



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Herrschaftliches, denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftsgebäude in der Fontanestadt Neuruppin

16816 Neuruppin

Wittstocker Allee 168

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkaufsteam Potsdam, beabsichtigt, das nachfolgend näher beschriebene Grundstück in 16816 Neuruppin, Wittstocker Allee 168 zu veräußern.

1. Eckdaten

Lage des Objektes:	Das Verkaufsobjekt liegt nördlich des Neuruppiner Stadtkerns in der Wittstocker Allee.
Grundstücksgröße:	1.806 m ²
Bebauung:	1 Wohn- und Geschäftsgebäude, 1 Wirtschaftsgebäude (Kühlzelle und Doppelgarage)
Nutzungsart/Vermietungssituation:	ungenutzt
Hinweise:	Denkmalschutz
Kaufpreisvorstellung:	400.000 €
Besichtigungstermine:	Montag, den 07.10.2024 um 14:00 Uhr und am Freitag, den 18.10.2024 um 10:00 Uhr nach vorheriger Anmeldung
Angebotsabgabefrist:	27.10.2024

2. Lagebeschreibung

Das Verkaufsobjekt befindet sich in Neuruppin in der Wittstocker Allee 168, nördlich des Neuruppiner Stadtkerns.

Neuruppin ist Kreisstadt des brandenburgischen Landkreises Ostprignitz-Ruppin, hat ca. 32.000 Einwohner (Stand 31.12.2023) und ist mit seinen rund 305 km² eine der flächengrößten Städte Deutschlands. Neuruppin liegt direkt am Ruppiner See, der mit seiner gestreckten Länge von ca. 14 km der längste See im Land Brandenburg ist.

Urkundlich erwähnt wurde Neuruppin erstmals 1238 als Rapin. Im Jahre 1256 erhielt die Siedlung das Stadtrecht. Nach dem verheerenden Brand im August 1787 wurde die Stadt wiederaufgebaut und ist heute eine echte Perle Brandenburgs. Großzügig angelegte Plätze und breite Straßen mit den klassischen Bürgerhäusern prägen das Stadtbild.

Die berühmtesten Söhne der Stadt sind Theodor Fontane (1819-1898) und Karl Friedrich Schinkel (1781-1841).

Seit 1998 trägt Neuruppin den offiziellen Beinamen Fontanestadt.

Die Fontanestadt Neuruppin liegt zwischen den Ballungsräumen Berlin (ca. 70 km entfernt) und Hamburg (ca. 220 km entfernt) im Nordwesten des Landes Brandenburg und hat eine gute Infrastrukturanbindung. Sie liegt direkt an der Bundesautobahn A 24 und verfügt über zwei Autobahnabfahrten Neuruppin und Neuruppin-Süd. Durch die Stadt führt außerdem in Ost-West-Richtung die Bundesstraße B 167, die die Anbindung an die Bundesstraßen 5 und 96 schafft. Bis in die Landeshauptstadt Potsdam sind es ca. 80 km und nach Rostock ca. 160 km.

Auch mit der Bahn ist Neuruppin gut zu erreichen. Täglich im Stundentakt fährt der Prignitz-Express Berlin-Gesundbrunnen-Wittenberge direkt in die Neuruppiner Altstadt und hält am Rheinsberger Tor. Die Fahrzeit beträgt ca. 75 Minuten.

Der Flughafen Berlin-Brandenburg (BER) ist von Neuruppin in ca. 90 Minuten zu erreichen. Nur rund 18 Kilometer vom Neuruppiner Stadtzentrum entfernt befindet sich der Flugplatz Fehrbellin, auf dem Klein- und Sportflugzeuge landen können. Vom Flugplatz aus ist mit dem Auto die Fontanestadt zu erreichen.

Die Fontanestadt ist auch mit dem Boot erreichbar bzw. führen Wasserwege über die Ruppiner Seenkette, die Havel nach Berlin oder über Fürstenberg nach Rheinsberg, zur Mecklenburgischen Seenplatte bis zur Ostsee.

Aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage, einem breiten Arbeitsplatzangebot vor Ort (u. a. Behörden, Institutionen, Ruppiner Kliniken, Medizinische Hochschule Brandenburg (MHB) und viele weitere Unternehmen/Betriebe) sowie einer guten Infrastrukturanbindung auf Schiene und Straße u. a. nach Berlin bietet die Fontanestadt vielversprechende Bedingungen als Wohn- und Arbeitsort.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kitas, Ärzte und weitere infrastrukturelle Einrichtungen sind in der Stadt vorhanden.

Die „Schullandschaft“ in Neuruppin ist breit gefächert. Dort gibt es neben den Grund-, Ober- und Gesamtschulen, Gymnasien auch sonderpädagogische Schulen, Fach- bzw. Fachoberschulen, die Waldarbeitsschule Kunsterspring in Alt Ruppiner sowie die Medizinische Hochschule Brandenburg (MHB).

Neuruppin bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten. In der Innenstadt existiert eine breite Palette von Geschäften, wie kleinen Boutiquen bis hin zu bekannten Einzelhandelsketten, für jeden Geschmack und Bedarf das Richtige. Hingegen ermöglicht das Ruppiner Einkaufszentrum REIZ die Rundumversorgung im Großraum Neuruppin.

