

Exposé

und Kaufangebot



zu dem Mehrfamilien- & Gäste-
haus Upholmstraße 110 auf der
Nordseeinsel Borkum

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG

Kaufangebot zu dem Mehrfamilien- und Gästehaus Upholmstraße 110 auf Borkum

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit biete ich Ihnen das Mehrfamilien- und Gästehaus Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum zum Kauf an.

Zum Objekt nennen wir Ihnen die wichtigsten Eckdaten wie folgt:

I. Das Nordseeheilbad Borkum:

Die Nordseeinsel Borkum stellt den nordwestlichsten Punkt der Bundesrepublik Deutschland da.

Die Hochseeinsel Borkum ist deshalb als staatliches Nordseeheilbad anerkannt, da sich die saubere und stark salzhaltige Meeresbrise heilend auf Atemlufterkrankungen auswirkt.

Entsprechend sind große REHA- Klinken mit einem entsprechenden Kurbetrieb im Ort.

Zwischen dem Festland und der Hochseeinsel Borkum liegt das Naturschutzgebiet und UNESCO-Weltnaturerbe Ostfriesisches Wattenmeer.

Große Seehundbänke befinden sich westlich und unmittelbar vor der Insel Borkum.

Die Insel Borkum ist bundesweit durch die umfangreichen und touristischen Angebote von Museen, Badestränden un Erlebniszentren als touristisches Ausflugsziel beliebt.

Der dortige Fremdenverkehrsverband bietet hierzu weitere Informationen im Internet unter der Adresse www.borkum.de an.

Siehe Anlage -20-, Impressionen von der Nordseeinsel Borkum.

II. Die Anfahrt:

Die Insel Borkum wird überwiegend durch den Fährbetrieb von Emden aus angefahren.

Emden wiederum besitzt optimale und nicht überlastete Autobahnverbindungen in Nord-Südrichtung über die A31 in das Ruhrgebiet sowie in Ost-West-Richtung über die A28 nach Oldenburg und Bremen.

Der Borkum Fährhafen ist modern und großzügig ausgebaut. Genügend Parkplätze werden angeboten.

Auch die Fernbahnverbindungen mit der Deutschen Bahn sind optimal ausgebaut.

So hält der schnelle ICE - Personenzug direkt am Borkum Fährhafen in Emden.

Für eine Personenreise stehen drei Möglichkeiten zur Verfügung, Borkum zu erreichen:

- durch eine Fahrt mit der Fähre,
- durch einen Flug zum Inselflughafen Borkum,
- durch schnelle Fahrt mit einem Katamaran.



Autofahrten sind tagsüber auf Borkum erlaubt. Entsprechend kann die Fähre auch für den Transport eines PKW's oder LKW's genutzt werden.

Die Insel Borkum ist jedoch in eine rote Zone (Innenstadtbereich) und eine blaue Zone aufgeteilt. In der roten Zone besteht wegen dem Kurbetrieb besteht ein ganztägiges, jedoch nicht generelles Fahrverbot.

In der blauen Zone besteht nur ein nächtliches Fahrverbot ab 21:00 Uhr bis 7:00 Uhr.

Siehe Anlage -1- bis -4-, Lage und Anfahrt und Luftbilder.

III. Das Haus- und Hofgrundstück:

Das Haus- und Hofgrundstück Upholmstraße 110 auf Borkum besitzt eine rechteckige Form und ist überwiegend Oberflächen- versiegelt.

Siehe Anlage -4-, Liegenschaftskarte.

Das Kaufgrundstück Upholmstraße 110 auf Borkum ist verzeichnet im

**Amtsgericht Emden,
Grundbuch von Borkum, Blatt 1746.**

und verzeichnet im Liegenschaftsbuch 1824 der

**Gemeinde Borkum,
Gemarkung Borkum, Flur 14, Flurstück 87 aus 18**

Es besitzt eine Größe von
263 Quadratmeter.

Der dortige Bodenrichtwert gemäß der aktuellen Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2025 für die Inselbereich von Borkum beträgt 360,00 €/m².

Siehe Anlage -5-, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.

Der mitverkaufte Bodenwertanteil errechnet sich demnach wie folgt:

$$\underline{\text{Grundstück } 263 \text{ m}^2 \times 360,00 \text{ €/m}^2 = 94.680,00 \text{ €.}}$$

Am gepflasterten Straßenkörper wurden insgesamt 5 gleichartig gepflasterte PKW-Einstellplätze angelegt.

Siehe Anlage -6-, Lageplan PKW- Einstellplätze.

IV. Das Mehrfamilien- und Gästehaus:

Das Mehrfamilienhaus Upholmstraße 110 besitzt das Baujahr mit Fertigstellung 1971.

Im Jahr 1978 wurde das genehmigte Garagengebäude errichtet, welches später und aktuell als Hausmeisterraum genutzt wird.

Im Jahr 2023 wurde das Gästehaus maßgeblich modernisiert. Folgende Bautitel wurden fertiggestellt:

- 1.) Sowohl die Außentüren zum Nebengebäude als auch zum Hauseingang wurden neu eingebaut.
- 2.) Neue Fensterelemente mit Thermoisolierungsglas wurden eingebaut.
- 3.) Alle Balkonbrüstungen wurden ausgetauscht und in Glasbauweise ersetzt.
- 4.) Holzapplikationen wurden im Treppenhaus montiert.
- 5.) Alle Wohntüren sowie die Türen zu den Haushaltsräumen wurden erneuert.
- 6.) Die Decken und Wände des Treppenhauses wurden renoviert.
- 7.) Vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss wurde erhielt das Treppenhaus Bodenfliesen.
- 8.) Die Warmwasseraufbereitung von verschiedenen Wohnungen wurde erneuert.
- 9.) Ein neues WLAN- System wurde für Internetnutzer bereitgestellt.

- 10.) Der überdachte Innenhof wurde neu gepflastert.
- 11.) Eine neue Schließanlage wurde angeschafft, wobei 6 durch einen Zahlencode zu öffnende Tresore montiert wurden, in welche die jeweiligen Schlüssel zu den Gästewohnungen lagern. Ein weiterer Tresor für den Generalschlüssel zu allen Nutzungsbereiche ist vorhanden.
- 12.) Alle Einrichtungsgegenstände, Möbel und Küchen wurden eingebaut. Überwiegend handelt es sich um Tischlergewerke, welche nach Maß gefertigt wurden.
- 13.) Maßgeschneiderte Gardinen und Verdunklungsvorhänge wurden investiert.
- 14.) Alle Badezimmer wurden renoviert.

Hinweis:

Handwerks- und Modernisierungsarbeiten auf der Nordseeinsel Borkum stellen hinsichtlich der Schiffs- und Transportkosten sowie den erforderlichen Quartierkosten für Fachhandwerker stets eine sonderbare Herausforderung dar.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass die heilsame und salzhaltige Nordseelust einerseits die Beliebtheit der Insel ausmacht, andererseits jedoch bei der Auswahl der Baumaterialien besonders berücksichtigt werden muss.

Umso mehr kommt es aufgrund der erhöhten Handwerklohnkosten und erhöhten Kosten bei der Materialauswahl wie auch beim Transport auf folgenden Grundsatz an: Was man macht, macht man gleich richtig! Und diesem Grundsatz ist man beim Gästehaus Upholmstraße 110 im Jahr 2023 gefolgt.

Siehe Anlage -7-, Foto- und Außenansichten Haus Uphomstr. 110.

Siehe Anlage -8-, Querschnitt und Zeichnungsansichten aus der Bauakte.

Siehe Anlage -9-, Grundriss und Zeichnungsansichten zum Nebengebäude.

V. Die Haustechnik:

Die Haustechnik des Mehrfamilienhauses Upholmstraße 110 ist komplett funktionsstüchtig und entspricht dem üblichen Bedarf.

Für das auf einer Insel stets wichtige Grundwasser- Management steht ein Schacht mit einer Hebeanlage zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus wird mit meiner Erdgas- befeuerten Buderus- Sammelzentralheizung geheizt.

Genügend Nutzflächen stehen für die Gästebewirtschaftung und den dabei anfallenden Waschdienstleistungen zur Verfügung.

Eine Miele- Waschmaschine sowie ein Miele- Kondenstrockner stehen zur Verfügung.

Genügend Stauraum für eine regelmäßigen Wäschetausch steht durch das Lager im Untergeschoß zur Verfügung.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch Durchlauferhitzer, welche in den Wohnungen montiert sind. Alle Geräte wurden im Jahr 2023 gewartet, teilweise durch neue Markengeräte ersetzt, sodass nachhaltig die ansonsten pflegeleichten für eine zufriedenstellende Warmwasseraufbereitung sorgt ist.

Stromzwischenzähler sind in den Wohnungen vorhanden.

Der TV Empfang vom Satelliten ist möglich, läuft aber aktuell über das Internet.

Des Weiteren befindet sich eine kleine „Notwohnung“ im Dachgeschoss rechts für den Fall, dass ein Dienstleister eine Schlafgelegenheit benötigt.

Siehe Anlage -10-, Grundriss und Fotoansichten Nutzflächen.

VI. Die Energieeffizienz:

Grundsätzlich besaß das Gebäude im Jahr 2021 bereits eine zufriedenstellende Energieeffizienz.

So wurde im Jahr 2021

**Endenergieverbrauch bei diesem Gebäude
von 137,3 kWh (m².a) sowie
151,1 kWh (m².a) Primärenergieverbrauch**
ermittelt.

Siehe Anlage -17-, Ablichtung Energieausweis.

Gleichzeitig ist jedoch auch davon auszugehen, dass sich durch die neuen und im Jahr 2023 montierten Tür- und Fensterelemente die Energieeffizienz verbessert hat.

VII. Die Gästewohnungen:

Im Mehrfamilienhaus Upholmstraße 110 auf Borkum stehen 6 ähnlich große Gästewohnungen mit insgesamt 170,7 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Vier Wohnungen besitzen einen großzügigen Balkon.

Siehe Anlage -11- bis -16, Grundrisse und Fotoansichten.

Siehe Anlage -18-, Flächenberechnung.

Alle Gästewohnungen wurden im Jahr 2023 hinsichtlich der Raumausstattung überwiegend renoviert bzw. saniert.

Die ausgeführten Bautitel nenne ich wie folgt:

- 1.) Sämtliche Decken und Wände einschließlich der Badezimmer erhielten bis auf die gefliesten Bereiche eine geschliffene und pflegeleichte Oberfläche, modern gestrichen mit Wandfarbe Weiß.

- 2.) Die Gästewohnungen Nr. -1-, -3- und -5- erhielten jeweils ein neues Bad mit einem freihängenden Abort und moderne Ausstattung.
- 3.) Neue Zimmertüren mit Edelstahlbeschlägen wurden eingebaut.
- 4.) Überwiegend wurden alle Schalter und Steckdosen ausgetauscht.
- 5.) Neue, weiße Küchenspiegel wurden gefliest.
- 6.) Ein hochwertiger Admonter- Parkettfußboden wurde auf allen nicht gefliesten Böden neu verlegt.

Hinweis:

Das eingebaute und 8-fach geölte Admonter- Eichenparkett aus Österreich ist für stark belastete Bereiche wie Skihütten oder gewerbliche Ladengeschäfte vorgesehen.

So wurde dieser kostspielige Parkett gerade für anspruchsvolle Nutzung der Badeurlauber fachgerecht verlegt, welcher für Gäste, welche mit sandigen Schuhen und salzhaltigen und feuchten Textilien vom Strand nach Hause kommen.

Ein normaler und auf dem Festland regelmäßig verwandter Laminatboden hätte dabei keine Chance, ungeschadet die nächste Jahressaison zu erreichen. Vielmehr würde er dabei aufquellen und untergehen. Der Admonter- Boden bietet dagegen Nachhaltigkeit.

- 7.) Hochwertige Gardinen- und Verdunklungsstoffe wurden vom Fachgeschäft montiert.
- 8.) Echtholzauflagen aus Eiche auf den Fensterbrettern.

VIII. Die neuwertigen Möbel- und Wohnungsausstattungen:

Dieses Kaufangebot beinhaltet die gesamte Ausstattung, welche für den heute und laufend durchgeführten Vermietungsbetrieb erforderlich ist.

Im Besonderen wurde im Jahr 2023 eine voll umfassende Erneuerung der Möblierung und Ausstattungen durchgeführt.

Hinsichtlich der elektrischen Haushaltsgeräte wurden nur Markengeräte beschafft.

Im Besonderen wurde bei den Möbeleinbauten ein versierter Tischlermeister beauftragt, welcher sehr hochwertige Möbel speziell für die kleinen Gästewohnungen anfertigte.

Das dominierende Material war hierbei Eiche.

Vor Allem im Wohnen und Schlafraum ist heute mit den neuwertigen Möbeleinbauten die Möglichkeit gegeben, dass über den Tag ein gemütliches Sofa mit Sitzmöglichkeit nutzbar ist.

Wenn jedoch der Feriengast schlafen will, kann er den jeweiligen Wandschrank öffnen, sein Doppelbett herunterziehen und sich in seinem Springboxbett erholen.

Sodann ist mit dieser patenten Lösung ein weiterer Raum eingespart.

Die im Jahr 2023 angeschaffte und erarbeitete Neuausstattung aller 6 Wohnungen erfolgte unter den Grundsätzen eines modernen Designs, wobei gleichzeitig der örtlich typische Inselstil berücksichtigt wurde.

Alle 6 Wohnungen sind einheitlich und vergleichbar hergestellt, was bei der öffentlichen Bewerbung nützlich ist.

Alle heute vorhandenen Wohnungsausstattungen stammen bei der Auswahl aus dem jeweils höheren Preissegment, die individuell maßgefertigten Möbeleinbauten vom Tischlermeister sind preislich im Spitzenpreissegment einzurordnen.

Zu Ihrer Übersicht nenne ich die einheitlich vorhandenen und heute laufend im Betrieb befindlichen Ausstattungen wie folgt:

- 1.) Ein weißer Küchenblock mit 2 Platten Kochfeld, flacher Dunstabzugshaube, Design- Spüle, Ober- & Unterschränke.
- 2.) Ein Geschirrspüler mit einer Breite von 45 cm.
- 3.) Diverses Kochgeschirr, Gläser, Körbe und Unterlagen, Besteck und Servierporzellan.
- 4.) Toaster & Wasserkocher.
- 5.) Ein Esstisch in Naturholz mit Echtholzstühlen.
- 6.) Zusätzlich bei den Wohnungen -2- bis -4- ein Naturholztisch mit zwei Echtholzstühlen für die Balkone.
- 7.) Ein Flachbild- Fernseher. Bei den Wohnungen Nr. -1-, -3- und -5- eine maßgefertigter TV- Regalunterschrank.
- 8.) In den Wohnungen -2- bis -6-: Eine Schrankwand mit Regalen, in welchen sich ein Boxspringbett befindet, welches sich einfach zum Schlafen ausklappen lässt.
- 9.) Ein gemütliches Sofa mit Sitzkissen.
- 10.) Eine DE – Longhi – Cappuccinomaschine.
- 11.) Passende Tisch- und Stehlampen.
- 12.) Ein Wäschepaket mit diversem Inhalt.

Im Besonderen wurde im Jahr die Neuausstattung der Wohnungen dazu genutzt, die Möbelausstattungen einheitlich hinsichtlich aller vorhandenen Inventarien im Design aufeinander abzustimmen, sodass sich ein modernes und charmantes Gesamtbild pro Gästewohnung ergibt. Mithin sind die Gästewohnungen aufs Feinste hergerichtet.

In der Zwischenzeit hat sich gezeigt, dass dieses Bemühen und der dabei getätigte Aufwand durch die überdurchschnittlichen Buchungszahlen und Nachfrage von den diversen Gästen honoriert wurde.

IX. **Die Bewirtschaftung:**

Im Besonderen freue ich mich, Ihnen mitteilen zu können, dass ein bestehendes und reibungslos funktionierendes Arbeitsverhältnis mit einem Hausmeisterdienst und Insulaner übernommen werden kann.

Der erfahrende Hausmeisterdienst ist bereits seit vielen Jahren in der Bewirtschaftung von Gästewohnungen tätig.

Gleichzeitig wird jedoch die Arbeit des Hausmeisters dadurch unterstützt, dass das Gästehaus Upholmstraße 110 mit 40,07 m² Nutzfläche eine ausreichend räumliche Kapazität besitzt, welche für die Lagerung der Wäschepakete, Verbrauchsmaterialien sowie den Textilreinigung erforderlich ist.

Auch hat sich gezeigt, dass durch die 2023 neu eingebauten und pflegeleichten Materialien nun eine zügige Bewirtschaftung möglich ist.

Auch die einheitliche Gestaltung der Gästewohnung unterstützt den Hausmeister.

Denn alle Dinge in den Wohneinheiten haben einen vorgesehenen Platz und werden bei jeder Endreinigung gereinigt und geprüft.

Die einheitlich glatten Möbeloberflächen vereinfachen die Arbeit. Das Admonter- Eichenparkett erlaubt eine Reinigung in Wischtechnik, was maßgeblich schneller und hygienischer ist, als das Absaugen eines Wollteppichs.

Bei Dauergästen wird zur Zeit ebenfalls eine wöchentliche Reinigung mit Austausch des Wäschepaketes durchgeführt.

Auch erfreut sich der Hausmeister über seinen schnellen und rationellen Arbeitserfolg, wobei die hierfür erforderlichen Voraussetzungen durch die Investitionen im Jahr 2023 geschaffen wurden.

Des Weiteren vereinbart die angeschaffte Schließanlage ebenfalls einen vereinfachten Ferienbetrieb.

So gibt es einerseits Generalschlüssel, welcher erlaubt, mit einem Sicherheitsschlüssel sämtliche Sicherheitszylinder aller Türen des Hauses Upholmstraße 110 zu öffnen. Diesen Schlüssel besitzt zum Beispiel der Hausmeister.

Andererseits lagern in sechs Tresore auf der Veranda jeweilige Schlüssel, welcher zu den Schließzylindern der Wohnungseingangstür der Gästewohnungen gehören.

