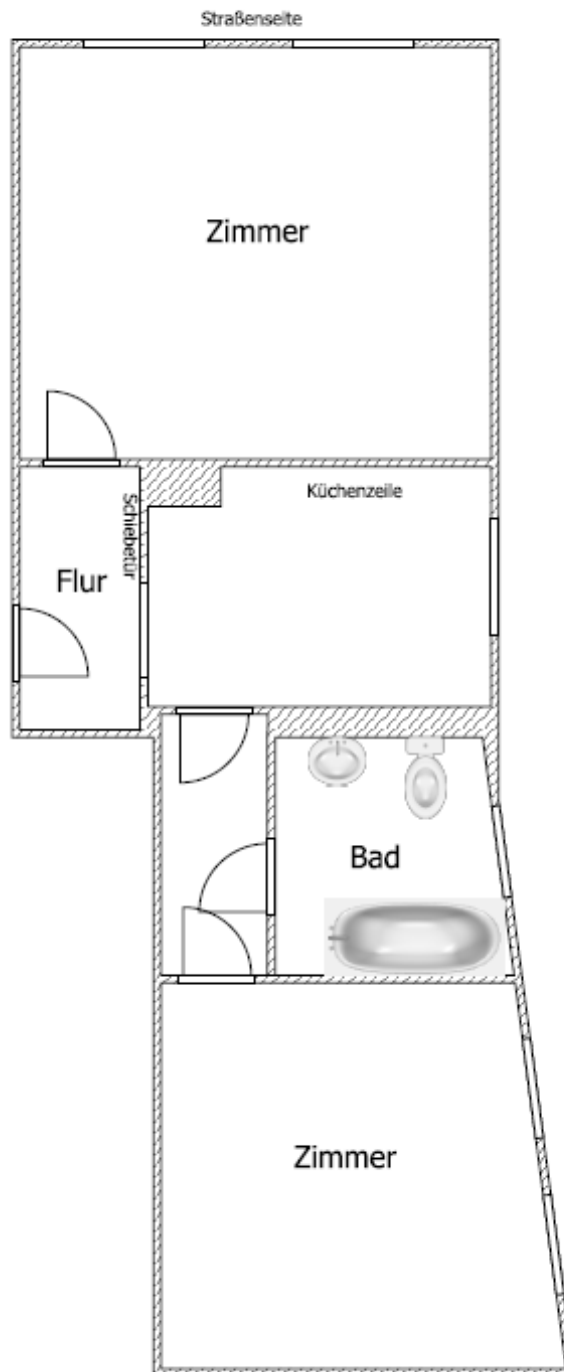
Präsidentenstraße 63  
 2 Zimmer - EG links (Vorderhaus)  
 511-1-3 - 45,93 m<sup>2</sup>



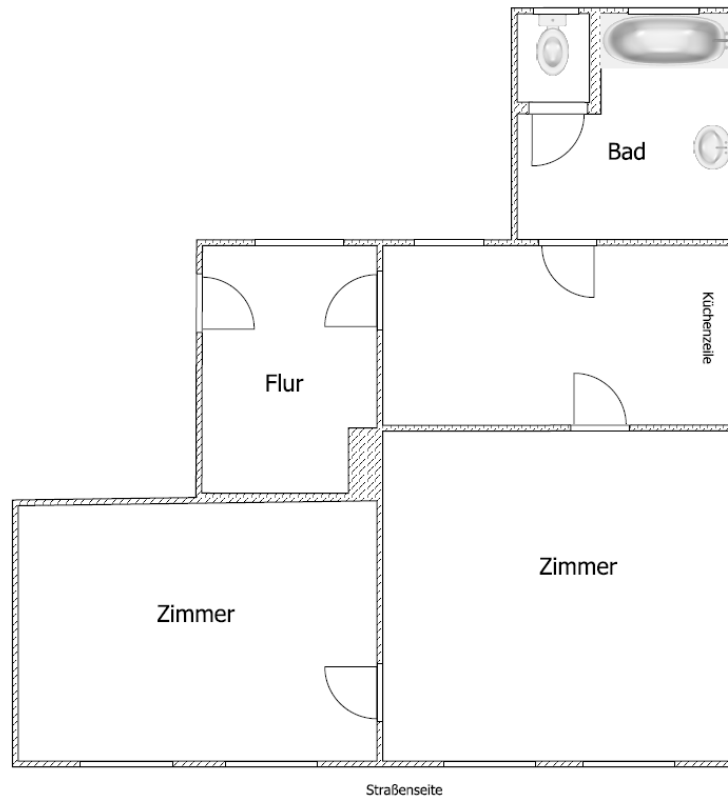
Präsidentenstr. 63  
 2 Zimmer - EG rechts  
 58,19 m<sup>2</sup>



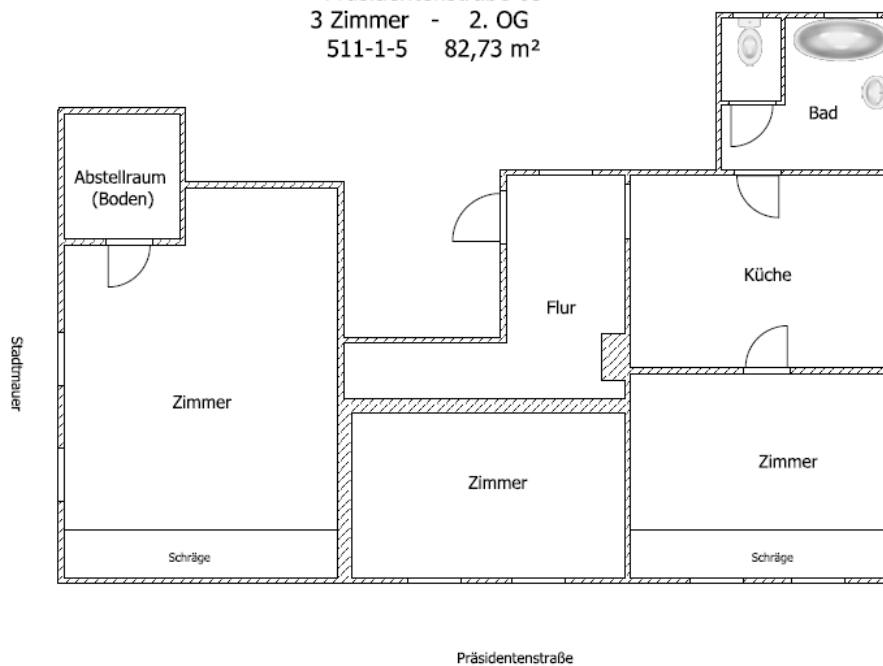
Präsidentenstr. 63  
2 Zimmer - 1.OG links  
58,19 m<sup>2</sup>



Präsidentenstr. 63  
2 Zimmer - 1.OG rechts  
58,19 m<sup>2</sup>



Präsidentenstraße 63  
3 Zimmer - 2. OG  
511-1-5 82,73 m<sup>2</sup>



## Flurkarte



Neuruppiner Wohnungsbaugesellschaft mbH

Herrn Liefke persönlich/verschlossen

Kränzliner Straße 32 a

16816 Neuruppin

### **Kaufpreisangebot**

zum Immobilienverkauf Präsidentenstraße 63, 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