Neuruppin ist nicht nur eine historische, sondern auch eine vielseitige und zeitgemäße Kulturstadt.

Weiterführende Informationen zur Fontanestadt Neuruppin erhalten Sie auch im Internet unter www.neuruppin.de.

3. Grundstücks-/ Objektbeschreibung

Das unregelmäßig geschnittene Verkaufsobjekt ist mit einer vollunterkellerten, eingeschossigen Stadtvilla mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Wirtschaftsgebäude (Doppelgarage und Kühlzelle) bebaut, hat eine Grundstücksgröße von 1.806 m² und ein ebenes Geländeprofil. Mit einer Grundstückslänge von ca. 67 m liegt das Veräußerungsobjekt an der Wittstocker Allee und mit ca. 54 m am Kastaniensteg an. Eine vollständige Grundstückseinfriedung ist durch einen Maschendraht- und Holzlattenzaun gegeben. Zudem sind an der nordwestlichen Ecke des ehemaligen Forsthauses drei aus Ziegeln gemauerte, denkmalgeschützte Torpfeiler der Hofeinfahrt als Reste der bauzeitlichen Einfriedung noch erhalten. Die Zufahrt zur Villa ist gepflastert, ebenso die Hoffläche und die Parkflächen. Auf dem Grundstück befinden sich einige Laubbäume u. a. Eiche, Buche und Ahorn, Koniferen und Sträucher (u. a. Flieder, Jasmin, Schneeball, Weigelie).

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohngrundstücke geprägt.

3.1 Wohn- und Geschäftshaus

In den Jahren 1907/1908 wurde das Gebäude als Oberförster-Wohnhaus errichtet und in den Jahren 1995/1996 umfassend saniert. In der Zeit nach 1945 bis 1991 wurde das Objekt militärisch durch die GUS-Streitkräfte (Gemeinschaft unabhängiger Staaten) genutzt.

Die Stadtvilla, ein stattlicher eingeschossiger Massivbau auf hohem Kellersockel aus Naturstein, ist voll unterkellert, hat ein ausgebautes Dachgeschoss und einen noch ausbaufähigen Spitzboden. Auf dem Haus befindet sich ein Krüppelwalmdach mit symmetrisch angeordneten Gauben. Die Fassade ist gekennzeichnet durch den Kontrast zwischen ziegelsichtigen Schmuckelementen und verputzten Wandflächen. Zur Wittstocker Allee hin hat die Villa einen zweigeschossigen Mittelrisalit mit Altan und Zwerchgiebel und hofseitig den Risalit mit dem Treppenhaus. Des Weiteren grenzt an den Mittelrisalit die Freitreppe zur Terrasse an. An der nordöstlichen Giebelseite befindet sich ein Eingang mit überdachter Treppe aus Stein.

Die Stadtvilla verfügt über vier Wohnräume, zwei Küchen, fünf Büroräume sowie Sanitär-, Lager- und Technikräume.

Baubeschreibung:

Bauweise:	klassische Mauerwerksbauweise, unterkellert
Fundament:	Natursteinfundament
Dach:	Krüppelwalmdach mit zinkverkleideten Gauben, Hartsteineindeckung (Biberschwanz) mit außenliegender Regenentwässerung
Wände:	Massivmauerwerk, teilweise Leichtbauweise, verputzt, tapeziert und/oder gestrichen
Geschossdecken:	Kellerdecke: Steingewölbe (Preußische Kappe) Geschossdecke: Holzbalkendecke, Dämmung der obersten Geschossdecke
Fußböden:	schwimmender Zementestrich im Kellergeschoss, Holzdielung, teilweise PVC- und Teppichbodenbelag, Bodenfliesen im Bad, WC, Flure
Fenster:	isolierverglaste Holz- oder Kunststofffenster, teilweise Holzkastenfenster mit Sprossenteilung, Roll- oder Fensterläden, Farbabplatzungen
Türen:	Hauseingangs- und Treppenhaustüren als Massivtüren teilweise mit Glaseinsatz, Innentüren überwiegend Massivtüren, Stahltüren im KG, Farbabplatzungen
Treppen:	Massivholztreppen teilweise mit Holzgeländer, Steintreppen aus Granit oder Kunststein
Heizung:	Gaszentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Sanitäre Anlagen:	Wannenbad mit gefliester Badewanne, Keramikwaschbecken, Hänge-WC und Wandeinbauspülkästen, Einhebelarmaturen, getrennte Toiletten mit Boden- und Wandfliesen, Dusche nur im Kellergeschoss
Elektroinstallation:	VDE gerecht unter Putz

Keller: tagesbelichteter Keller mit Technik- und Lagerräumen, Feuchtigkeitsschäden, aufsteigende Nässe
Nutzfläche: ca. 520 m²

3.2 Wirtschaftsgebäude

Das Wirtschaftsgebäude wurde ca. 1996 erbaut und hat eine Nutzfläche von ca. 50 m². In diesem Gebäude befinden sich die Kühlzelle sowie die Doppelgarage.