Der Tresor lässt sich mittels einer Geheimzahl öffnen, welche in der Regel nach Buchungseingang mitgeteilt wird.

Sodann ist kein Zuwarten auf den Feriengast zur Schlüsselübergabe erforderlich.

Auch die Wohnungsrückgabe erfolgt, indem der Gast den Wohnungsschlüssel wieder in den Schlüssel in den Tresor hinterlegt.

Einzig ist dann nur noch die Wohnungsprüfung des Hausmeisters zu einem Zeitpunkt nach seiner Wahl erforderlich, um festzustellen, ob der Gast die Wohnung in dem vereinbarten Zustand zurückgeben hat.

Werden hierbei Defizite festgestellt, werden diese postwendend beseitigt und der dabei entstehende Material- und Dienstleistungsaufwand dem Gast hinsichtlich seiner Kaution in Ansatz gebracht.

X. **Die Ertragskraft des Gästehauses Upholmstraße 110:**

Nach erfolgter Sanierung bzw. Neuausstattung der 6 Gästewohnungen des Mehrfamilienhauses Upholmstraße 110 auf Borkum erfolgte eine Veröffentlichung der jeweiligen Mietangebote.-

Für diesen öffentlichen Auftritt wurden professionell erstellte Werbeunterlagen beschafft, welche für den Erfolg des Hauses beitrugen.

Des Weiteren wurde ein Buchungssystem eingerichtet, welche durch das Internet unterstützt wird und sehr einfach und übersichtlich den Gästebetrieb organisiert.

So wurden in der Zeit ab Oktober 2023 bis September 2024 insgesamt Buchungen mit 1078 Übernachtungen im Haus Upholmstraße 110 mit einem Gesamtumsatz von 167.768,66 € durchgeführt.

Siehe Anlage -19-, Buchungsstatistik zum Haus Uphomstraße 110.

Aktuell jedoch werden Sie die Ferienwohnungen nicht mehr auf den einschlägig bekannten Internetbörsen wie Booking.com oder Airbnb.com nicht finden.

Der Grund hierfür ist der Abschluss eines Rahmenvertrages gegenüber großen Unternehmen, welches den Windpark nördlich von Borkum bearbeitet und ausbaut sowie verschiedene Mitarbeiter und Unternehmen im Gästehaus unterbringt.

Durch diesen Rahmenvertrag wurde vereinbart, dass alle sechs Gästewohnungen den leitenden Ingenieuren und Mitarbeitern übergeben werden, welche aber auch personell wechseln.

Die als Gäste geeigneten Ingenieure verlassen täglich morgens das Haus, wenden sich zum Hubschrauberlandeplatz und fliegen zu deren Baustelle und Windpark ab. Abends kehren die Gäste durch deren Hubschrauberflug wieder zum Haus zurück.

Somit spricht absolut nicht gegen diese gewerbliche Wohnungsnutzung.

Was sich jedoch sehr erfreulich auswirkt, sind die zur Zeit vereinbarten Beherbergungsentgelte. Zur erwähnen ist ferner, dass die heute gegebene Ertragskraft auch deshalb erreicht wird, weil das gehobene Anspruchsniveau der leitenden Mitarbeiter aus der Energiewirtschaft mit den neuwertigen Wohnungsausstattungen erreicht wird.

Um eine Vergleichbarkeit hinsichtlich der üblich zu kalkulierenden Grundmiete zu schaffen, ist zu berücksichtigen, dass die wöchentlich entstehenden Bewirtschaftungskosten für die Bereitstellung eines neuen Wäschepaketes sowie der Wohnungsreinigung als Hausmeisterkosten vom Vermieter getragen werden, Ferner sind Abzüge für Strom- und Heiz- und Nebenkosten sowie 7 % Mehrwertsteuer abzuziehen.

Sodann errechne ich die monatlich erwirtschaftete Ertragskraft und Grundmiete tabellarisch wie folgt:

Nr.	Position	€/gesamt
1	Gesamtmiete gerundet zu den Gästewohnung -1- bis -6-	25.000,00 €
2	abzüglich 7 % Mehrsteuer	1.635,51 €
3	Gesamtmiete Netto	23.364,49 €
4	abzüglich Dienstleistungskosten Hausmeister im Monat	- 1.500,00 €
5	abzüglich Stromkosten zu 1,60 €/ m ² bei 170,7 m ² WF	- 273,12 €
6	abzüglich Heizkosten zu 1,80 €/ m ² bei 170,7 m ² WF	- 307,26 €
7	abzüglich allgem. Nebenk. zu 1,25 €/ m ² bei 170,7 m ² WF	- 213,38 €
	Grundmiete monatlich	21.070,73 €

Der Mietvertrag läuft aktuell noch bis Oktober 2025 mit der Option auf eine Vertragsverlängerung. Nach letzter Auskunft sprechen keine Gründe dagegen, dass die Verlängerungsoption wahrgenommen wird.

Sollte der Rahmenvertrag einmal endgültig auslaufen, lässt sich voraussichtlich und nachfolgend mindestens eine gleichhohe Rendite erwirtschaften, wies aus den Ertragszahlen der Anlage -19- hiermit nachgewiesen wird.

XI. Der Kaufpreis:

Der Verkauf der sich selbst tragenden Immobilie erfolgt aus familiären Gründen der Grundstückseigentümer.

Der Verkauf des Mehrfamilienhauses Upholmstraße 110 ist einschließlich des gesamten heute im Gästehaus vorhandenen Inventars, der Hauswirtschaftsgeräte und Möbelausstattung ab sofort und jederzeit möglich.

Die Immobilie wird in einem lastenfreien Zustand übergeben. Der Besitz wird bei vollständiger Kaufpreiszahlung übergeben.

Der Verkäufer trägt die Kosten für das Freimachen des Grundbuches. Den Kaufpreis, die Beurkundungs- und Umschreibungskosten sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.

So biete ich Ihnen hiermit das Mehrfamilienhaus Upholmstraße 110 auf Borkum zu einem Kaufpreis in Höhe von

1.500.000,00 €

an.

VII. Die Vermittlungskosten:

Im Verkaufsfall ist eine Käuferprovision in Höhe 5,95 % Brutto, gerechnet am Kaufpreis zu Gunsten unseres Unternehmens zu zahlen, fällig 10 Tage nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

VIII. Die Rendite:

Die Rendite zu dem von Ihnen einzusetzenden Kapitals errechnet sich zur Zeit wie folgt:

Nr.	Position	€/gesamt
1	Kaufpreis	1.500.000,00 €
2	Grunderwerbsteuer 5,0 %	75.000,00 €
3	Maklerbruttocourtage 5,95 %	89.250,00 €
4	Notar- & Verwalter- & Gerichtskosten geschätzt	11.250,00 €
	Erwerbungskosten gesamt	1.675.500,00 €
5	Jahresgrundmiete 12 x 21.070,73 €	252.848,76 €
6	abzüglich Instandsetzungsrücklage & Verwaltungskosten	- 2.848,76 €
	Jahresreinertrag	250.000,00 €
	Verzinsung des eingesetzten Kapitals	14,92 %

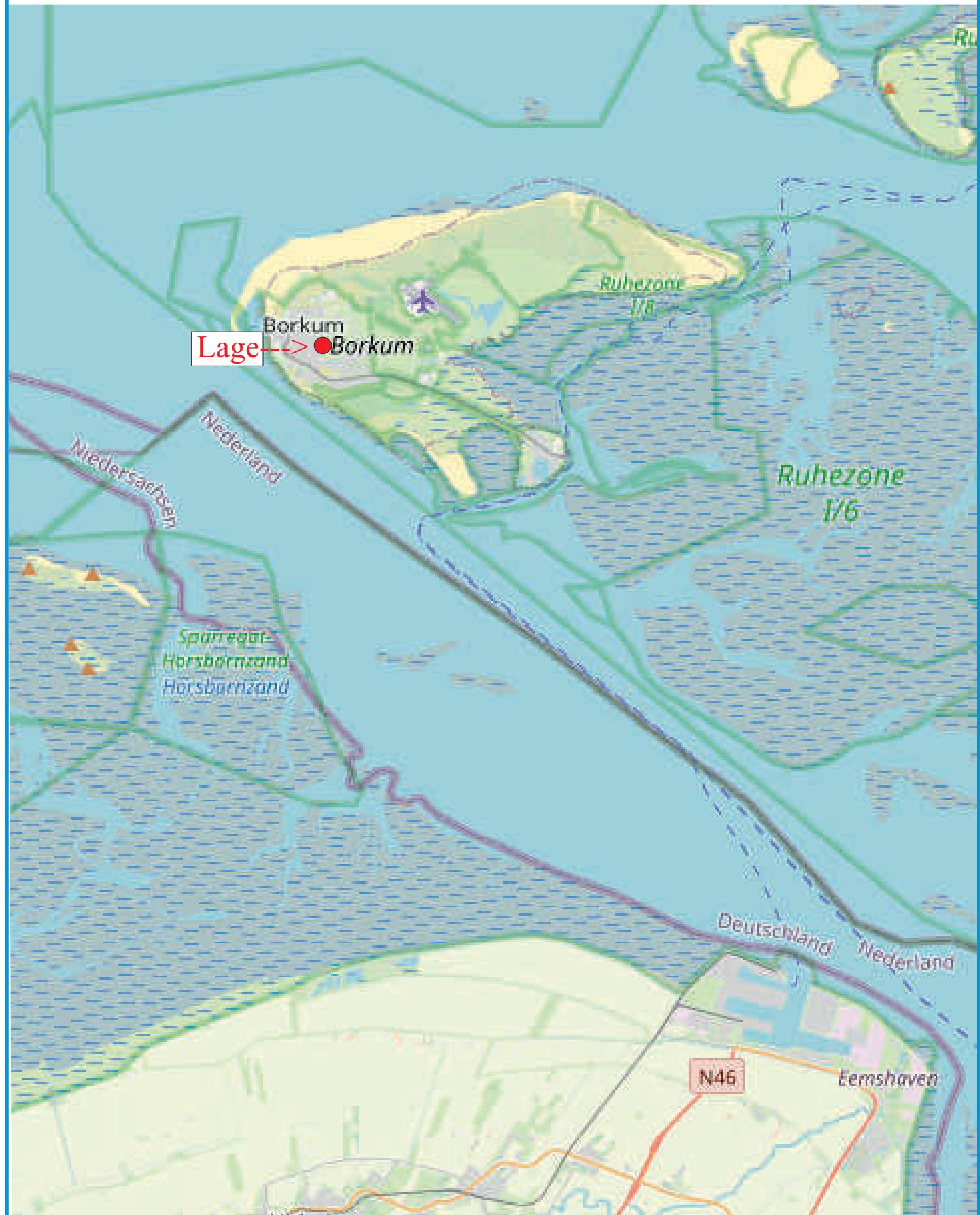
Ich würde mich freuen, wenn dieses Kaufangebot Ihr Interesse findet und stehe für weitere Rückfragen oder eine Objektbesichtigung jederzeit zu Ihrer Verfügung.

Bis dahin verbleibe ich

mit freundlichem Gruß

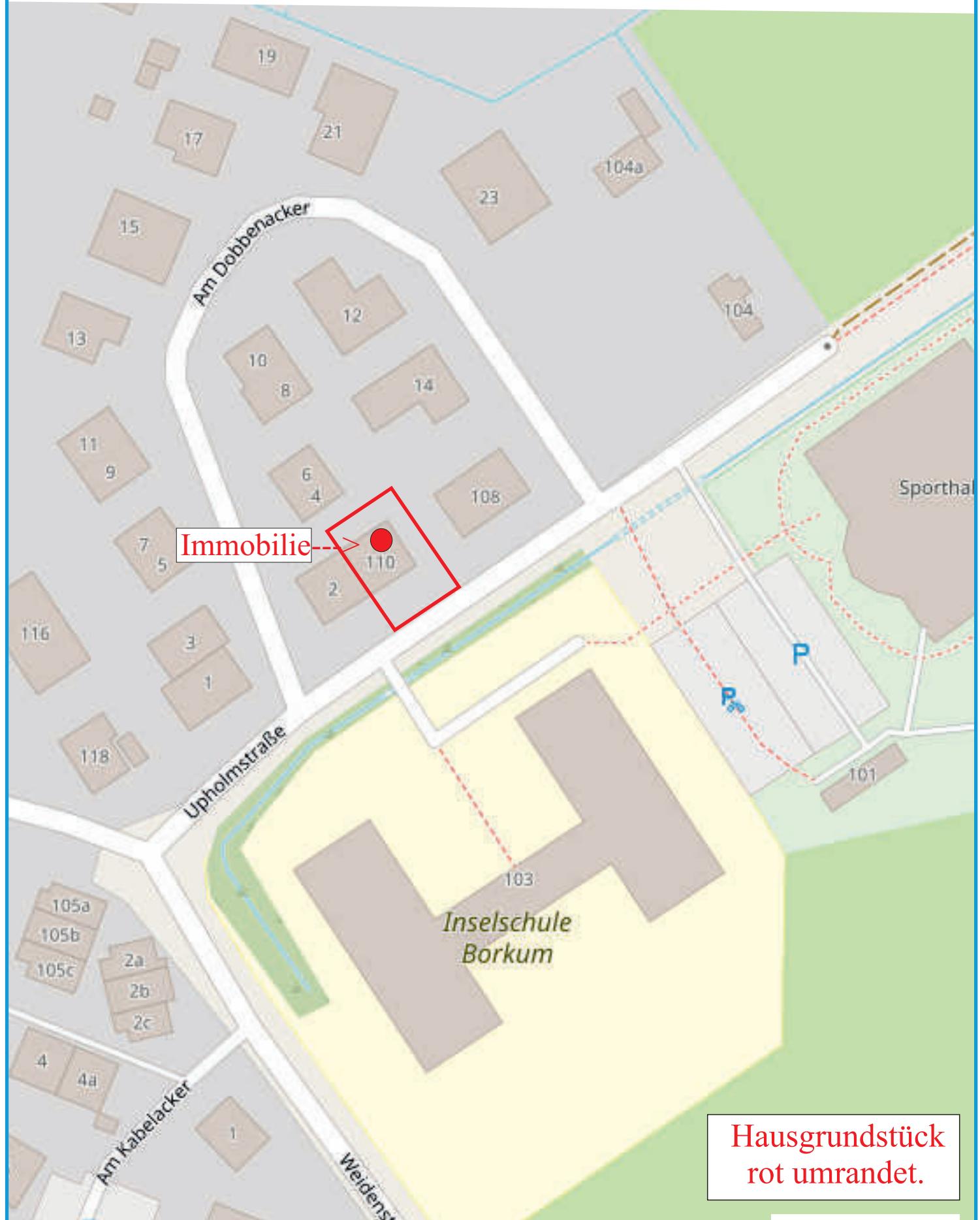
.....
T H O M A S S C H R Ö T E R
Oldenburg, den 5. Juni 2025

Anlage -1-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Upholmstr. 110 auf Borkum.



T.S.	Anlaß: Verkauf	Lage in der Nordseeinsel Borkum vor Naturschutzgebiet Wattenmeer.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

Anlage -2-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Upholmstr. 110 auf Borkum.



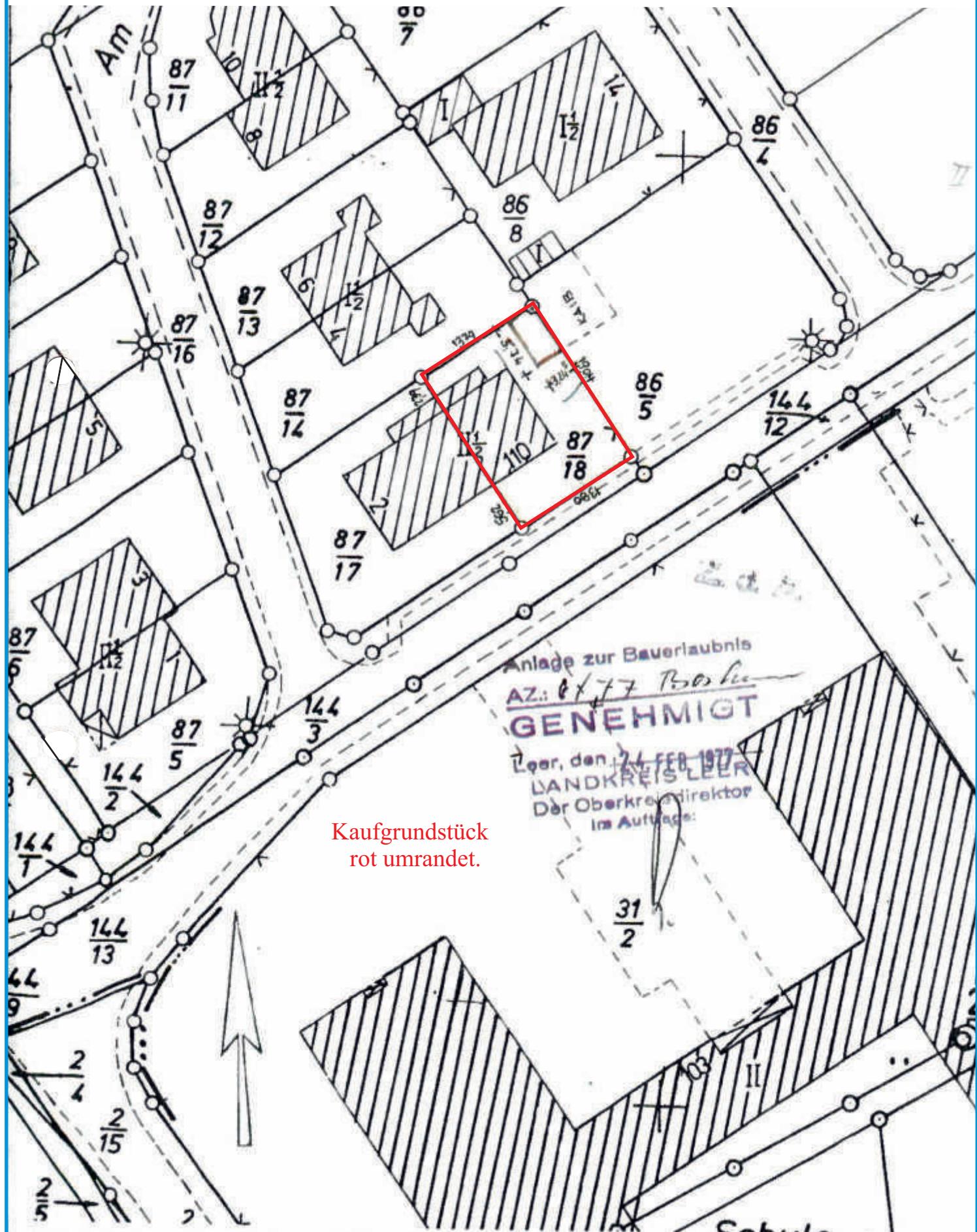
T.S.	Anlaß: Verkauf	Lage & Anfahrt zur Mehrfamilien- & Gäste- haus Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

Anlage -3-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Upholmstr. 110 auf Borkum.