Baubeschreibung:

Bauweise: Massivmauerwerk
Fundamente: Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
Dach: Krüppelwalmdach mit Hartsteineindeckung (Biberschwanz)
Innenwände: Gasbeton, verklebt
Geschossdecken: Filigrandecken, schwimmender Estrich
Fußboden: Zementestrich, Fliesen in der Kühlzelle
Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen: Holztür und Metalltore
Elektroinstallation: VDE gerecht unter Putz

Das Grundstück ist wie folgt beim Amtsgericht Neuruppin im Grundbuch von Neuruppin, Blatt 7433 eingetragen:

lfd. Nr. im Grundbuch: 1
Gemarkung: Neuruppin
Flur: 12
Flurstück: 638
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche öffentliche Zwecke, Wittstocker Allee
Größe in m²: 1.806
Abteilung I: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Abteilung II: keine Eintragung
Abteilung III: keine Eintragung

4. Angaben zum Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Anschrift:	Wittstocker Allee 168, 16816 Neuruppin
Art des Energieausweises:	Verbrauchsausweis
Wert Wärme in kWh/(m ² *a):	136,8
Wert Strom in kWh/(m ² *a):	5,8
Wesentlicher Energieträger Warmwasser:	Erdgas E
Wesentlicher Energieträger Heizung:	Erdgas E
Baujahr Wärmeerzeuger:	1996

5. Planungssituation

Das Verkaufsobjekt ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neuruppin als gemischte Baufläche mit hohem Wohnanteil ausgewiesen und befindet sich im Bereich einer Erhaltungs- und Gehölzschutzsatzung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es wird empfohlen, jegliche Nutzungs- und Planungsabsichten sowie Erschließungsfragen vor Angebotsabgabe mit der Stadtverwaltung Fontanestadt Neuruppin stadt@stadtneuruppin.de bzw. mit der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

6. Erschließung

Über die Wittstocker Allee, einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche, ist das Verkaufsobjekt straßenseitig erschlossen.

Die Liegenschaft verfügt über einen Gasanschluss, ist an die öffentliche zentrale Wasserversorgungs- und öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlage angeschlossen und wird durch die Stadtwerke Flensburg mit Elektroenergie versorgt.

Auskünfte zur Erschließungssituation erhalten Sie wie folgt:

Trinkwasserver-/	Stadtwerke Neuruppin GmbH
Abwasserentsorgung/	Heinrich-Rau-Straße 3
Stromversorgung/	16816 Neuruppin
Gasversorgung:	Tel.: 0800 511 111 0
	E-Mail: info@swn.de .

7. Besonderheiten

Seit 12.01.2010 stehen Villa, Wirtschaftsgebäude und Torpfeiler unter Denkmalschutz (Nr. 09171408). Nähere Informationen hierzu erhalten Sie unter <https://ns.gis-bldam-brandenburg.de/hida4web/view?docId=obj09171408.xml>

Nach Mitteilung der Stadtwerke Neuruppin verlaufen über das Verkaufsobjekt der Trink-, der Schmutzwasser- und der Stromhausanschluss des Nachbargrundstückes Wittstocker Allee 167. Im Rahmen der Straßensanierung der L 167 und des Kastanienstegs werden die

Hausanschlüsse entflochten. Die Bestellung einer Dienstbarkeit bis zum Zeitpunkt der vorgeannten Straßenbaumaßnahmen bzw. der Entflechtung der Leitungen obliegt - sofern erforderlich - dem/der zukünftigen Eigentümer/in.

8. Kaufpreisvorstellung

Die Kaufpreisvorstellung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben beträgt

400.000 €.

In diesem Bereich ist ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 von 140,00 €/m² (B frei, W(I-III) f700) ausgewiesen.

Es wird um Abgabe eines Angebotes gebeten.

Der Erwerb ist für den/die Käufer provisionsfrei.

9. 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. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die Rechte aller nicht gekennzeichneten Fotos/Bilder/Karten liegen bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Für den Fall, dass Ihr Angebot in die engere Wahl kommt, wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sie bitten, zu Ihrer Legitimation eine Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises (z. B. Personalausweis, Reisepass oder vergleichbares Ausweisdokument) beizubringen, aus denen sich Name (Familiename und sämtliche Vornamen), Geburtsort, Geburtsdatum, Staatsangehörigkeit und Wohnanschrift sowie Art, Nummer und ausstellende Behörde des vorgelegten Identifikationsdokuments ergeben. Gegebenenfalls ist eine amtliche Meldebescheinigung beizufügen.

Mit der Übersendung der Kopie eines amtlichen Identitätsnachweises willigen Sie in die Verarbeitung der Daten ein. Die Kopie bzw. die Daten werden ausschließlich im Rahmen des Angebotsverfahrens und ggf. des Verkaufs verwendet. Sollten mit Ihnen keine Verkaufsverhandlungen aufgenommen oder diese beendet werden, wird die Kopie unverzüglich vernichtet bzw. auf Verlangen an Sie zurückgegeben. Nach Abschluss des Verkaufsverfahrens werden diese Daten zeitnah wieder gelöscht.

Weiterhin behält sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben vor, von Bietenden im Laufe des Verkaufsverfahrens für ihr Kaufangebot ein Finanzierungskonzept (Selbstauskunft) und für fremdfinanzierte Kaufpreisanteile ergänzend die Finanzierungszusage eines Kreditinstituts anzufordern, welche ggf. innerhalb einer Frist von vier Wochen zu liefern wären. Die Kaufpreiszahlung ist stets nur bargeldlos im Wege der Überweisung möglich.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben behält sich die Entscheidung vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück verkauft wird und mit den Interessentinnen und Interessenten nachzuverhandeln.

Hinweis für Beschäftigte des Bundesministeriums der Finanzen und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Die Veräußerung von Grundstücken an die vorgenannten Beschäftigten durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Versehen Sie Ihr Angebot daher bitte mit einem entsprechenden Hinweis, wenn Sie Beschäftigte/r des Bundesministeriums der Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) oder

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Makler, die dieses Kaufobjekt anbieten, handeln nicht im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) bzw. der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) vergleichbar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihr ernsthaftes und bedingungsfreies Kaufangebot mit dem Betreff

**„Kaufpreisangebot für das Objekt in 16816 Neuruppin, Wittstocker Allee 168 /
Geschäftszeichen: PDVK.VK-106769/0001-01.2004“**

bis zum **27.10.2024** an:

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Potsdam, PDVK 2004
Berliner Straße 98-101
14467 Potsdam

oder an vk-potsdam@bundesimmobilien.de.

Alle mit der Angebotsabgabe bzw. dem Erwerb verbundenen Kosten (wie z. B. Beteiligung von Grundstückssachverständigen oder Maklern, Notarkosten, Vermessungskosten, Gebühren, Steuern sowie sonstige Abgaben) übernimmt der/die Kaufinteressent/in bzw. der/die Käufer/in.

10. Besichtigungstermine

Besichtigungen des Verkaufsobjektes finden

Montag, den 07.10.2024 um 14:00 Uhr und am

Freitag, den 18.10.2024 um 10.00 Uhr nach vorheriger Anmeldung statt.

Anmeldungen und Fragen richten Sie bitte an Ihre Ansprechpartnerin Frau Kopka (Tel.: 0331 3702-230 bzw. kerstin.kopka@bundesimmobilien.de).

11. Datenschutzinformationen

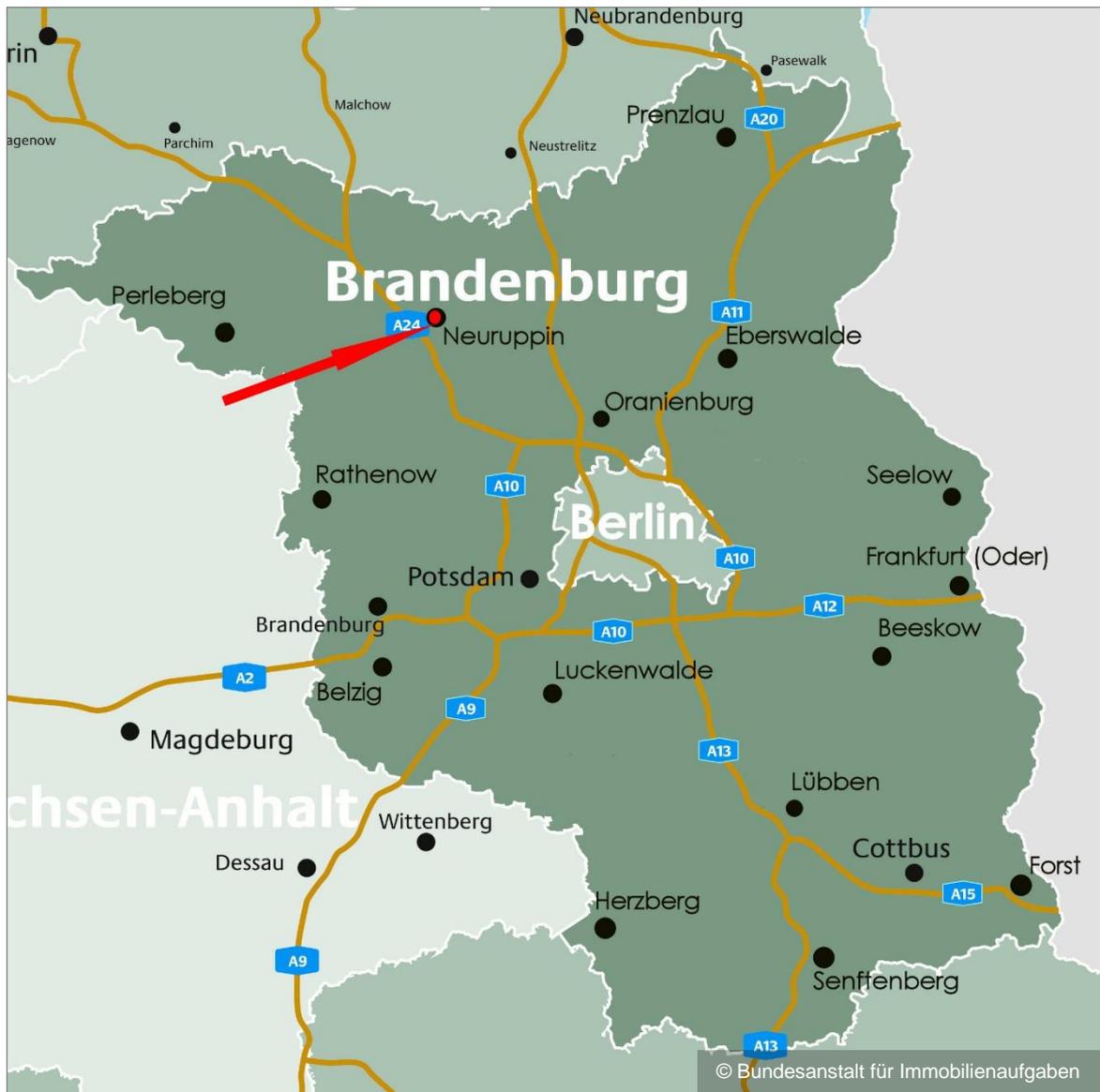
Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verarbeitet Ihre personenbezogenen Daten im Einklang mit allen geltenden Datenschutzbestimmungen.