T.S.	Anlaß: Verkauf	Luftbilder zur Lage & Mehrfamilienhaus Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

Anlage -4-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Upholmstr. 110 auf Borkum.



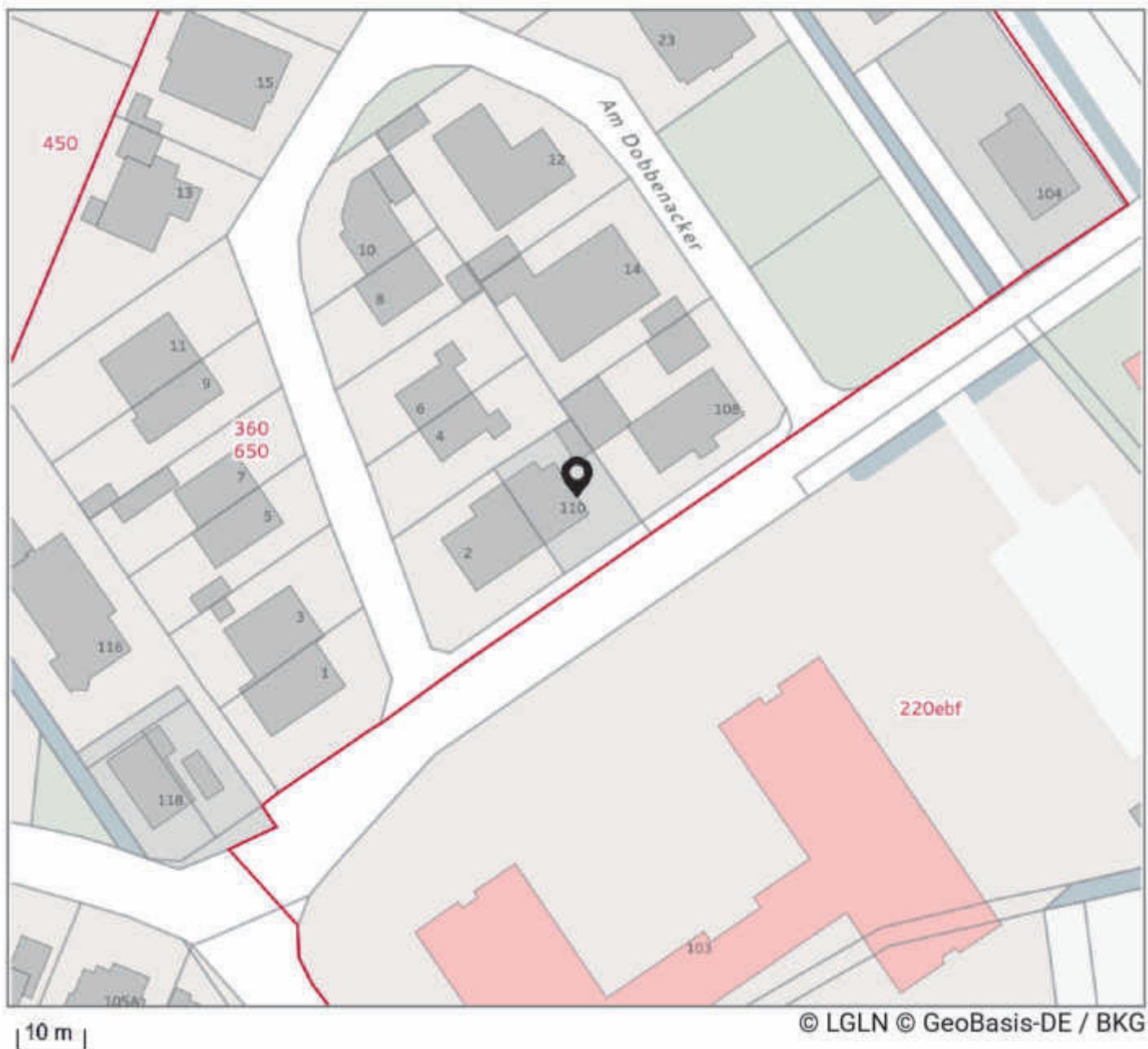
T.S.	Anlaß: Verkauf	Liegenschaftskarte aus der Baukte zum Mehrfamilienhaus Upholmstr. 110 auf Borkum.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 24.04.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Upholmstraße 110, 26757 Borkum
Gemarkung: 0601 (Borkum), Flur: 14, Flurstück: 87/18



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

T.S.	Anlaß: Verkauf	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich mit dem Stichtag 01.01.2025 zum Kaufgrundstück, Seite 1/2.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 02302092

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 360 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Grundstücksfläche: 600 m²

Umrechnungstabelle: [https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/
umretabs/2025/0210102_900m1.00.pdf](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0210102_900m1.00.pdf)

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 02307229

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 650 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Sonstige Sondergebiete

Veröffentlicht am: 01.03.2025

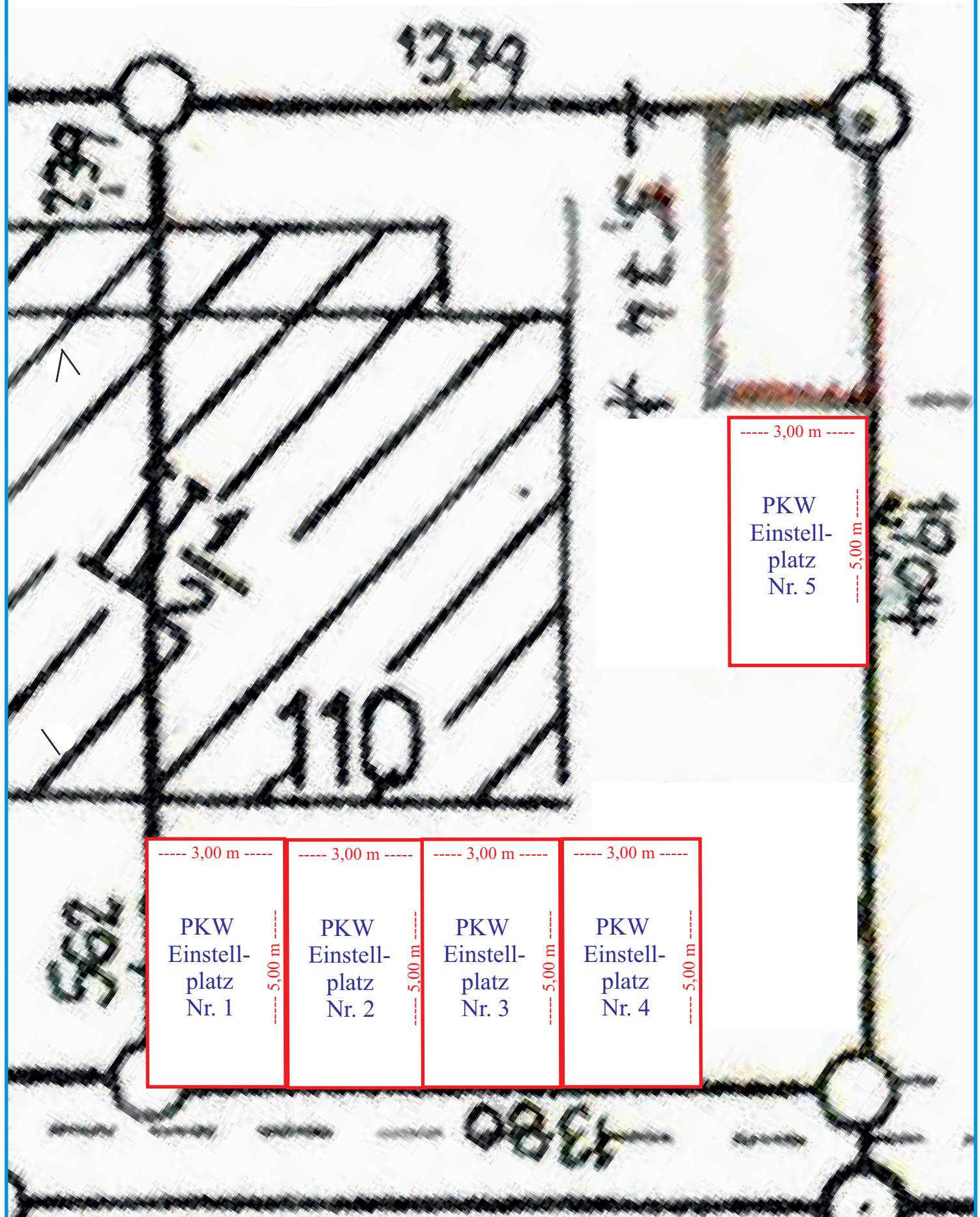
Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft und die Umrechnungstabellen können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=53.58836&lng=6.6742&zoom=18.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.58836&lng=6.6742&zoom=18.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01)

T.S.	Anlaß: Verkauf	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Aurich mit dem Stichtag 01.01.2025 zum Kaufgrundstück, Seite 2/2.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

Anlage -6-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Upholmstr. 110 auf Borkum.



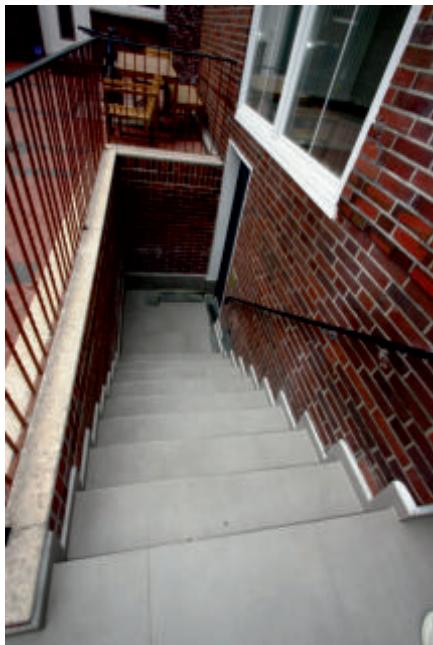
T.S.	Anlaß: Verkauf	PKW- Einstellplätze auf dem eignen Hausgrundstück Upholmstr. 110 auf 26757 Borkum.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Foto- & Aussenansichten zum Mehrfamilien- & Gästehaus Upholmstr. 110, Seite -1- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Foto- & Aussenansichten zum Mehrfamilien- & Gästehaus Upholmstr. 110, Seite -2- von -4-	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 110-25

Oldenburg,
05.06.2025

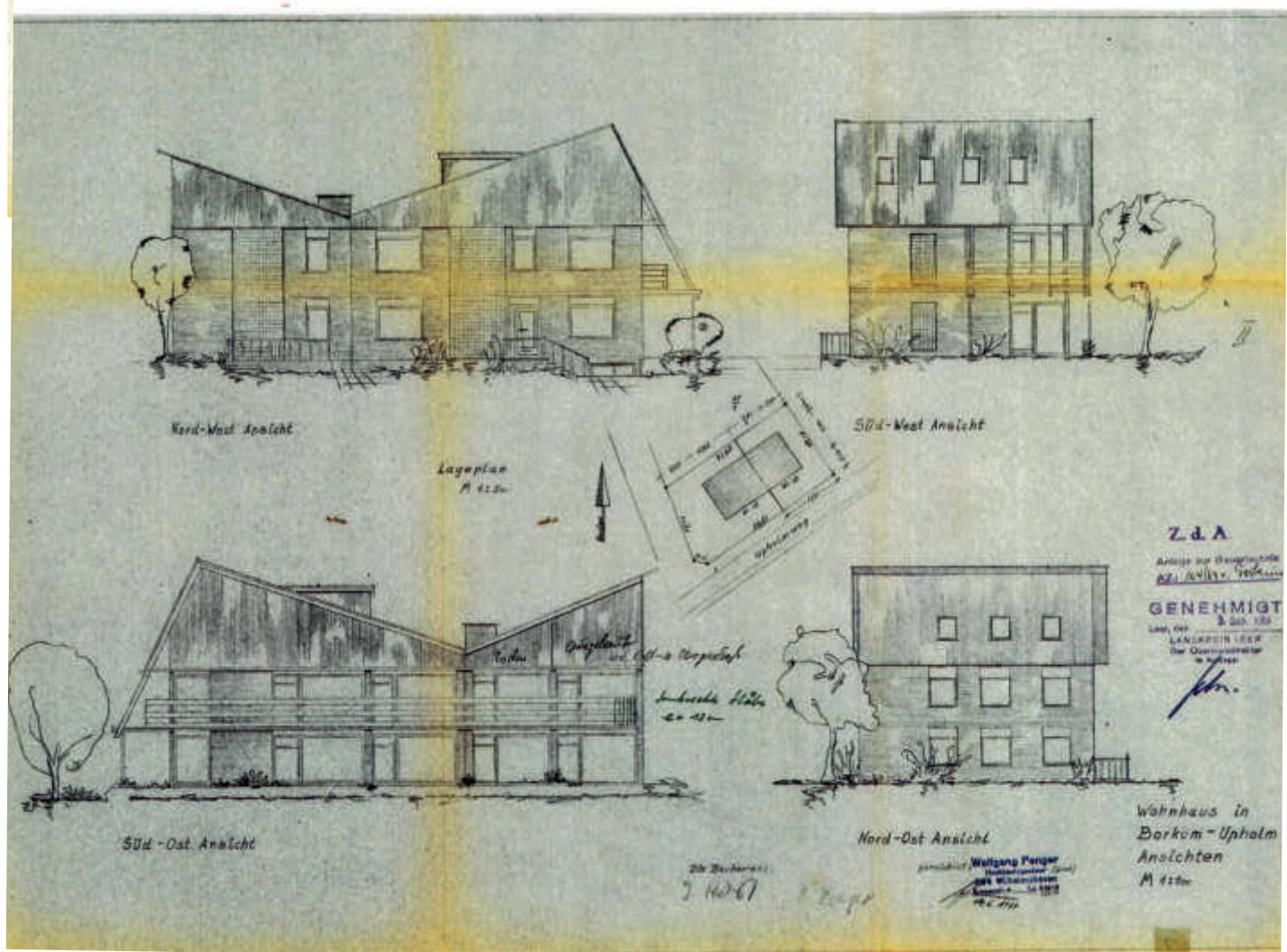
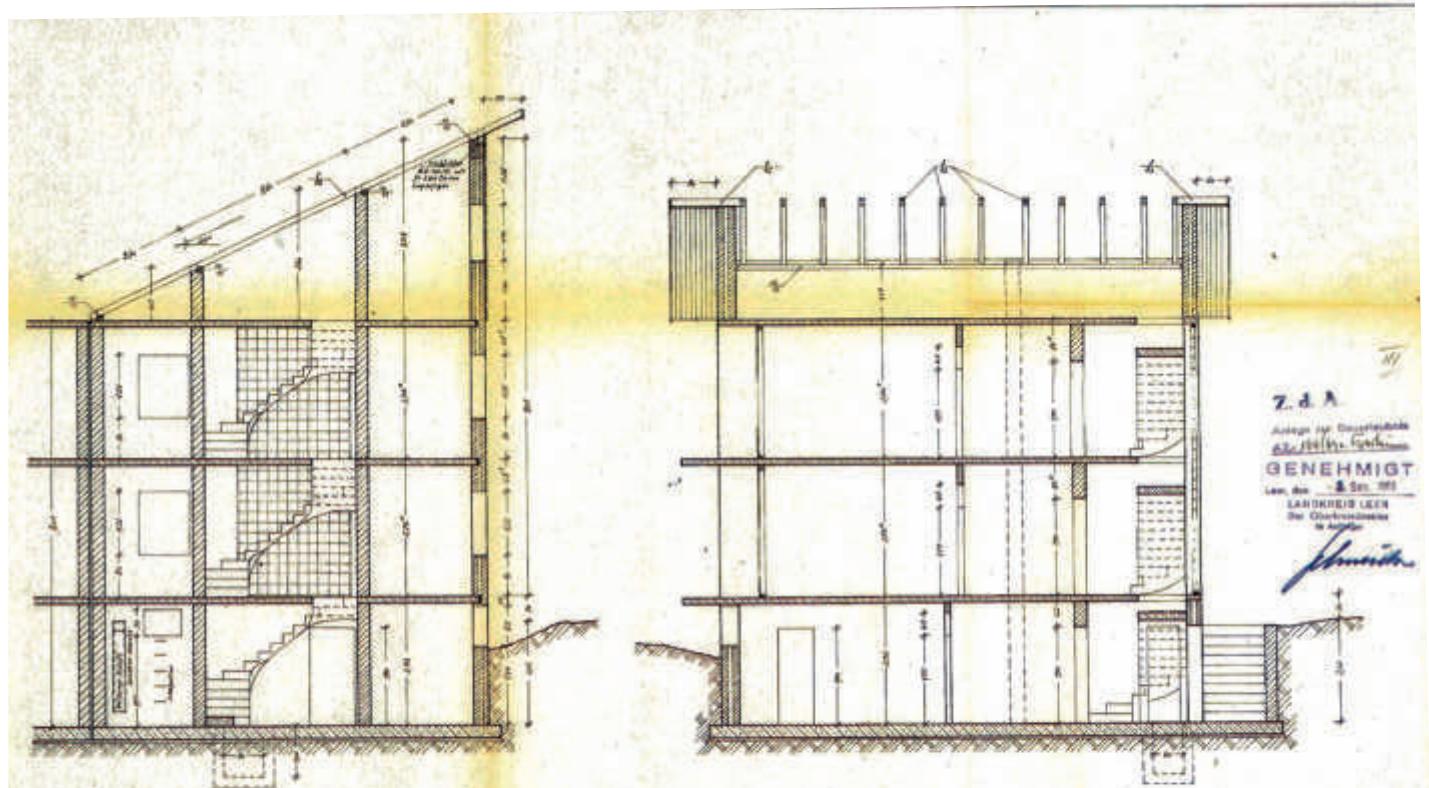
Foto- & Aussenansichten zum Mehrfamilien-
& Gästehaus Upholmstr. 110, Seite -3- von -4-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