Die entsprechenden Hinweise dazu finden Sie unter www.bundesimmobilien.de/datenschutz.

12. Anlagen

12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)	10
12.2 Flurkarte (nicht maßstabsgetreu)	11
12.3 Luftbilder	12
12.4 Ansichten / Grundrisse	13
12.5 Energieausweis	19
12.6 Fotos	24
12.7 Vordruck zur Angebotsabgabe	27

12.1 Lageplan (nicht maßstabsgetreu)



Lage im Land Brandenburg

12.3 Luftbilder

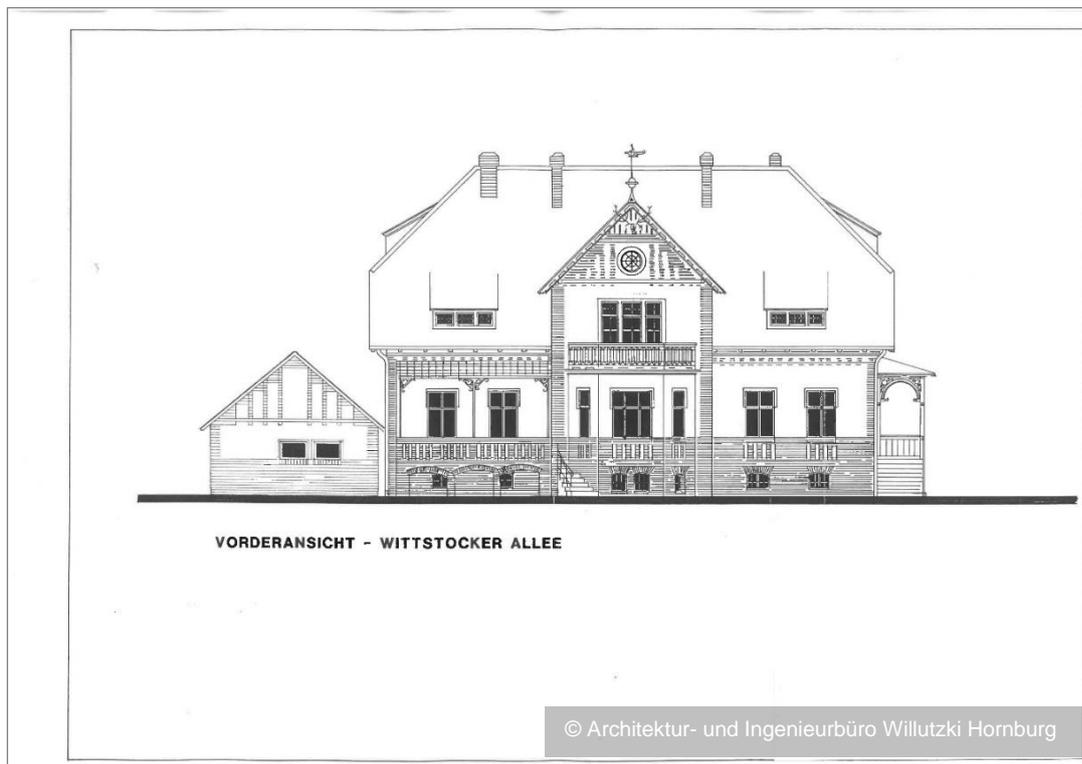


Vorderseite des Verkaufsobjekts



Rückseite des Verkaufsobjektes

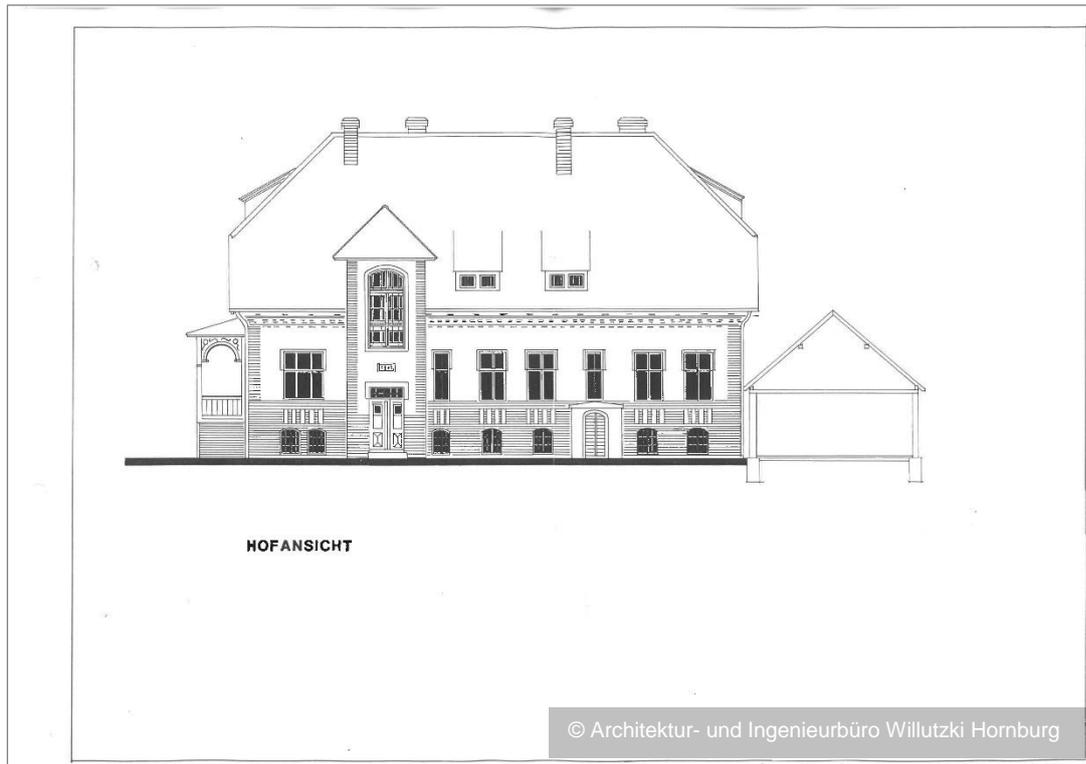
12.4 Ansichten / Grundrisse



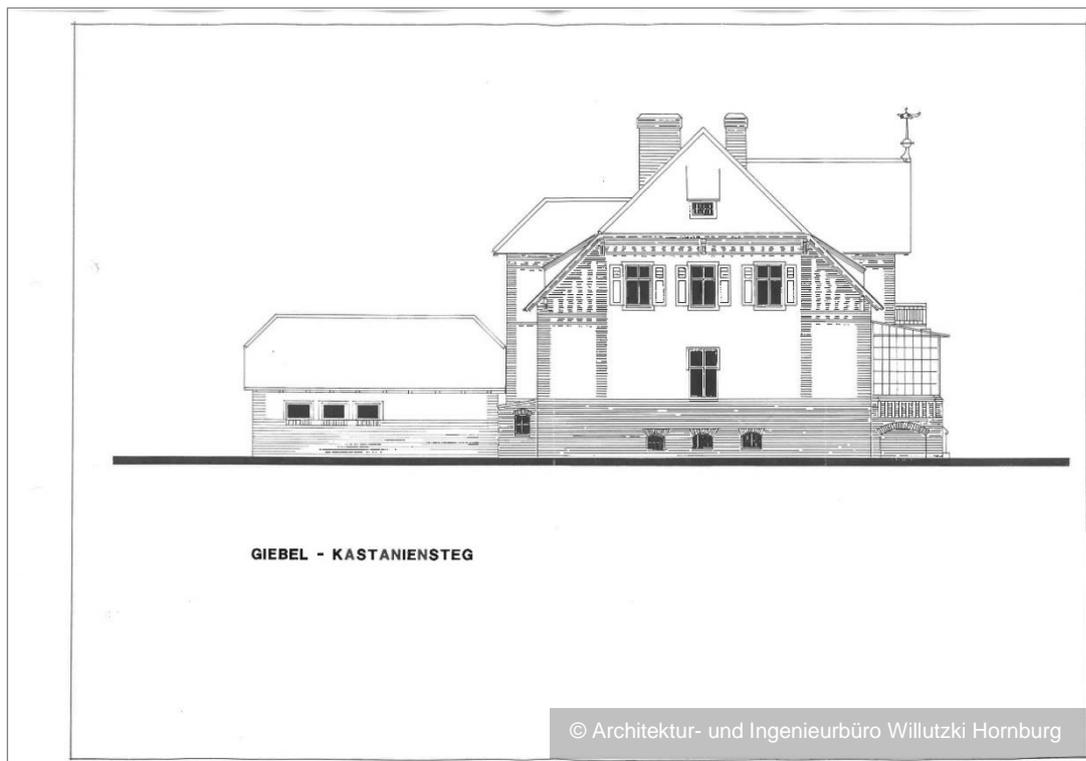
Vorderansicht - Wittstocker Allee



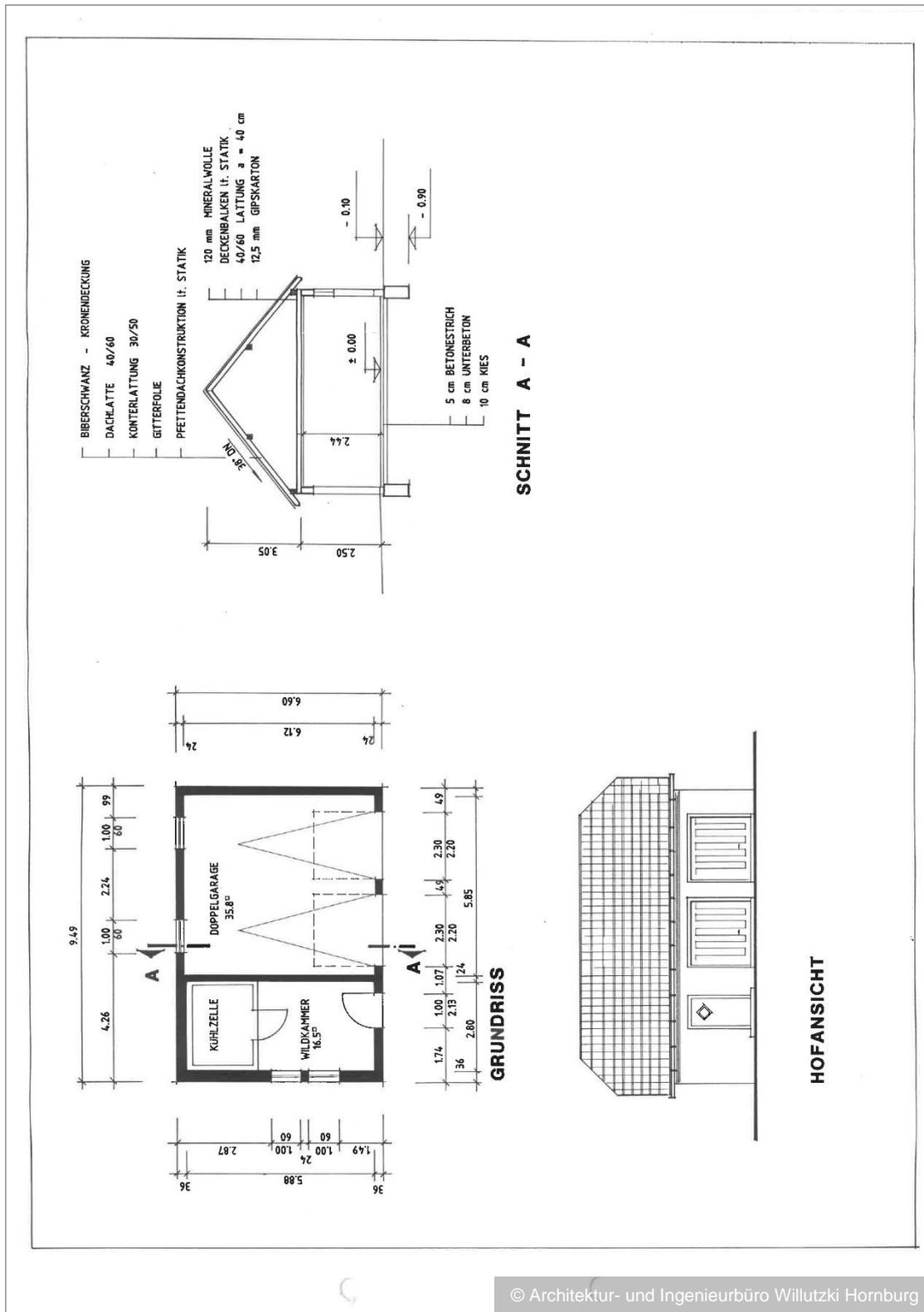
Giebel - Wittstocker Allee



Hofansicht



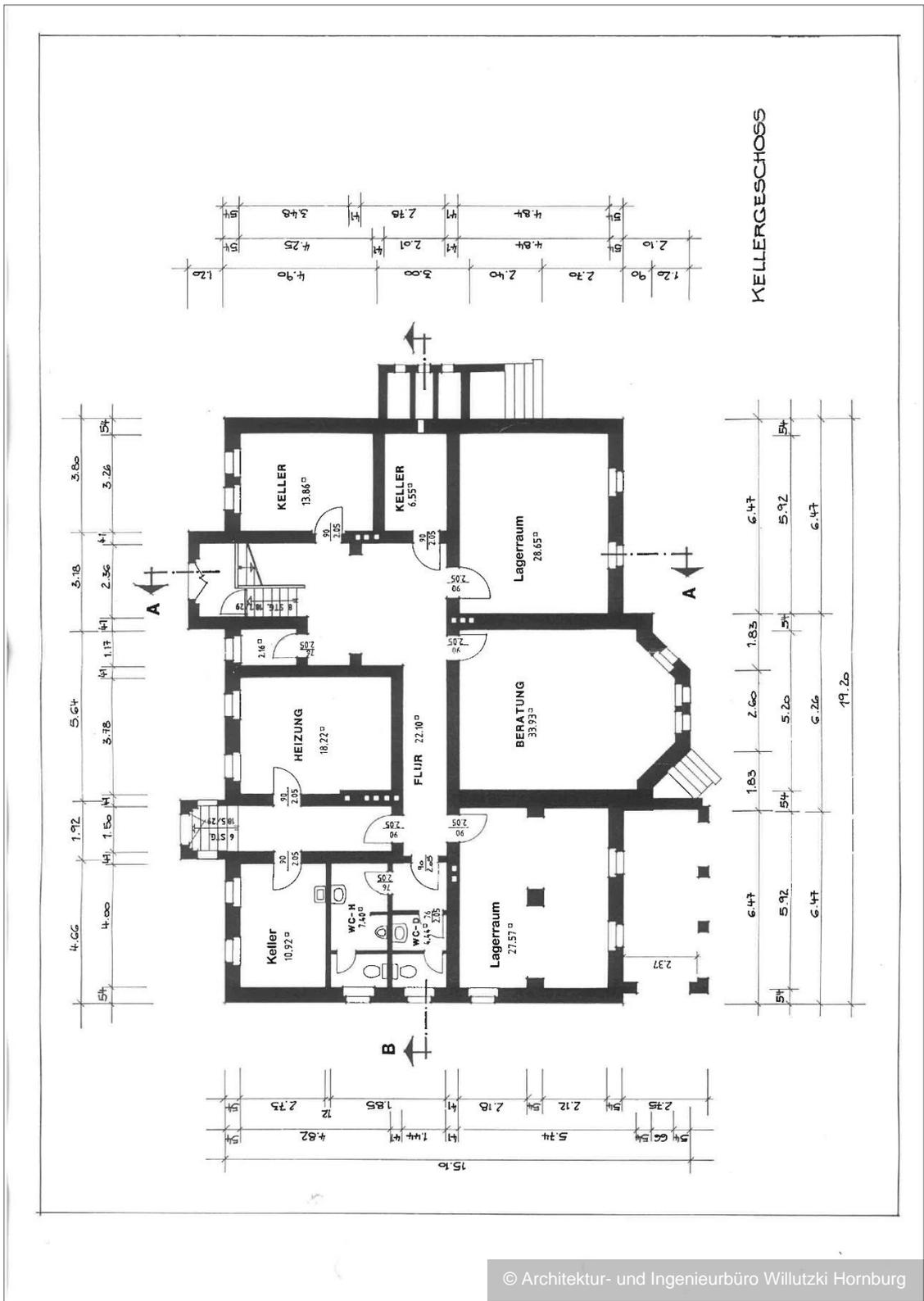
Giebel - Kastaniensteg



Wirtschaftsgebäude (Doppelgarage mit Kühlzelle)



Erdgeschoss



Kellergeschoss

12.5 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 16.07.2034

Registriernummer: BB-2024-005220216

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude	
Adresse	Wittstocker Allee 168 16816 Neuruppin	