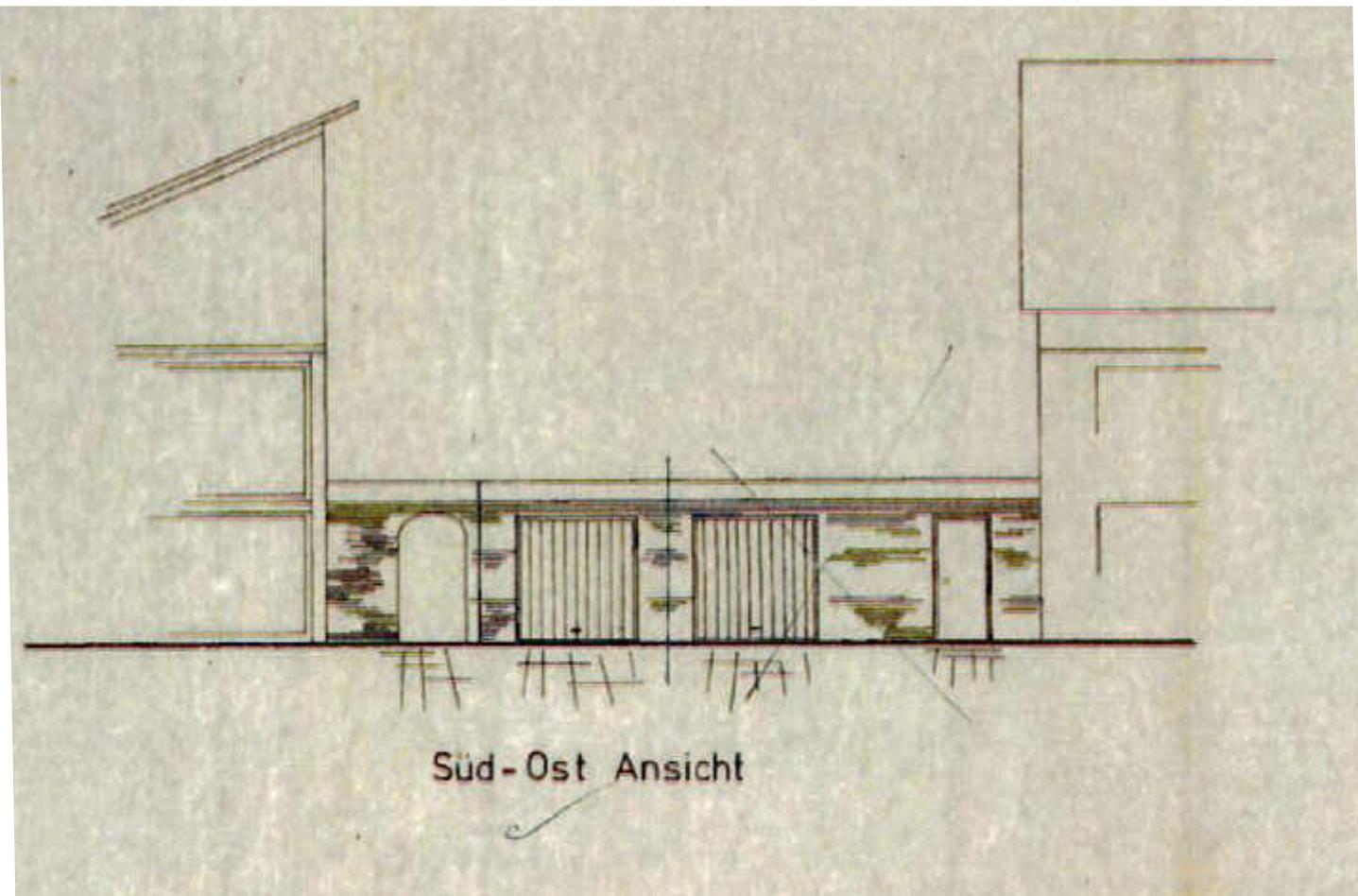


T.S.	Anlaß: Verkauf	Foto- & Aussenansichten zum Mehrfamilien- & Gästehaus Upholmstr. 110, Seite -4- von -4.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

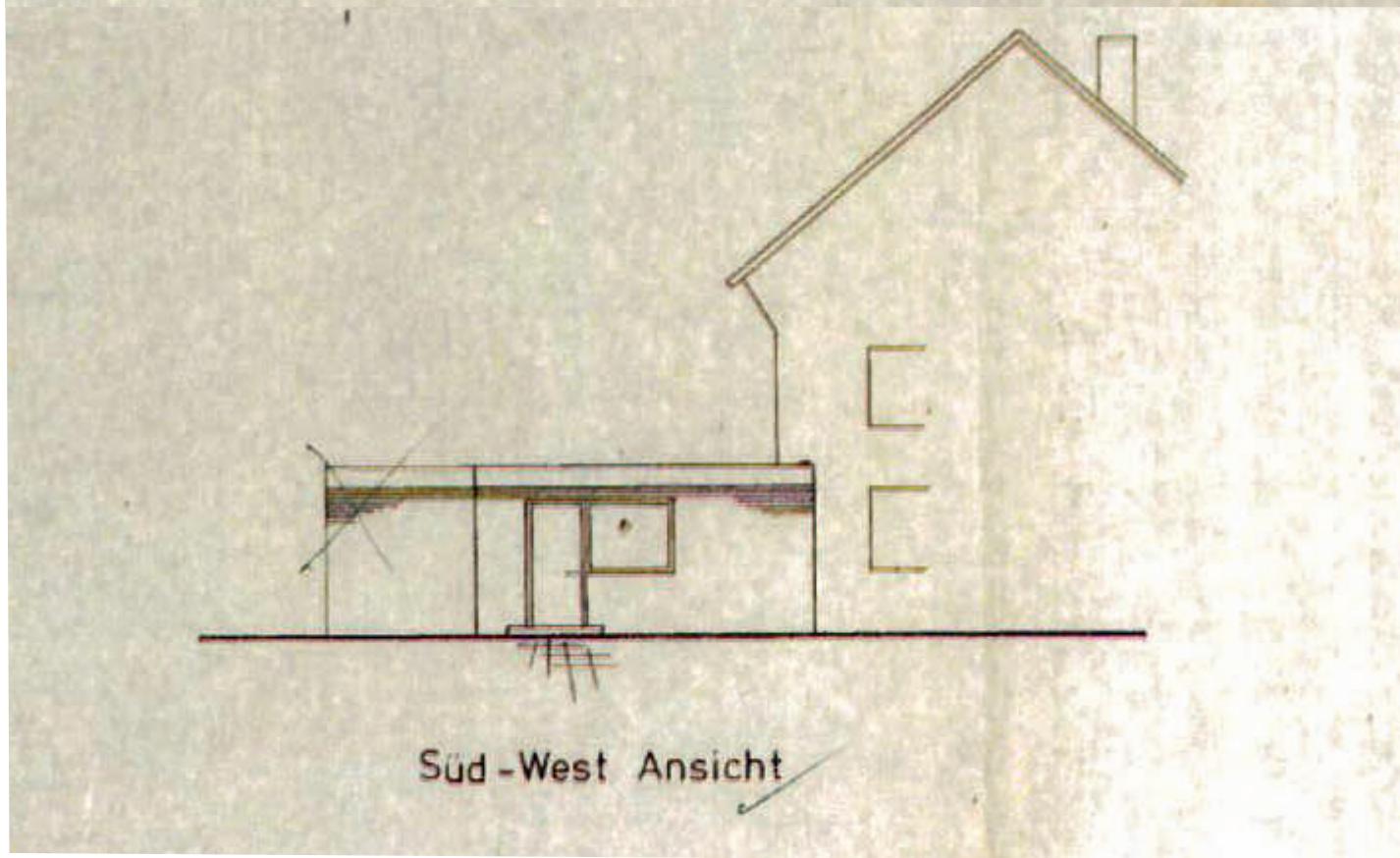
Anlage -8-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Upholmstr. 110 auf Borkum.



T.S.	Anlaß: Verkauf	Querschnitt & Zeichnungsansichten aus der Bauakte des Landkreises Leer zum Mehrfamilienhauses Upholmstr. 110 auf Borkum.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

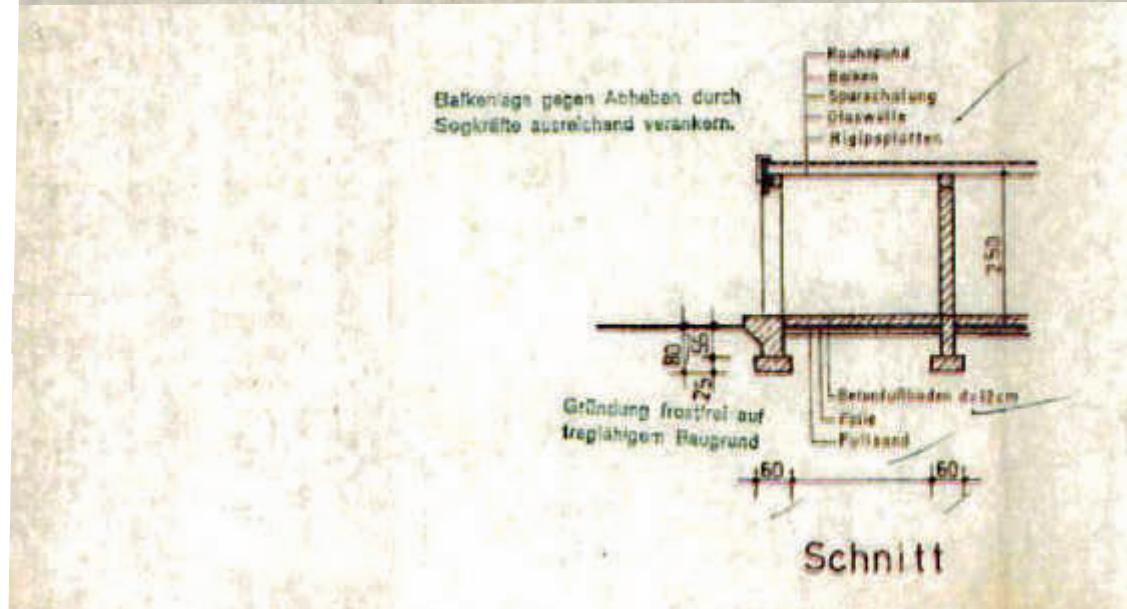
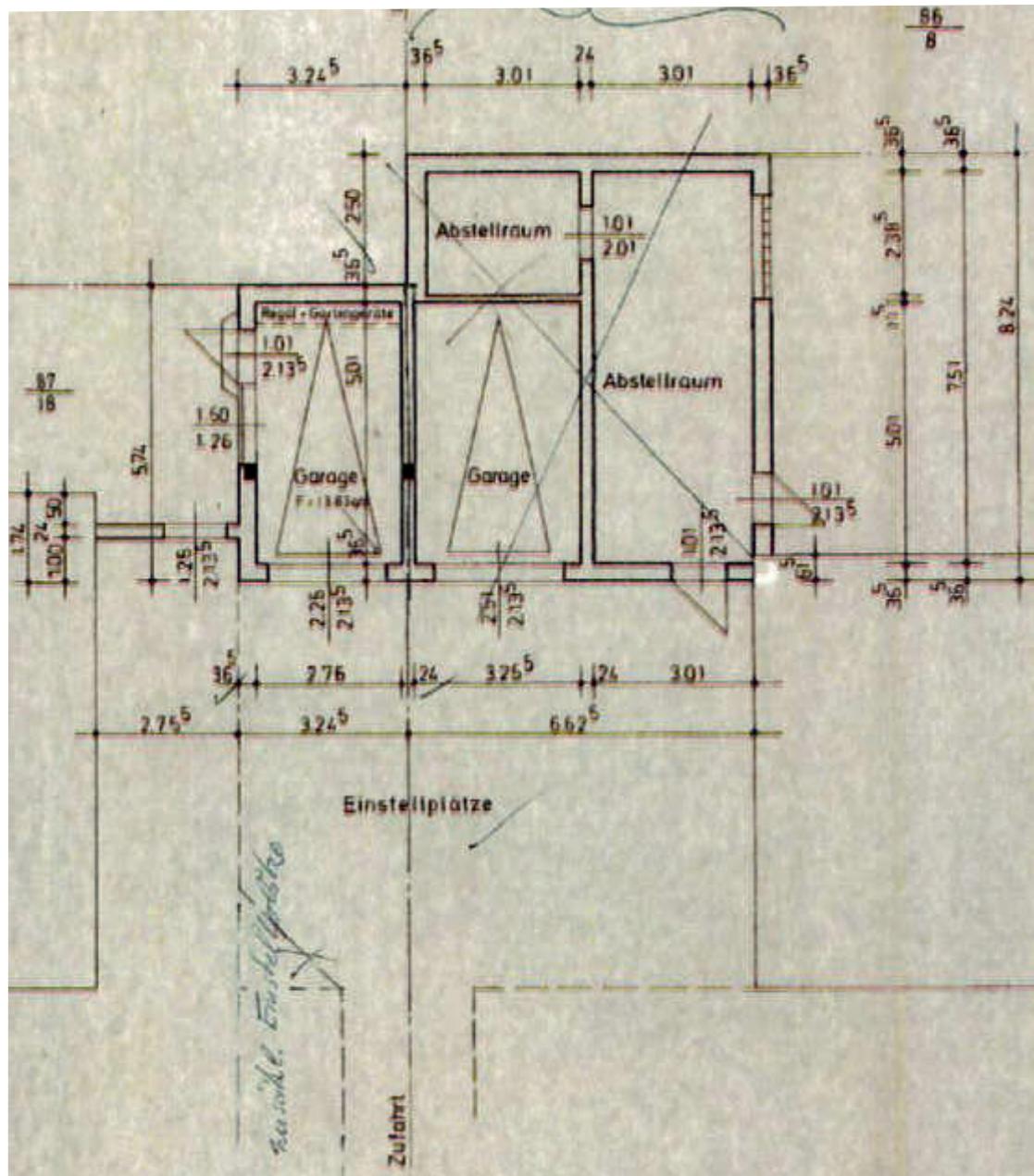


Süd-Ost Ansicht

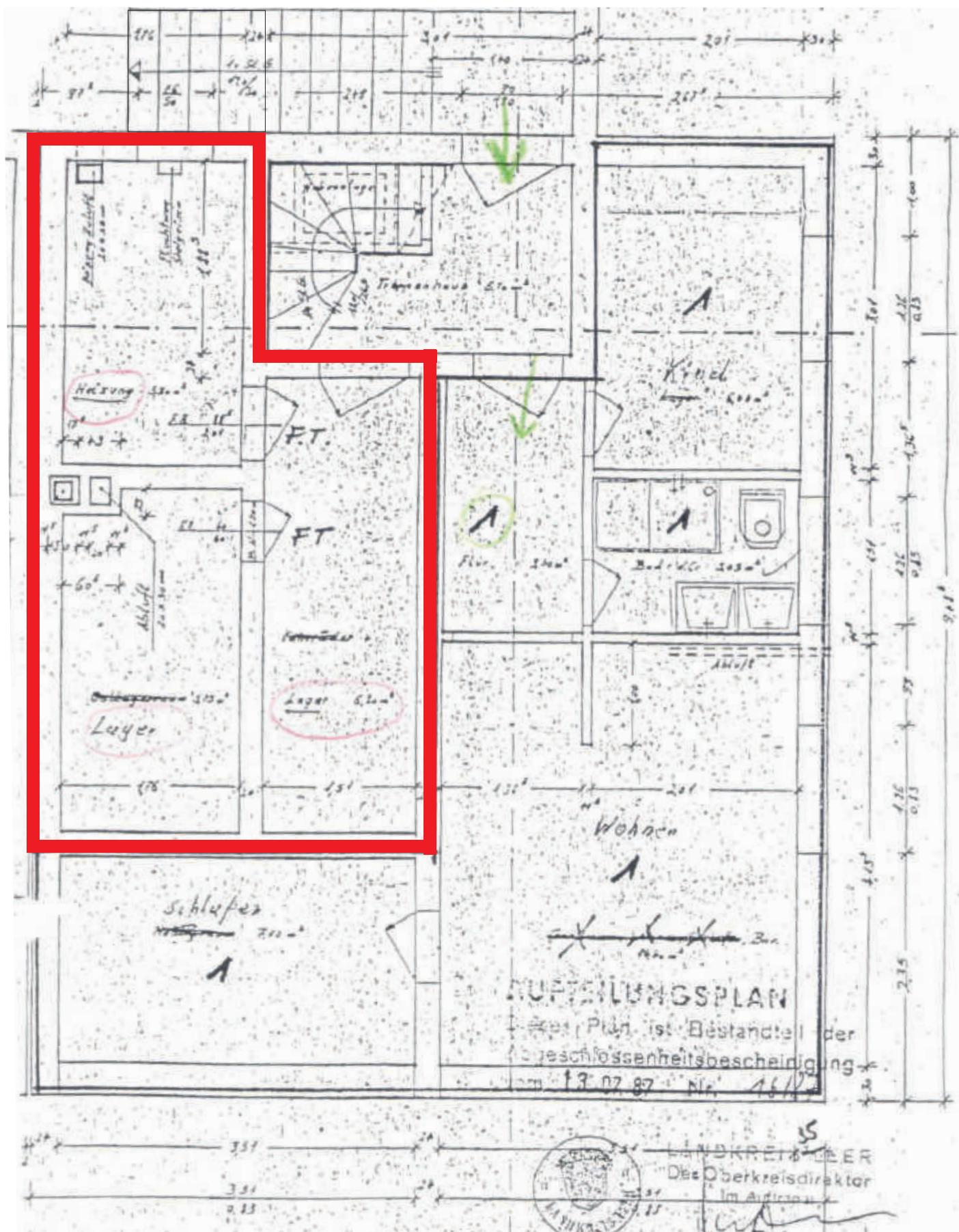


Süd-West Ansicht

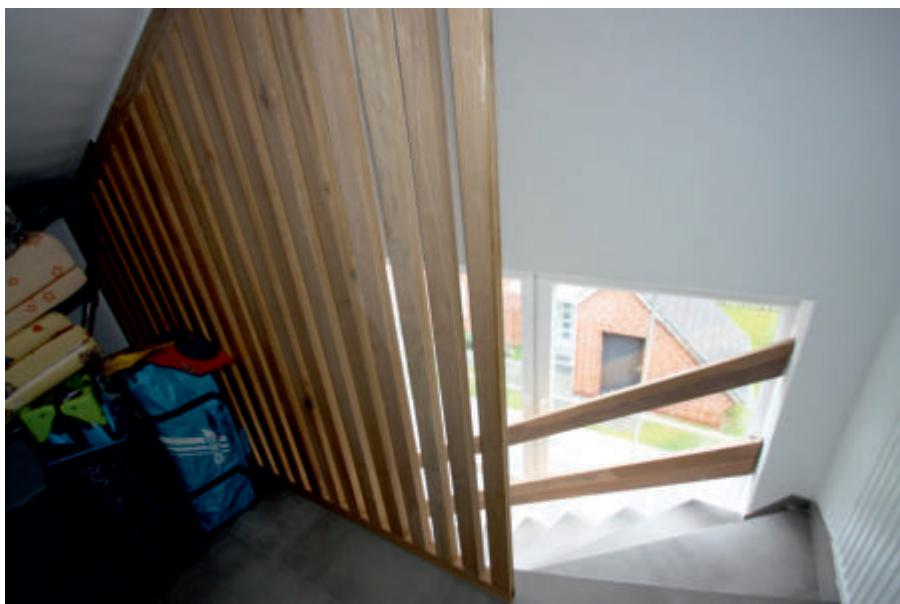
T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss, Querschnitt & Zeichnungsansicht aus der Bauakte zum Hausmeister- & Nebengebäude Upholmstr. 110, Seite -1- von -2-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss, Querschnitt & Zeichnungsansicht aus der Bauakte zum Hausmeister- & Nebengebäude Upholmstr. 110, Seite -2- von -2-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundrisszeichnung Technik- & Hauswirtschaftsräume im Untergeschoß, -rot umrandet, Haus Uphomstraße 110 auf Borkum, Seite -2- von -3-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.
Projekt 110-25

Anlaß: Verkauf
Oldenburg,
05.06.2025

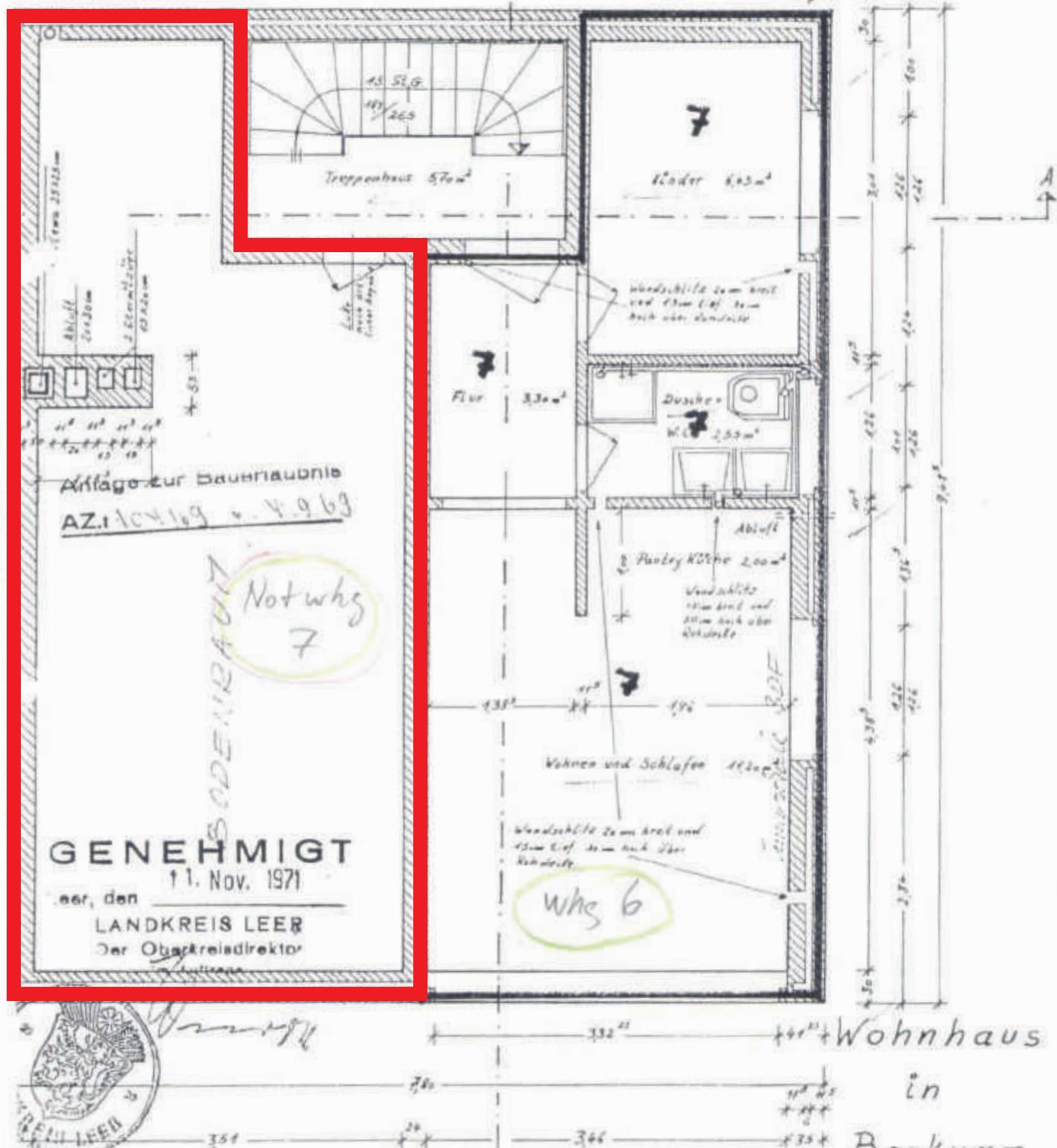
Fotoansichten zu den Technik- & Hauswirtschaftsräumen im Unter- & Dachgeschoß,
Haus Uplomstraße 110, Seite -1- vom -3-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Die hier abgebildete Bauantrag ist: Bauleitplan der
Akkreditierten Bauaufsichtsberechtigten
vom 11.07.87 Nr. 16187



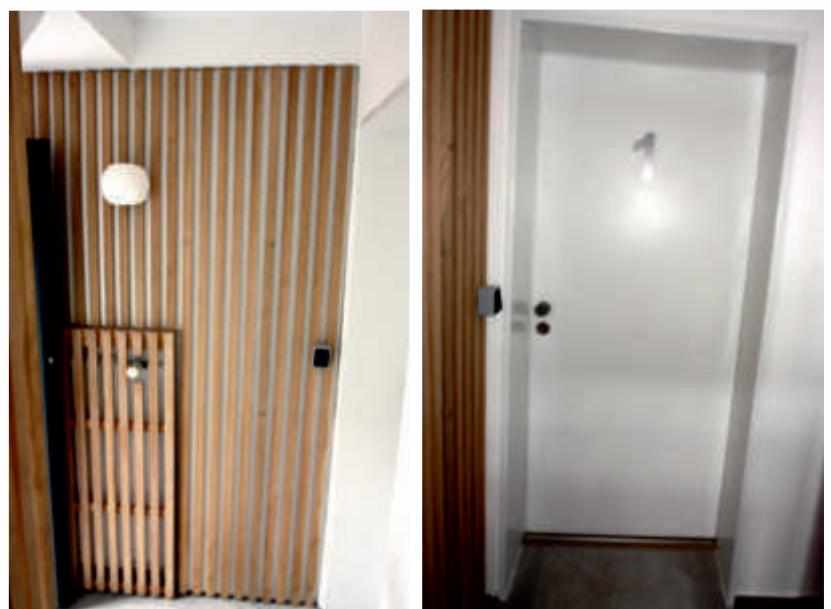
LANDKREIS LEER
Durchführungsabteilung
Bauaufsicht



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundrisszeichnung Technik- & Hauswirtschaftsräume im Dachgeschoß, -rot umrandet, Haus Uphomstraße 110 auf Borkum, Seite -3- von -3-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



Inselbutze Wohnung 1 (Souterrain)



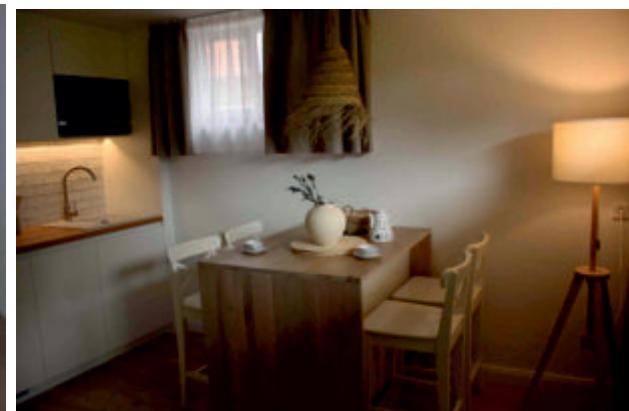
T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -1-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -1- von -6-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -1-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -2- von -6-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. - 1-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -3- von -6-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -1-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -4- von -6-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.

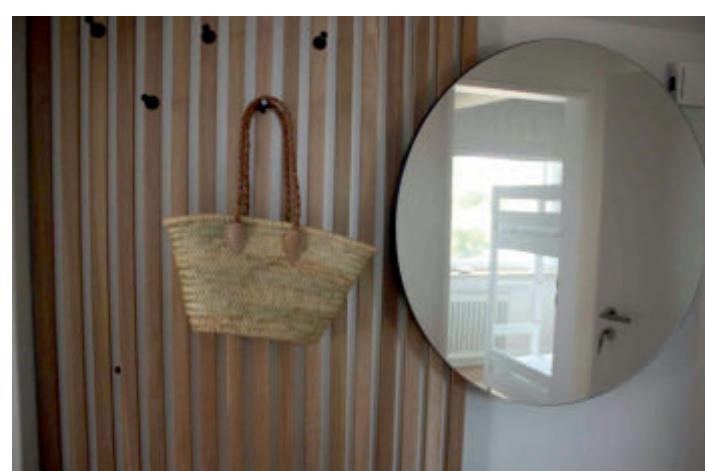
Anlaß: Verkauf

Projekt 110-25

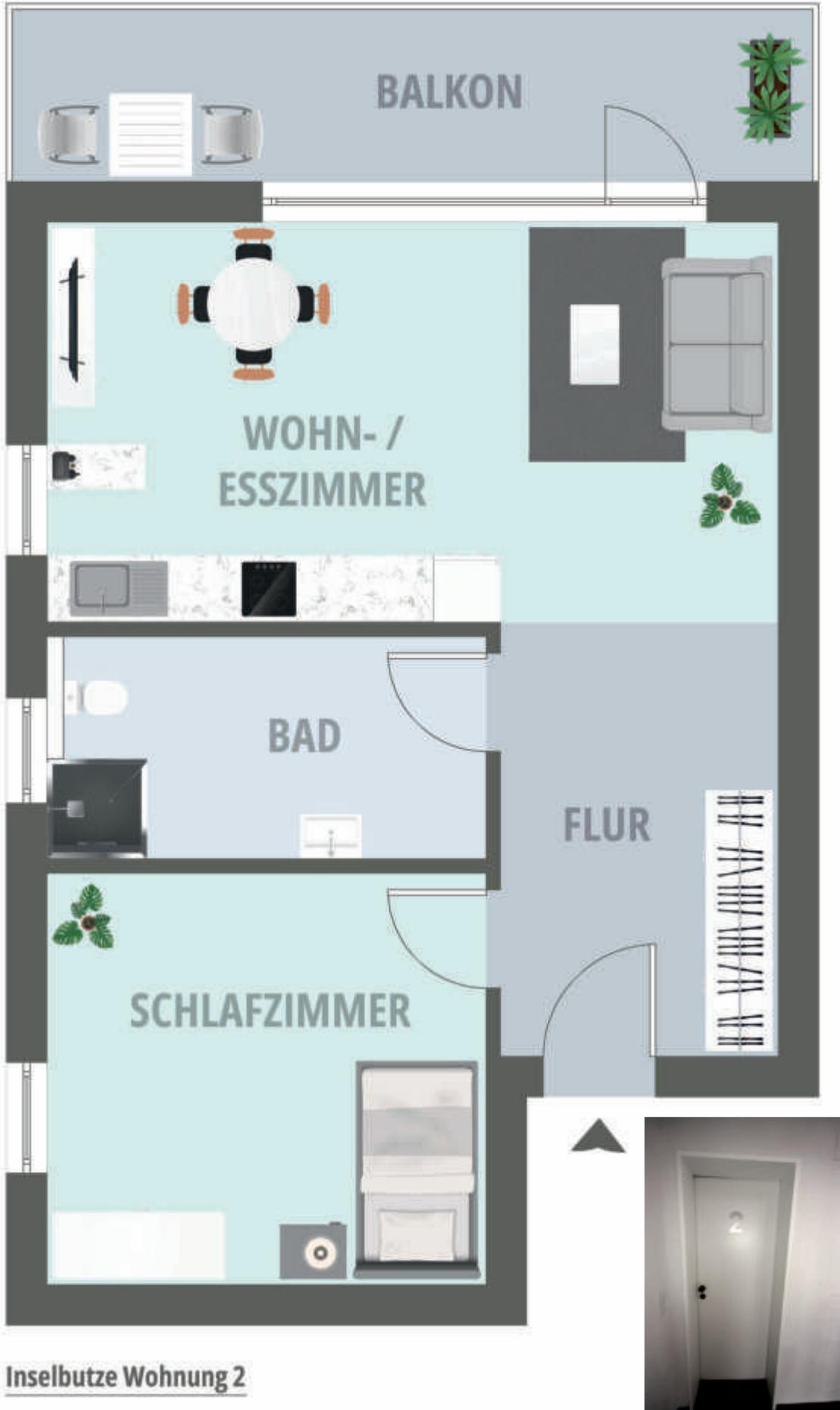
Oldenburg,
05.06.2025

Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung
Nr. -1-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum,
Seite -5- von -6-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

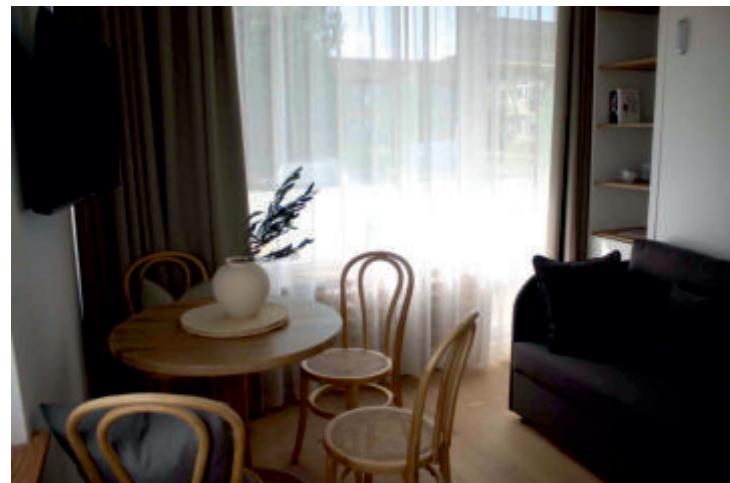
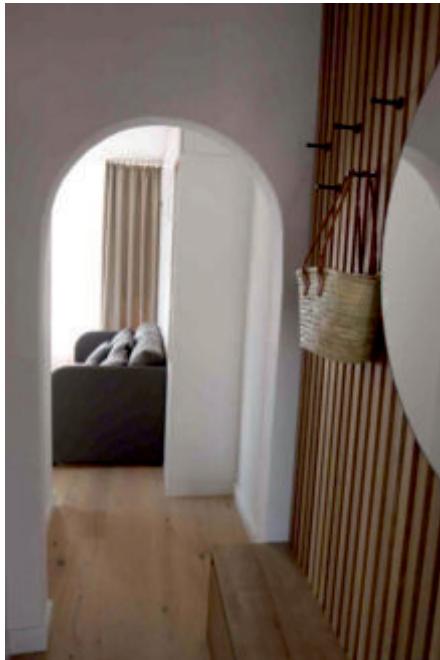


T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -1-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -6- von -6-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