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1908	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1996	
Nettogrundfläche ⁵	784,0 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E	
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	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 (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <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 Nettogrundfläche**, 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

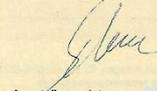
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

EE-Experten GmbH
Herr Roland Martin Schwarz
Von-Liebig-Str. 2
78050 Villingen-Schwenningen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 17.07.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

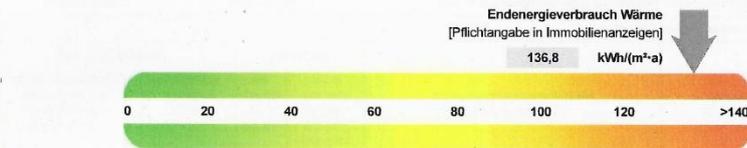
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2024-005220216

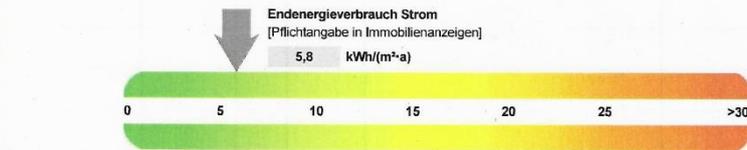
3

Endenergieverbrauch



- Warmwasser enthalten
 Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser ³



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom ³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	280705	50527		230178	1,10	