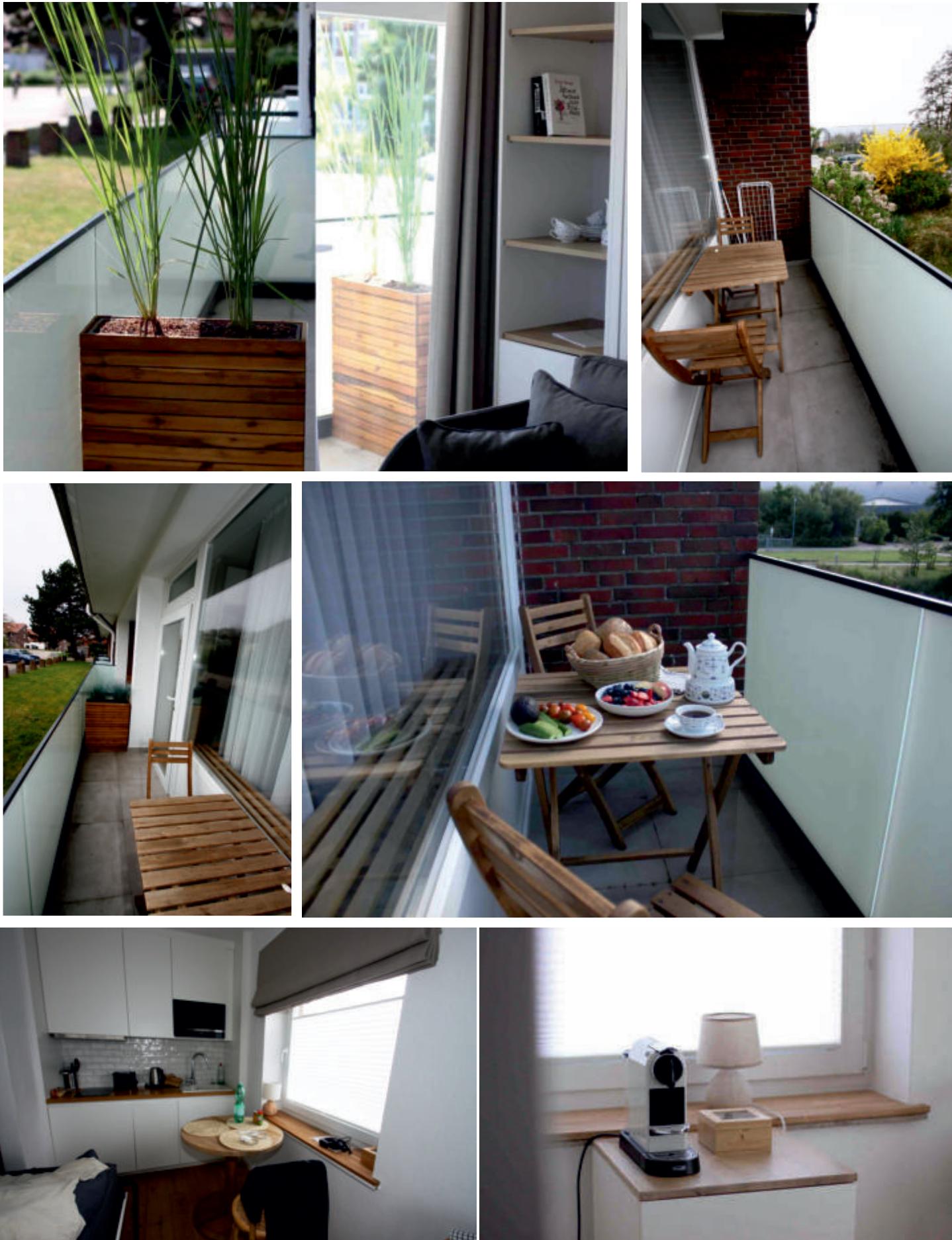


Inselbutze Wohnung 2

T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -2-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -1- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



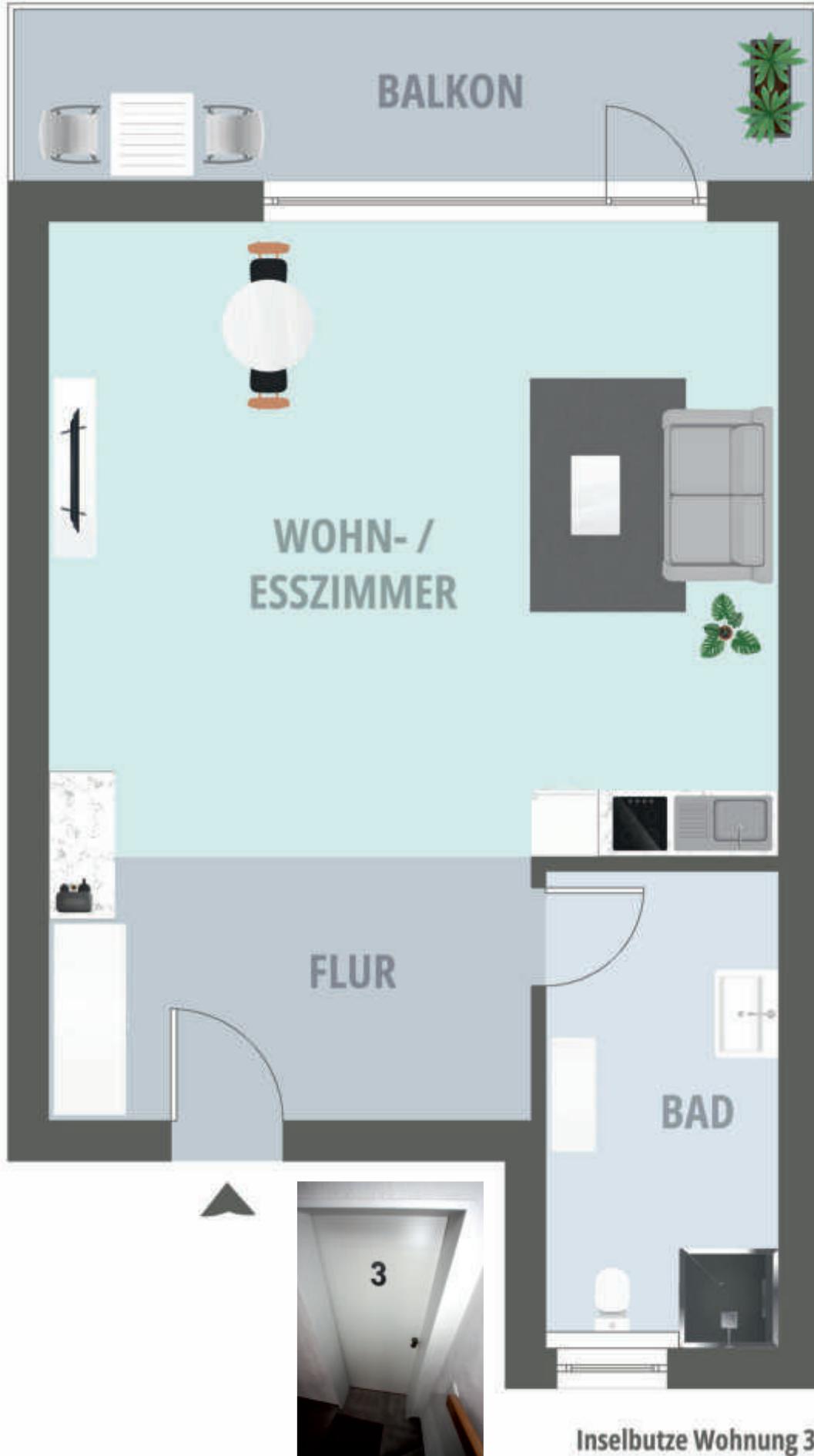
T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -2-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -2- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -2-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -3- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

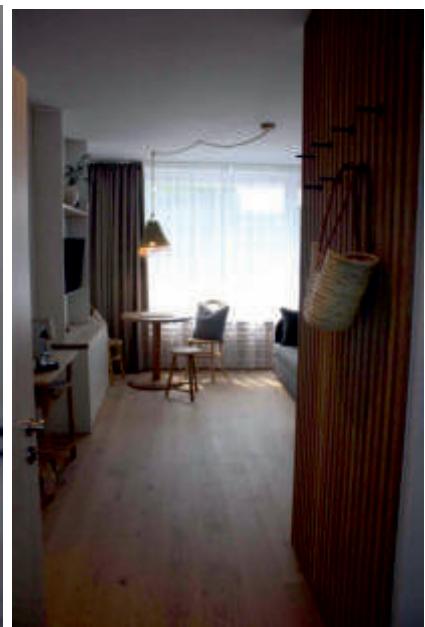


T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -2-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -4- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



Inselbutze Wohnung 3

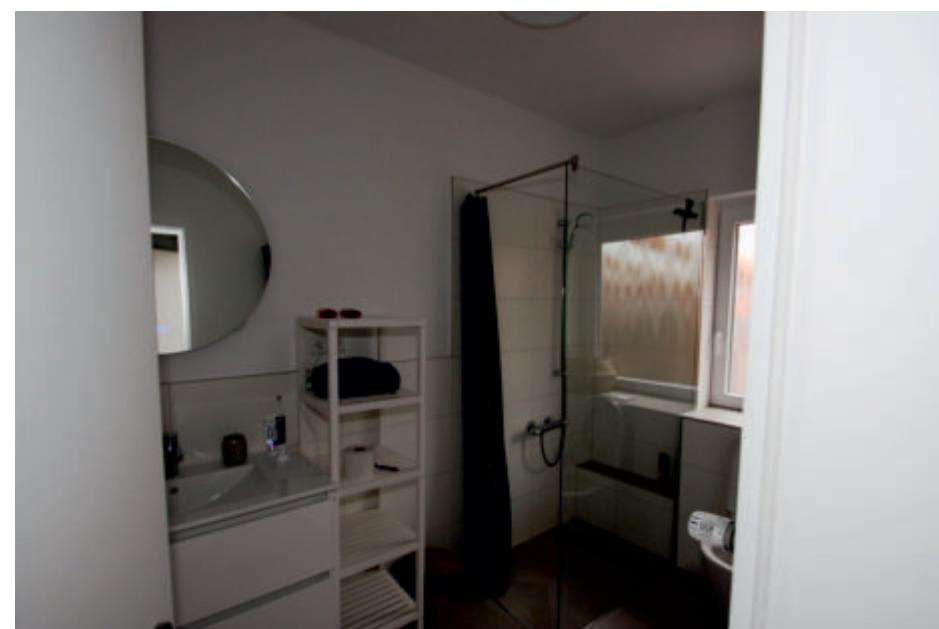
T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -3-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -1- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



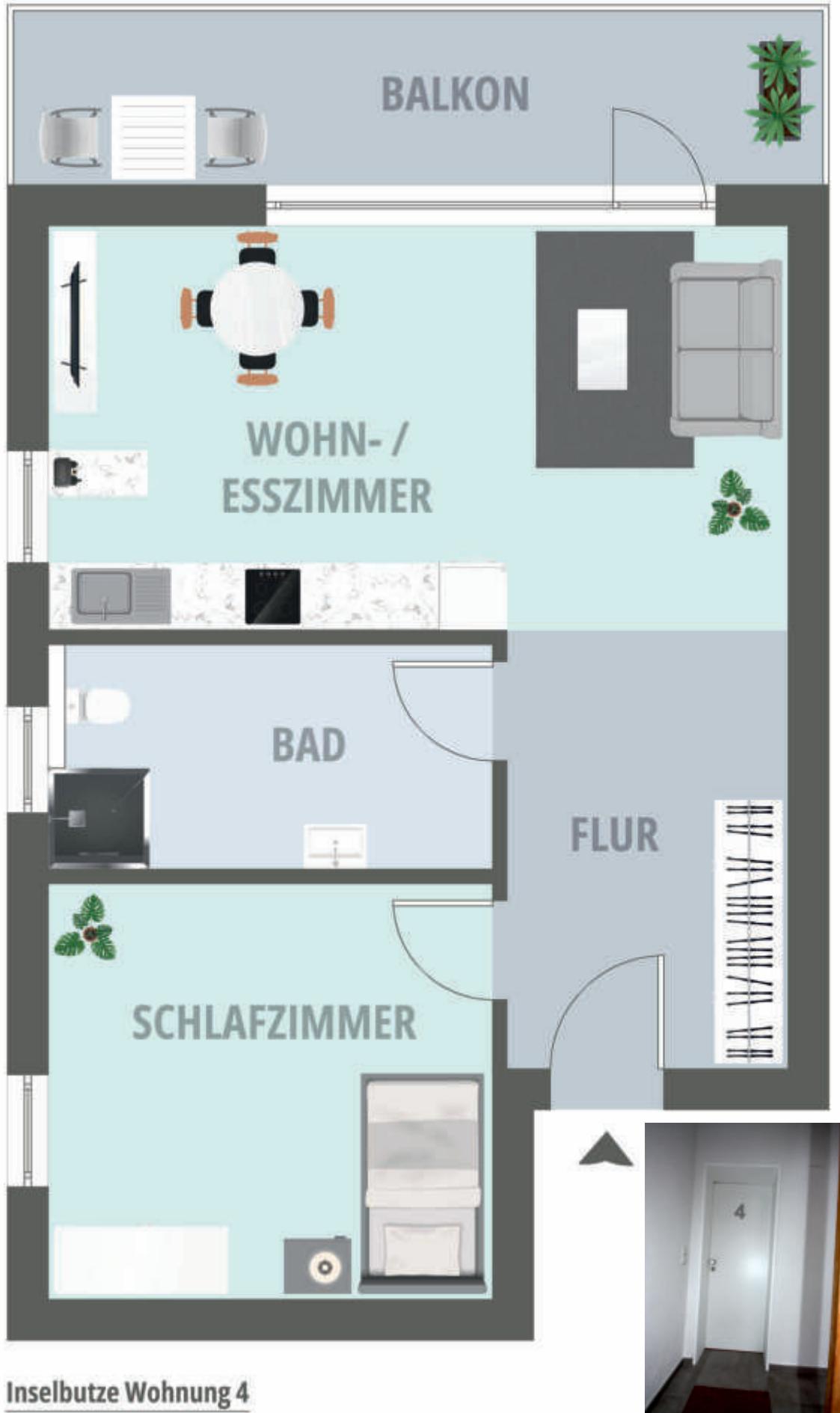
T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -3-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -2- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -3-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -3- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -3-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -4- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 008-21	Oldenburg, 04.06.2024		



Inselbutze Wohnung 4

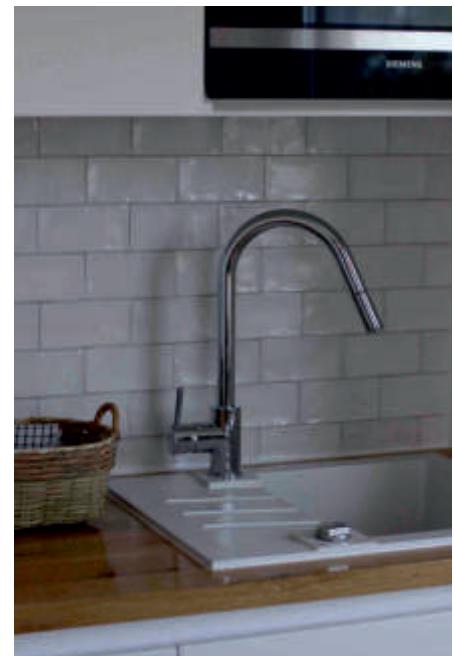
T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -4-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -1- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



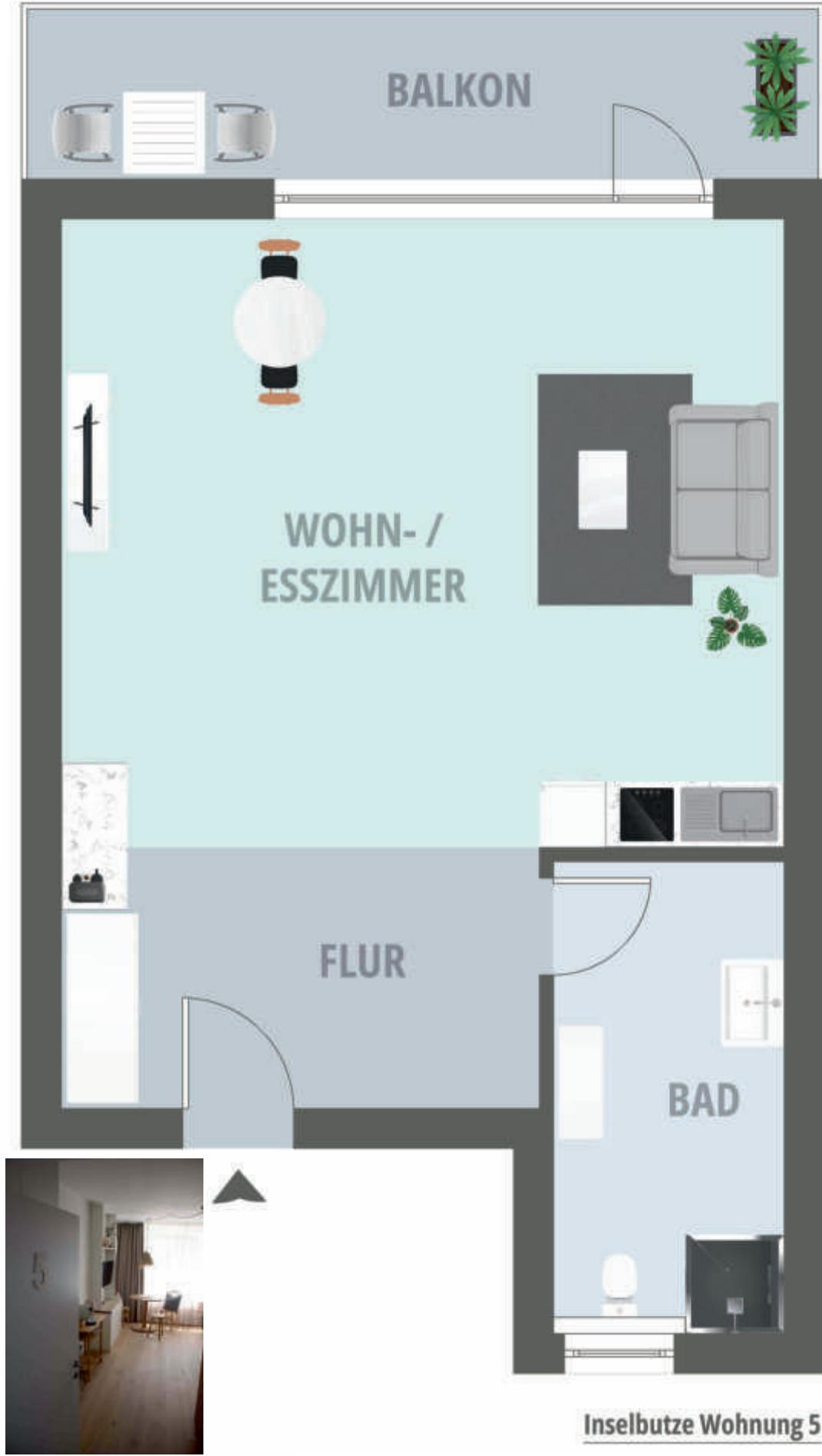
T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -4-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -2- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -4-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -3- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -4-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -4- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 110-25