01.01.2021	31.12.2023	Leerstandszuschlag	1,10	16808	7060		9748	1,10	
01.01.2021	31.12.2023	Strom	1,80						11893
01.01.2021	31.12.2023	Leerstandszuschlag	1,80						1662

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

160,8 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

36,1 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
Bürogebäude	100,0 %	74	16

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

³ gegebenenfalls auch Leerzustschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung eines Gebäudes).

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

12.6 Fotos



Vorderansicht



seitliche Vorderansicht



Seitenansicht



Innenhof



Wirtschaftsgebäude mit Doppelgarage und Kühlzelle



Eingang, hofseitig



Gewerberaum mit Blick auf den Hof



Eingangsbereich zur Wohnung über die Freitreppe



Wohnraum mit Risalit



Wohnraum mit Zugang auf die Terrasse



Wohnraum mit Blick auf den Hof



Bad



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Aufgang ins Dachgeschoss



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Raum im Dachgeschoss, rechte Seite der Vorderansicht



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Raum im Dachgeschoss mit Zugang zum Altan



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Küche im Dachgeschoss



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Spitzboden



© Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Kellerraum

12.7 Vordruck zur Angebotsabgabe

Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Verkaufsteam Potsdam, PDVK 2004
Berliner Straße 98-101
14467 Potsdam

oder an vk-potsdam@bundesimmobilien.de

**Kaufpreisangebot 16816 Neuruppin, Wittstocker Allee 168 /
Geschäftszeichen: PDVK.VK-106769/0001-01.2004**

I. Kaufinteressent/in

Name:

Vorname:

Firma:

Straße:

PLZ:

Ort:

Telefon:

E-Mail:

Ich bin/wir sind Beschäftigte/r des Bundesministeriums für Finanzen (nicht nachgeordneter Bereich) /der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: ja / nein (nichtzutreffendes streichen)

II. Kaufangebot (gegebenenfalls bitte einzeln angeben)

Anschrift Verkaufsobjekt 16816 Neuruppin, Wittstocker Allee 168

Ihr Kaufpreisangebot (in Euro)

Ihr Kaufpreisangebot (in Worten)

Ort, Datum

Unterschrift/en