Oldenburg,
05.06.2025

Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung
Nr. -5-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum,
Seite -1- von -4-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

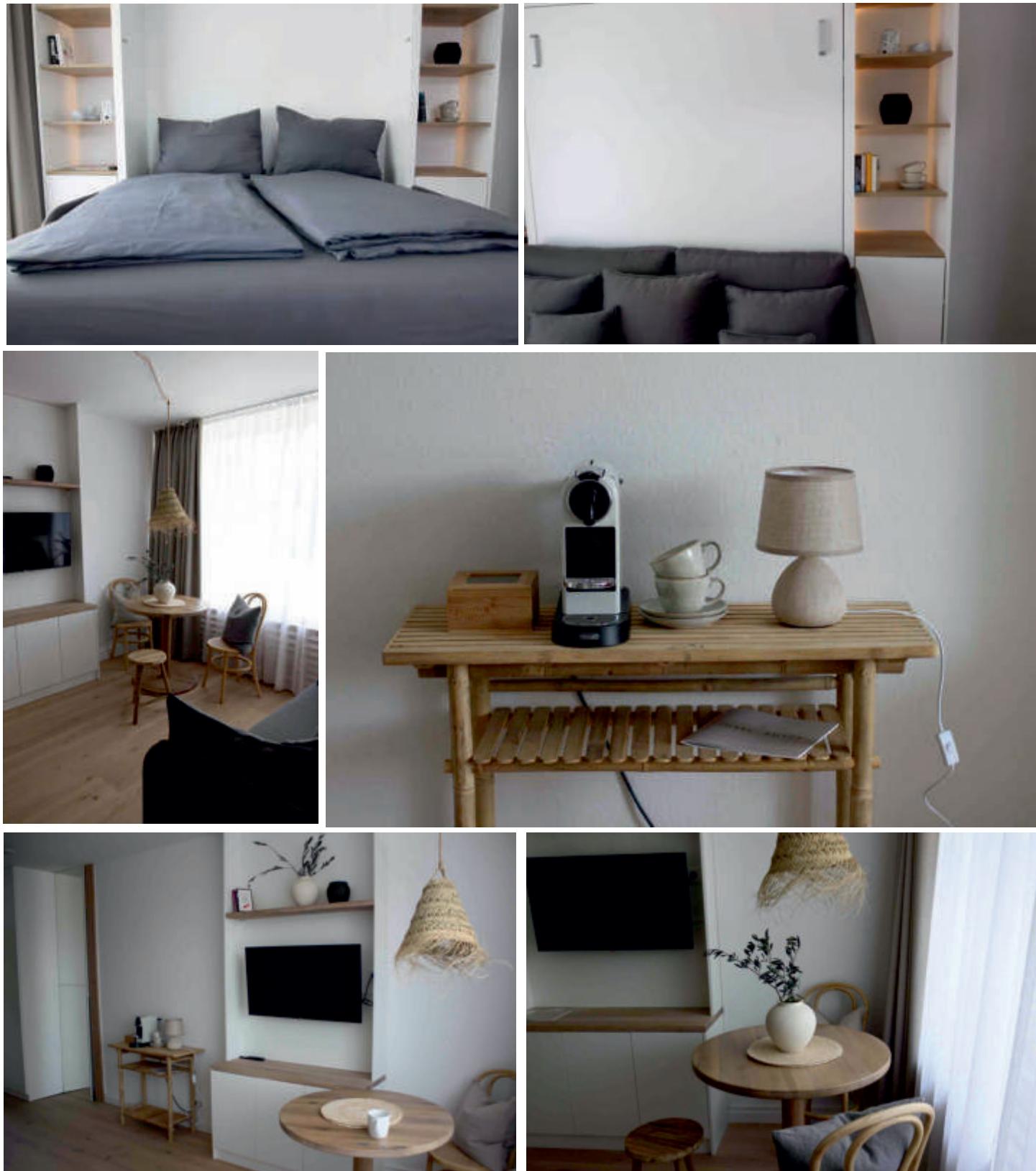
Anlaß: Verkauf

Projekt 110-25

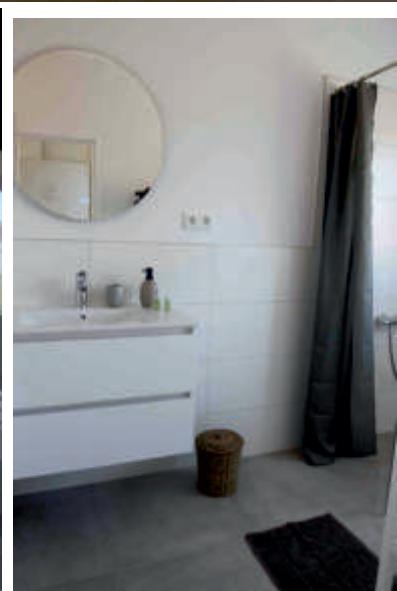
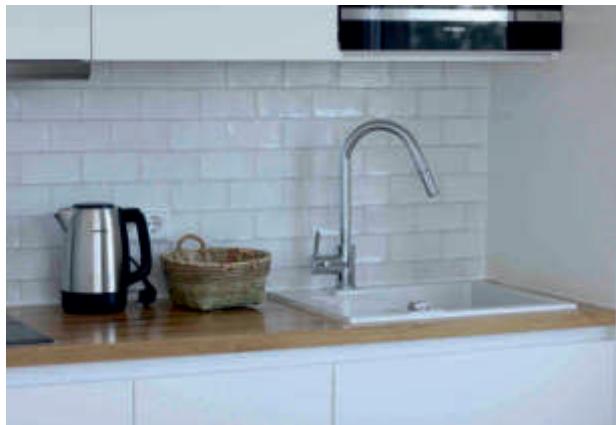
Oldenburg,
05.06.2025

Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung
Nr. -5-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum,
Seite -2- von -4-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



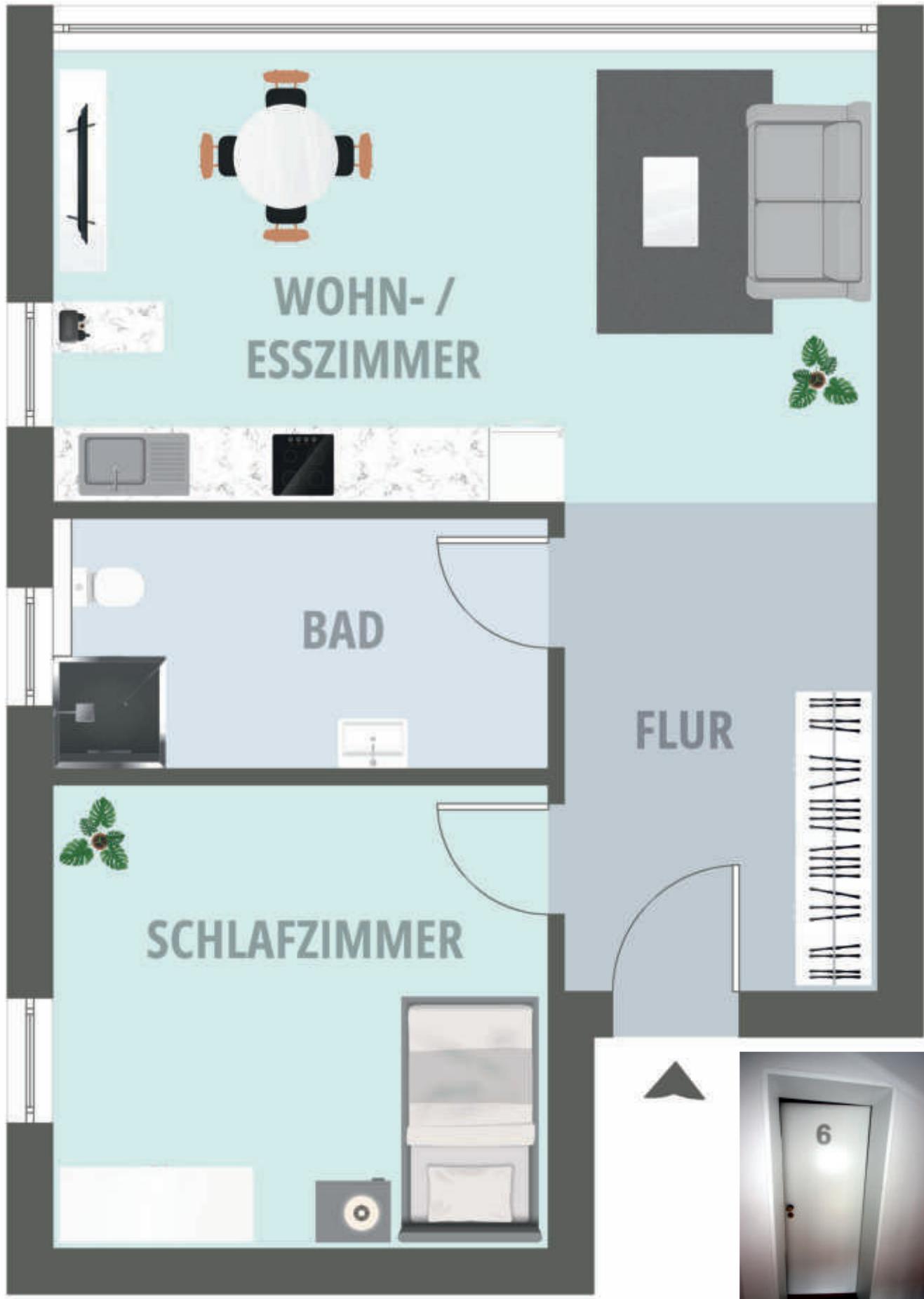
T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -5-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -3- von -4-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025

Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung
Nr. -5-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum,
Seite -4- von -4-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 110-25

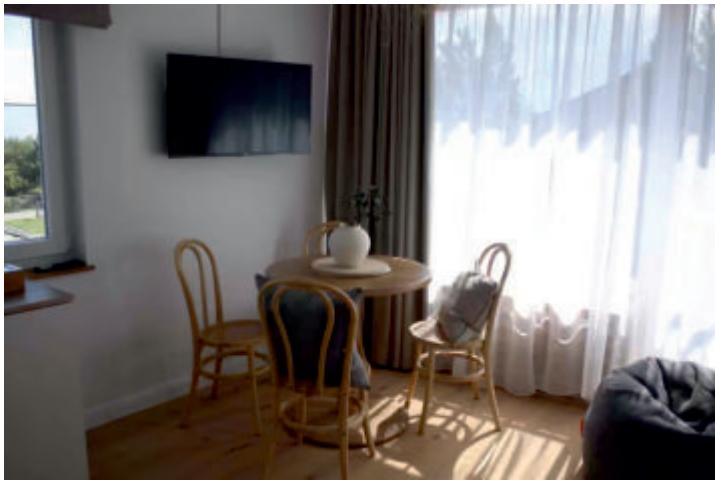
Oldenburg,
05.06.2025

Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung
Nr. -6-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum,
Seite -1- von -6-.

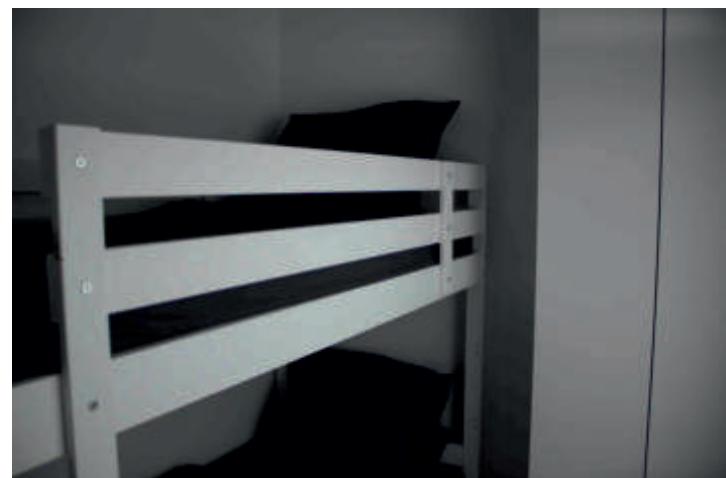
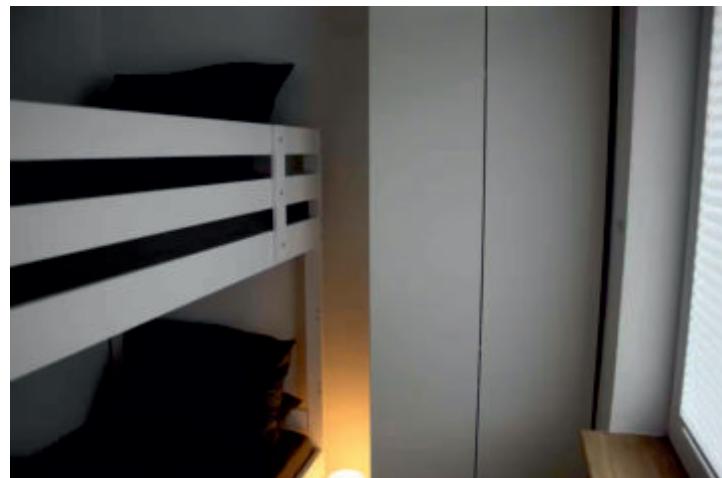
IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -6-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -2- von -6-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -6-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -3- von -6-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -6-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -4- von -6-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.	Anlaß: Verkauf	Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung Nr. -6-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum, Seite -5- von -6-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 110-25

Oldenburg,
05.06.2025

Grundriss & Fotoansichten zur Gästewohnung
Nr. -6-, Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum,
Seite -6- von -6-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis:

08.03.2031

Registriernummer²

NI-2021-003564820

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Upholmstraße 110, 26757 Borkum		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1971/2018		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1999		
Anzahl Wohnungen	6		
Gebäudenutzfläche (A _n)	254,4 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ⁵	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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 beigefügt (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:

Schornsteinfegermeister
Peter Steinke
Edzardstraße 20
26802 Moorerland

09.03.2021
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zutellung 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
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

T.S.	Anlaß: Verkauf	Aktueller Energieausweis zum Mehrfamilienhaus Upholmstraße 110 auf Borkum, Seite -1- von -2-	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

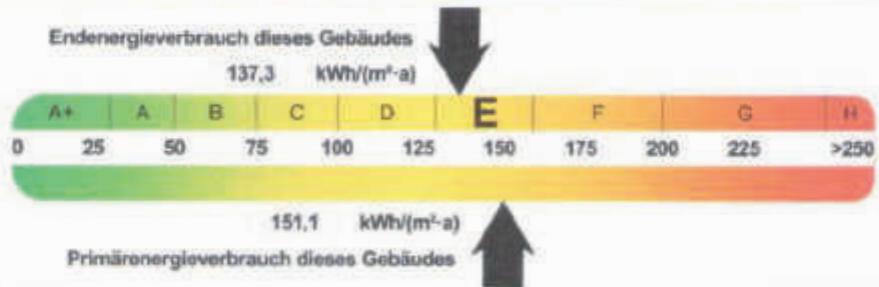
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

NI-2021-003564820

3

Energieverbrauch



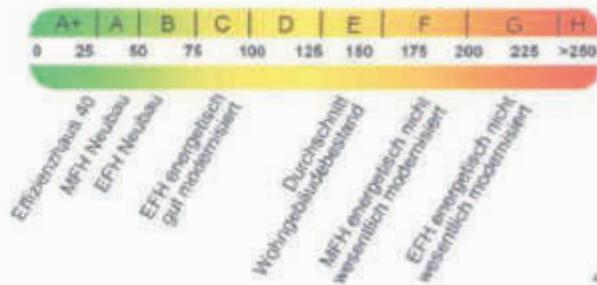
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

137.3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizzessel 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_u) 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.

* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

* EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

T.S.	Anlaß: Verkauf	Aktueller Energieausweis zum Mehrfamilienhaus Upholmstraße 110 auf Borkum, Seite -2- von -2-. Projekt 110-25 Oldenburg, 05.06.2025	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
------	----------------	--	---

Verfasser: Thomas Schröter, Betriebwirt W.A. Diplominhaber, Lindenstr. 14 - 26123 Oldenburg.

Flächenberechnung

20.05.2025

zu den Wohn- & Nutzflächen nach WoFIV und DIN 277 des
Mehrfamilienhauses Upholmstraße 110 auf 26757 Borkum.

Grundstück:

Gemarkung Borkum, Flur 14, Flurstück 87 aus 8,
Liegenschaftsbuch 1824 zur Größe von 263 m².

Vorlagen:

1. Unterlagen aus der Bauakte des Landkreises Leer,
Antrag Aktenzeichen III-63-01209/25

2. Flächenaufmaß vom 23.04.2025 im Mehrfamilienhaus Upholmstraße 110.

Anlaß:

Verkauf der Immobilie.

<u>Nr.</u>	<u>Etage</u>	<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Einheit</u>	<u>Raum</u>
------------	--------------	---------------------------	--------------	---------------	----------------	-------------

Wohn-, Nutz- & Verkehrsf lächen Untergeschoß

Wohnfläche Wohnung Nr. 1, Untergeschoß links:

1	UG	Kinderzimmer	3,010 m *	2,010 m =	<u>6,03 m²</u>	
2	UG	Raum Bad / WC	1,310 m *	2,010 m =	<u>2,63 m²</u>	6,03 m ²
3	UG	Flur	2,383 m *	1,385 m =	<u>3,30 m²</u>	2,63 m ²
4	UG	Raum Wohnen & Schlafen Abzug Trennwand	3,238 m * 1,000 m *	3,510 m = -0,115 m =	<u>11,37 m²</u> <u>-0,12 m²</u>	3,30 m ²
5	UG	Schlafzimmer	2,050 m *	3,510 m =	<u>7,20 m²</u>	11,25 m ²
						7,20 m ²
						<hr/>
						Summe Wohnfläche Wohnung Nr. 1
						30,41 m²

Nutzflächen Hauswirtschaft, Untergeschoß rechts:

6	UG	Heizungsraum / Waschen	3,011 m *	1,760 m =	<u>5,30 m²</u>	
7	UG	Lager Abzug Schornstein	3,256 m * 0,230 m *	1,760 m = -0,680 m =	<u>5,73 m²</u> <u>-0,16 m²</u>	5,30 m ²
						<hr/>
						5,57 m²

Zwischensumme / Übertrag Nutzflächen Untergeschoß **10,87 m²**

T.S.	Anlaß: Verkauf	Flächenberechnung zu den Wohn-, Nutz- & Verkehrsflächen des Mehrfamilienhauses Upholmstraße 110 - Borkum, Seite -1- von -5-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

<u>Nr.</u>	<u>Etagen</u>	<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Einheit</u>	<u>Raum</u>
		Zwischensumme / Übertrag Nutzflächen Untergeschoß				10,87 m ²
8	UG	Raum Wäschelager	4,106 m *	1,510 m =	<u>6,20 m²</u>	<u>6,20 m²</u>
						—————
					Summe Nutzfläche Untergeschoß	17,07 m²
		<u>Verkehrsflächen, Untergeschoß</u>				
9	UG	Treppenabgang	1,220 m *	3,000 m =	<u>3,66 m²</u>	<u>3,66 m²</u>
10	UG	Podest Treppenabgang	1,220 m *	1,300 m =	<u>1,59 m²</u>	<u>1,59 m²</u>
11	UG	Treppenhaus	1,885 m *	3,024 m =	<u>5,70 m²</u>	<u>5,70 m²</u>
						—————
					Summe Verkehrsflächen Untergeschoß	10,95 m²
		Nutz-, Wohn- & Verkehrsf lächen Erdgeschoß				
		<u>Nutzflächen Hausmeisternebengebäude:</u>				
12	EG	Lagerraum	5,030 m *	2,760 m =	<u>13,88 m²</u>	<u>13,88 m²</u>
						—————
					Summe Nutzflächen Erdgeschoß	13,88 m²
		<u>Wohnfläche Wohnung Nr. 2, Erdgeschoß links:</u>				
13	EG	Schlafzimmer	3,060 m *	2,010 m =	<u>6,15 m²</u>	<u>6,15 m²</u>
14	EG	Raum Bad / WC	1,260 m *	2,087 m =	<u>2,63 m²</u>	<u>2,63 m²</u>
15	EG	Flur	2,383 m *	1,385 m =	<u>3,30 m²</u>	<u>3,30 m²</u>
16	EG	Raum Wohnen & Schlafen Abzug Trennwand	3,238 m *	3,510 m =	<u>11,37 m²</u>	
			1,000 m *	-0,115 m =	<u>-0,12 m²</u>	
17	EG	Balkon (3,46 m : 2) (0,115 m : 2)	1,500 m *	1,730 m =	<u>2,60 m²</u>	<u>11,25 m²</u>
			0,750 m *	-0,058 m =	<u>-0,04 m²</u>	
						<u>2,55 m²</u>
						—————
					Summe Wohnfläche Wohnung Nr. 2	25,88 m²

T.S.	Anlaß: Verkauf	Flächenberechnung zu den Wohn-, Nutz- & Verkehrsflächen des Mehrfamilienhauses Upholmstraße 110 - Borkum, Seite -2- von -5-	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

<u>Nr.</u>	<u>Etage</u>	<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Einheit</u>	<u>Raum</u>
------------	--------------	---------------------------	--------------	---------------	----------------	-------------

Wohnfläche Wohnung Nr. 3, Erdgeschoß rechts:

18	EG	Raum Bad / WC	3,010 m *	1,760 m =	<u>5,30 m²</u>	
19	EG	Raum Wohnen & Schlafen	1,010 m *	1,635 m =	<u>1,65 m²</u>	
		Abzug Trennwand	5,760 m *	3,510 m =	<u>20,22 m²</u>	
		Abzug Schornstein	1,000 m *	-0,115 m =	<u>-0,12 m²</u>	
			0,230 m *	-0,680 m =	<u>-0,16 m²</u>	
20	EG	Balkon (3,51 m : 2) (0,115 m : 2)	1,500 m *	1,755 m =	<u>2,63 m²</u>	
			0,750 m *	-0,058 m =	<u>-0,04 m²</u>	
						<u>21,60 m²</u>
						<u>2,59 m²</u>
						<hr/>
					Summe Wohnfläche Wohnung Nr. 3	29,48 m²

Verkehrsflächen, Erdgeschoß:

21	EG	Treppenhaus	1,885 m *	3,024 m =	<u>5,70 m²</u>	
22	EG	Veranda überd. (10,555 m : 4)	4,000 m *	2,639 m =	<u>10,56 m²</u>	
		Abzug Treppenabgang (: 4)	1,220 m *	-0,750 m =	<u>-0,92 m²</u>	
						<u>9,64 m²</u>
						<hr/>
					Summe Verkehrsflächen Erdgeschoß	15,34 m²

Wohn- & Verkehrsflächen ObergeschoßWohnfläche Wohnung Nr. 4, Obergeschoß links:

23	OG	Schlafzimmer	3,060 m *	2,010 m =	<u>6,15 m²</u>	
24	OG	Raum Bad / WC	1,260 m *	2,087 m =	<u>2,63 m²</u>	
25	OG	Flur	2,383 m *	1,385 m =	<u>3,30 m²</u>	
26	OG	Raum Wohnen & Schlafen	4,385 m *	3,323 m =	<u>14,57 m²</u>	
		Abzug Trennwand	1,000 m *	-0,115 m =	<u>-0,12 m²</u>	
27	OG	Balkon (3,46 m : 2) (0,115 m : 2)	1,500 m *	1,730 m =	<u>2,60 m²</u>	
			0,750 m *	-0,058 m =	<u>-0,04 m²</u>	
						<u>14,46 m²</u>
						<hr/>
					Summe Wohnfläche Wohnung Nr. 4	29,09 m²
						<hr/>

Flächenberechnung zu den Wohn-, Nutz- & Verkehrsflächen des Mehrfamilienhauses Upholmstraße 110 - Borkum, Seite -3- von -5-.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

T.S.	Anlaß: Verkauf		
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

<u>Nr.</u>	<u>Etagen</u>	<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Einheit</u>	<u>Raum</u>
------------	---------------	---------------------------	--------------	---------------	----------------	-------------

Wohnfläche Wohnung Nr. 5, Obergeschoß rechts:

28	OG	Raum Bad / WC	3,010 m *	1,760	m =	<u>5,30 m²</u>	
29	OG	Raum Wohnen & Schlafen	1,010 m *	1,635	m =	<u>1,65 m²</u>	5,30 m ²
		Abzug Trennwand	5,760 m *	3,510	m =	<u>20,22 m²</u>	
		Abzug Schornstein	1,000 m *	-0,115	m =	<u>-0,12 m²</u>	
30	OG	Balkon (3,51 m : 2) (0,115 m : 2)	0,230 m *	-0,680	m =	<u>-0,16 m²</u>	21,60 m ²
			1,500 m *	1,755	m =	<u>2,63 m²</u>	
			0,750 m *	-0,058	m =	<u>-0,04 m²</u>	2,59 m ²

Summe Wohnfläche Wohnung Nr. 5 29,48 m²

Verkehrsflächen, Obergeschoß:

31	OG	Treppenhaus	1,885 m *	3,024	m =	<u>5,70 m²</u>	
							5,70 m ²

Summe Verkehrsflächen Obergeschoß 5,70 m²

Nutz-, Wohn- & Verkehrsflächen DachgeschoßWohnfläche Wohnung Nr. 6, Dachgeschoß links:

32	DG	Kinderzimmer	3,010 m *	2,010	m =	<u>6,05 m²</u>	
33	DG	Raum Bad / WC	1,260 m *	2,070	m =	<u>2,55 m²</u>	6,05 m ²
34	DG	Flur	2,525 m *	1,385	m =	<u>3,30 m²</u>	2,55 m ²
35	DG	Raum Wohnen & Schlafen Abzug Trennwand	4,385 m *	3,323	m =	<u>14,57 m²</u>	3,30 m ²
			1,000 m *	-0,115	m =	<u>-0,12 m²</u>	14,46 m ²

Summe Wohnfläche Wohnung Nr. 6 26,36 m²

T.S.	Anlaß: Verkauf	Flächenberechnung zu den Wohn-, Nutz- & Verkehrsflächen des Mehrfamilienhauses Upholmstraße 110 - Borkum, Seite -4- von -5-.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

<u>Nr.</u>	<u>Etagen</u>	<u>Flächenbezeichnung</u>	<u>Länge</u>	<u>Breite</u>	<u>Einheit</u>	<u>Raum</u>
<u>Nutzflächen Dachgeschoß</u>						
36	DG	Nutzfläche unter 1 m (-100 %)	8,880	*	1,135 m =	<u>0,00 m²</u>
						0,00 m ²
37	DG	Nutzfläche bis 2 m (2,375 : 2)	6,755	*	1,188 m =	<u>8,02 m²</u>
		Abzüglich Trennwandeinbau	0,115	*	-0,688 m =	<u>-0,08 m²</u>
		Abzüglich Trennwandeinbau	0,115	*	-0,688 m =	<u>-0,08 m²</u>
		Abzüglich Trennwandeinbau	0,115	*	-0,688 m =	<u>-0,08 m²</u>
38	DG	Lagerbereich am Treppenhaus	2,125	*	0,625 m =	<u>1,33 m²</u>
						<u>1,33 m²</u>
Summe Nutzflächen Dachgeschoß						9,11 m²

<u>Verkehrsflächen, Dachgeschoß:</u>						
39	DG	Treppenhaus	1,885 m *	3,024 m =	<u>5,70 m²</u>	5,70 m ²
Summe Verkehrsflächen Obergeschoß						5,70 m²

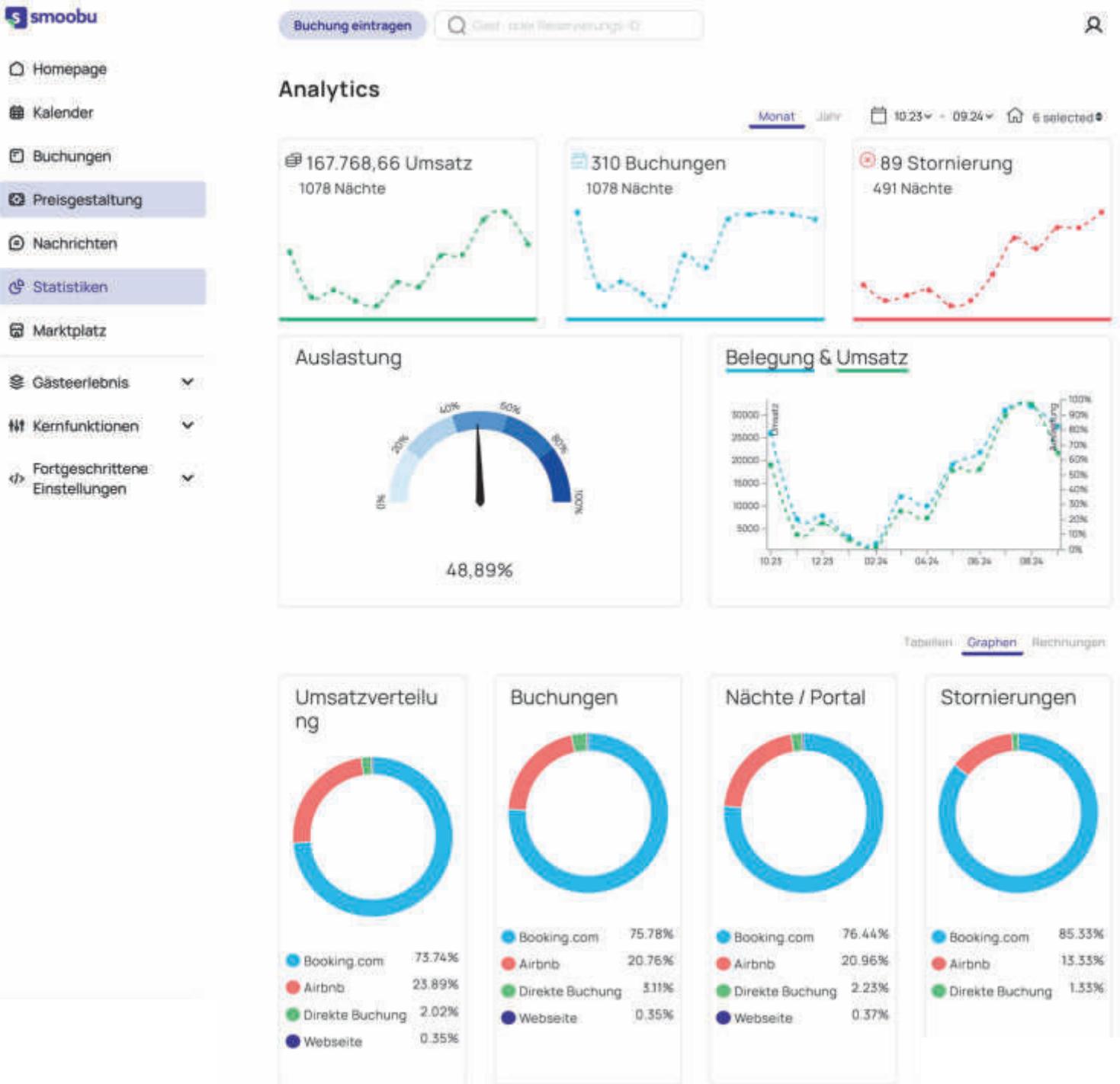
Zusammenfassung Wohn- & Nutz- & Verkehrsflächen

<u>Wohnflächen</u>						
1.)		Möblierte Gastewohnung Nr. 1, Untergeschoß links		30,409	m ²	
2.)		Möblierte Gastewohnung Nr. 2, Erdgeschoß links		25,882	m ²	
3.)		Möblierte Gastewohnung Nr. 3, Erdgeschoß rechts		29,484	m ²	
4.)		Möblierte Gastewohnung Nr. 4, Obergeschoß links		29,088	m ²	
5.)		Möblierte Gastewohnung Nr. 5, Obergeschoß rechts		29,484	m ²	
6.)		Möblierte Gastewohnung Nr. 6, Dachgeschoß links		<u>26,356</u>	m ²	
Summe Wohnflächen						170,70 m²
<u>Nutzflächen</u>						
7.)		Nutzflächen im Untergeschoß		17,074	m ²	
8.)		Nutzflächen im Erdgeschoß		13,883	m ²	
9.)		Nutzflächen im Dachgeschoß		<u>9,112</u>	m ²	
Summe Nutzflächen						40,07 m²
<u>Verkehrsflächen</u>						
10.)		Verkehrsflächen im Untergeschoß		10,95	m ²	
11.)		Verkehrsflächen im Erdgeschoß		15,34	m ²	
12.)		Verkehrsflächen im Obergeschoß		5,70	m ²	
13.)		Verkehrsflächen im Dachgeschoß		<u>5,70</u>	m ²	
Summe Verkehrsflächen						26,74 m²

Summe Gesamtflächen Upholmstraße 110 - Borkum **237,51 m²**

T.S.	Anlaß: Verkauf	Flächenberechnung zu den Wohn-, Nutz- & Verkehrsflächen des Mehrfamilienhauses Upholmstraße 110 - Borkum, Seite -5- von -5-	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		

Anlage -19-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Upholmstr. 110 auf Borkum.



T.S.	Anlaß: Verkauf	Buchungsaufkommen nach der Belegungszahlen aus der Zeit ab 10.2023 bis 09.2024 Gästehaus Uphomstraße 110 auf Borkum.	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



T.S.
Projekt 110-25

Anlaß: Verkauf
Oldenburg,
05.06.2025

Impressionen von der Insel & Nord-
seeheilbad Borkum, Seite -1- von -3-

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 110-25

Oldenburg,
05.06.2025

Impressionen von der Insel & Nordseeheilbad Borkum, Seite -2- von -4-

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf	Impressionen von der Insel & Nordseeheilbad Borkum, Seite -3- von -4-	IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG
Projekt 110-25	Oldenburg, 05.06.2025		



Grenzmarkierung Nordseeinsel Borkum,
„nordwestlichster Punkt Deutschland“.



Basisdaten	
Koordinaten:	53° 36' N, 6° 42' O
Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Leer
Höhe:	6 m ü. NHN
Fläche:	30,98 km ²
Einwohner:	4337 (31. Dez. 2023) ^[1]
Bevölkerungsdichte:	140 Einwohner je km ² ^[2]
Postleitzahl:	26757
Vorwahl:	04922
Kfz-Kennzeichen:	LER
Gemeindeschlüssel:	03 4 57 002
Adresse der Stadtverwaltung:	Neue Straße 1 26757 Borkum
Website:	www.stadt-borkum.de
Bürgermeister:	Jürgen Tönjes Akkermann (parteilos)

Lage der Stadt Borkum im Landkreis Leer



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 110-25

Oldenburg,
05.06.2025

Impressionen von der Insel & Nordseeheilbad Borkum, Seite -4- von -4-

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG