

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Wittenberge

### Mehrfamilienhaus 7 WE Kapitalanlage - für den Käufer provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-292813**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **380.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger  
Telefon: 0176 32515354

Stein-Hardenberg-Straße 24  
19322 Wittenberge  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1905	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	284,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	19,00	Schlafzimmer	15
Wohnfläche	423,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	8
Nutzfläche	290,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Investment! Dieses einladende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1905 besticht durch seinen historischen Charme und eine äußerst attraktive Lage. Mit einer Gesamtwohnfläche von großzügigen 423 m<sup>2</sup> und 7 Wohneinheiten bietet dieses Gebäude eine ausgezeichnete Renditemöglichkeit. Das Grundstück erstreckt sich über 284 m<sup>2</sup> und ermöglicht die Nutzung eines Vollkellers sowie die Aussicht auf eine potenzielle Dachgeschossausbaureserve.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer etablierten Wohngegend, die für ihre Anbindung an Verkehr und Versorgungseinrichtungen bekannt ist. Die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen macht diese Lage äußerst attraktiv für Mieter.

Das Gebäude wurde 1995 umfassend saniert, was für den heutigen Zustand spricht. Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut, jedoch bietet es die Chance, den Wohnraum zu erweitern und somit die Mieteinnahmen zu steigern.

Das Objekt ist derzeit vollständig vermietet und erzielt jährliche Netto-Mieteinnahmen in Höhe von ca. 28.000 Euro. Dies unterstreicht die Attraktivität des Mehrfamilienhauses als solides Investment mit beständigen Erträgen.

Diese Immobilie repräsentiert eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Kapitalanleger. Mit seiner historischen Ausstrahlung, der soliden Bausubstanz, den bereits erwirtschafteten Mieteinnahmen und dem Potenzial für die Erweiterung des Dachgeschosses bietet dieses Mehrfamilienhaus zahlreiche Möglichkeiten zur Wertsteigerung. Zögern Sie nicht, diese Chance zu nutzen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Sonstiges

Impressum

Dieses Angebot wurde durch das Maklerbüro Jonas Nonnenprediger Molkereistr. 4, 19053 Schwerin erstellt.

Mail:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

www.immobilien-nonnenprediger.de

Geldwäsche: Als Immobilienunternehmen nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) sind wir dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises u.a. mittels einer Kopie dokumentieren. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien und Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

DE327641807

Aufsichtsbehörde:

Gewerbeamt der Landeshauptstadt Schwerin

Gewerbeerlaubnis nach §34 c Abs. 1 Satz 1 GewO durch die Stadt Schwerin

Haftungsausschluss:

Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltenlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..

## **Lage**

Wittenberge ist eine amtsfreie Stadt im Landkreis Prignitz im Nordwesten Brandenburgs und der bevölkerungsreichste Ort in der Prignitz. Die Stadt an der Elbe, auf halber Strecke zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg, besteht seit dem Mittelalter. Sie entwickelte sich während der Industrialisierung durch den Bahnhof Wittenberge und den Elbhafen als Technologiestandort, vor allem mit den Eisenbahnausbesserungs- und Nähmaschinenwerken. Mit dem benachbarten Perleberg bildet es ein Mittelzentrum. In der Stadt finden jährlich die Elblandfestspiele statt. Wittenberge liegt im nordwestlichen Brandenburg in der Prignitz, etwa elf Kilometer südwestlich der Kreisstadt Perleberg, am nördlichen Ufer der Elbe, direkt an der Einmündung der Stepenitz und der Karthane in diesen Strom. Die Stadt befindet sich ungefähr in der Mitte

der Eisenbahnstrecken Berlin–Hamburg und Rostock–Magdeburg. Das Grundstück befindet sich zentral in Wittenberge mit einer sehr guten Entfernung zum Bahnhof. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Das Elbufer liegt ca. 1 km entfernt und der Stadtpark sowie der Clara-Zetkin-Park sind innerhalb von 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Prignitzer Badewelt ist ca. 2 km entfernt. Die umliegenden Gebäude sind überwiegend sanierte Mehrfamilienhäuser und ergeben ein modernes Straßenbild.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	254,16 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

Wir empfehlen Ihnen die Immobilie vorab in einem virtuellen 3D-Rundgang zu besichtigen, gehen Sie dazu bitte auf [www.nonnenprediger.de](http://www.nonnenprediger.de)!



5 Sterne  
Bewertung inkl. Rezension

3D-Rundgang

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Lage in Wittenberge

# Exposé - Galerie



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Gern stehen wir Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch zur Verfügung.

Mehr Informationen unter: [www.nonnenprediger.de/immobilienverkauf](http://www.nonnenprediger.de/immobilienverkauf)



Wir verkaufen Ihre Immobilie!

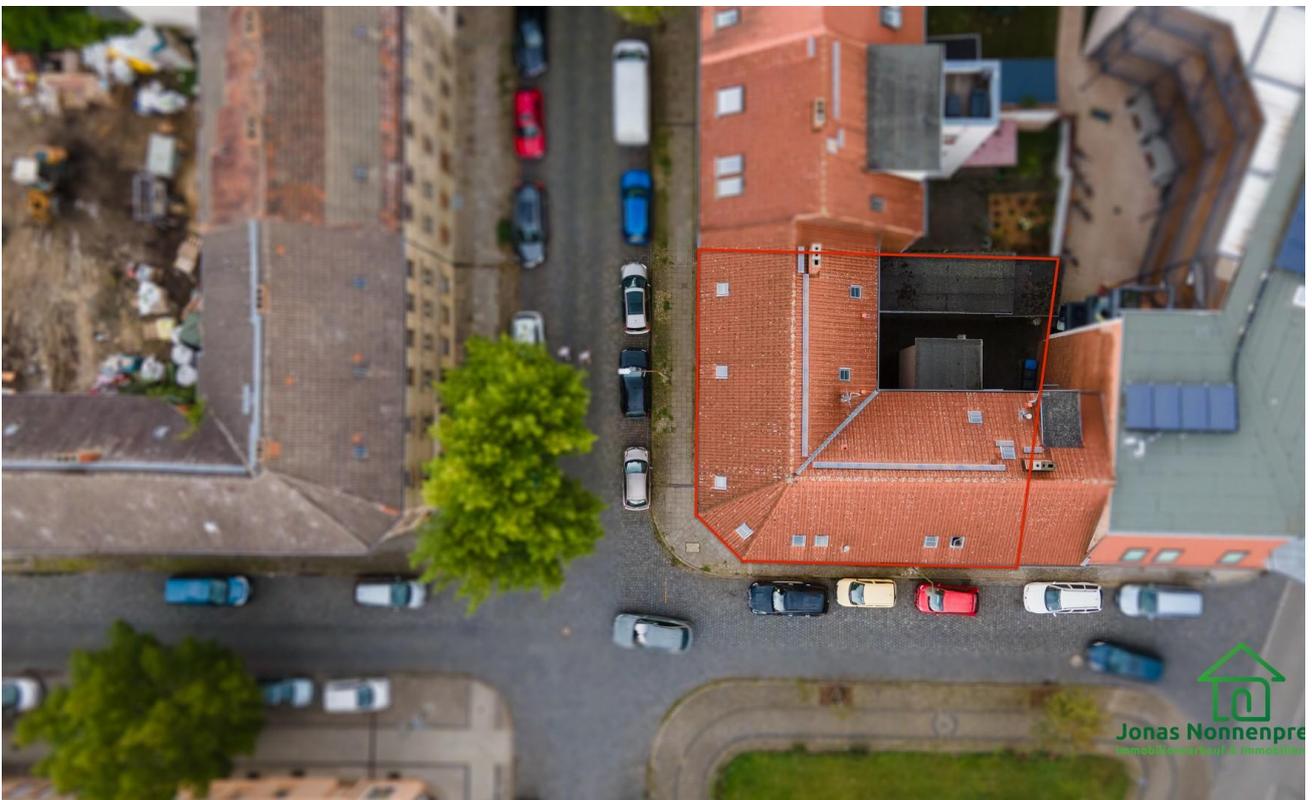


Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

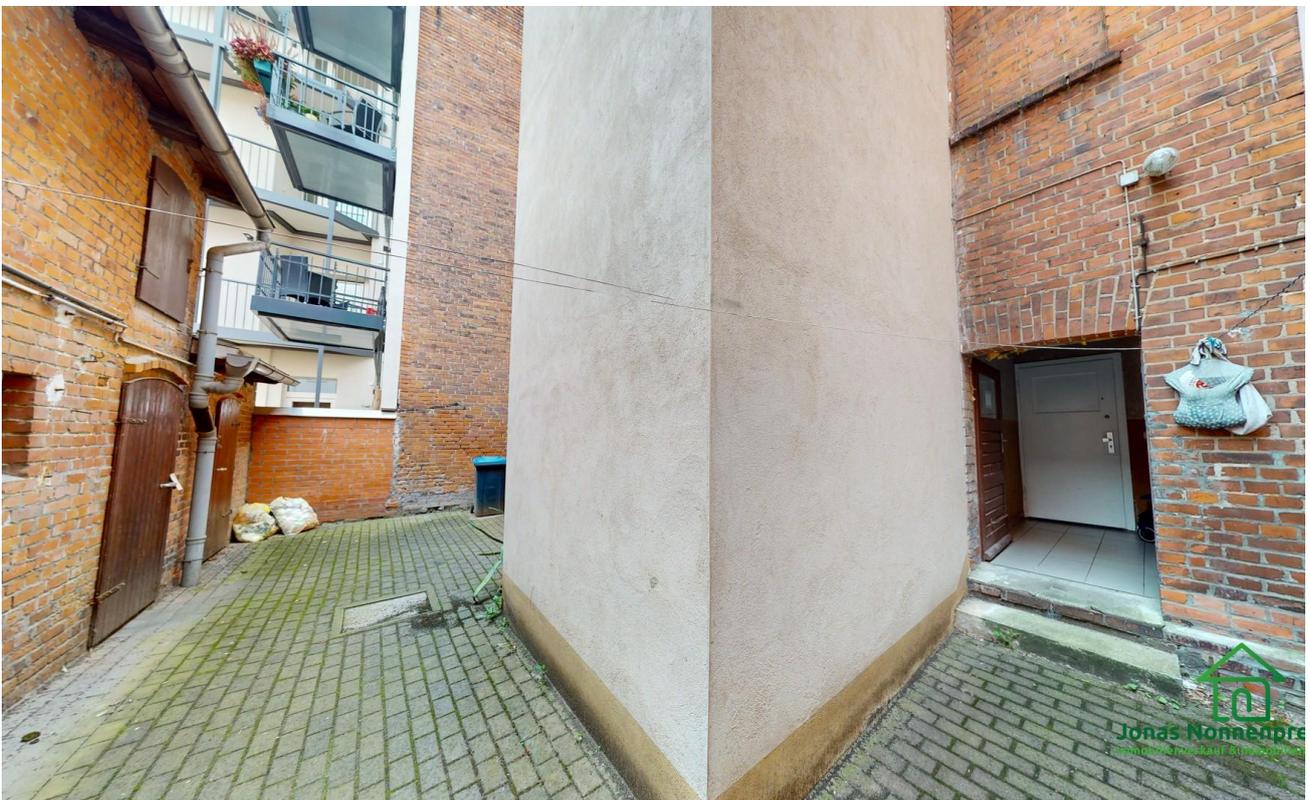


Übersicht Grundstück

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

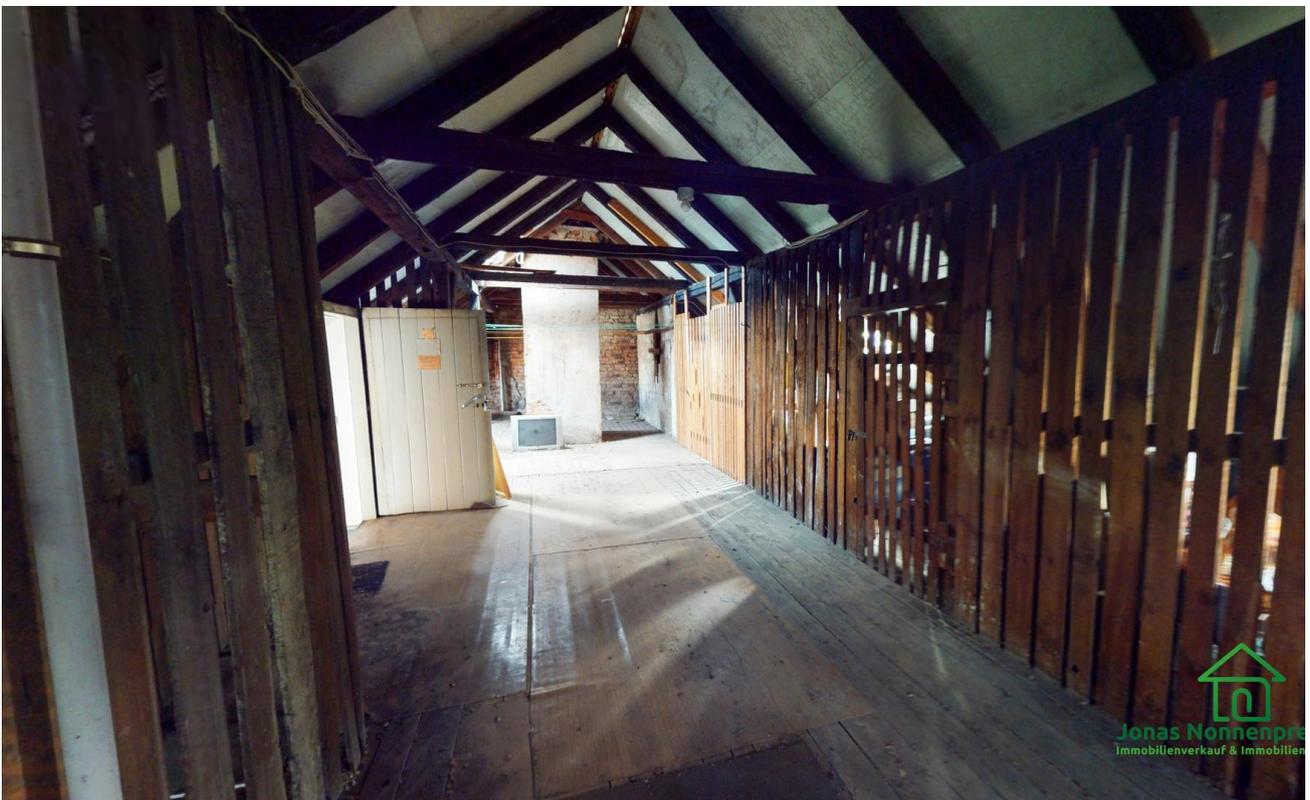


Innenhof

# Exposé - Galerie

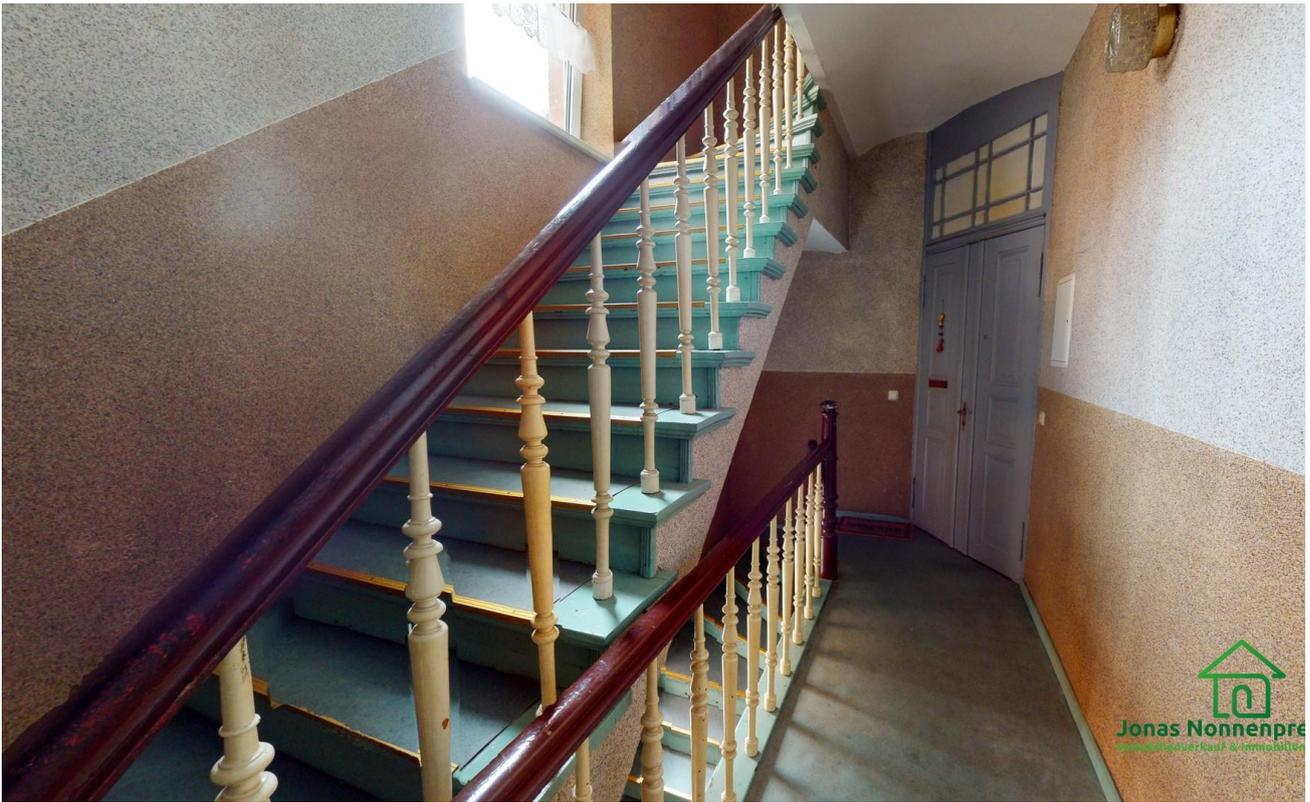


Dachboden / Ausbaureserve



Dachboden / Ausbaureserve

# Exposé - Galerie



Hausflur mit Treppe



Eingang

# Exposé - Galerie



2-Raum-Wohnung 2. OG rechts

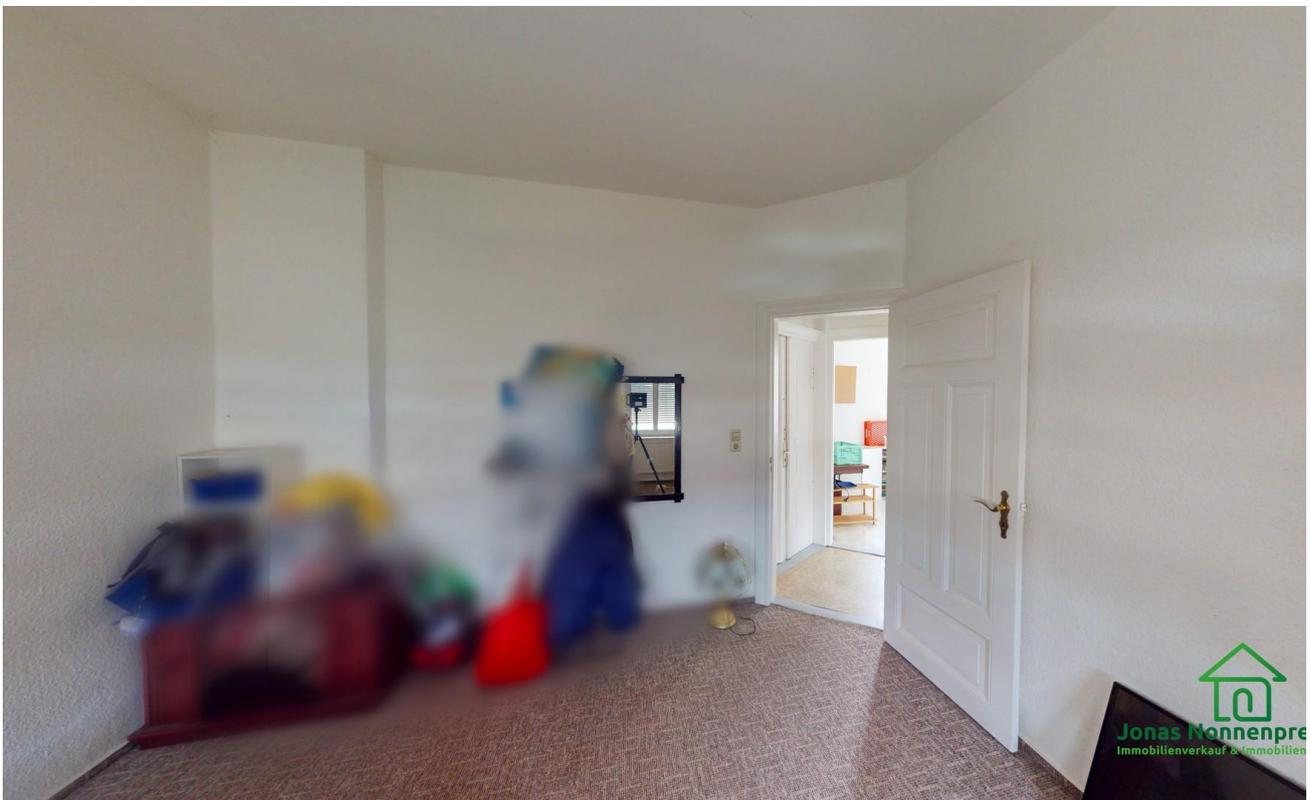


2-Raum-Wohnung 2. OG rechts

# Exposé - Galerie



2-Raum-Wohnung 2. OG rechts

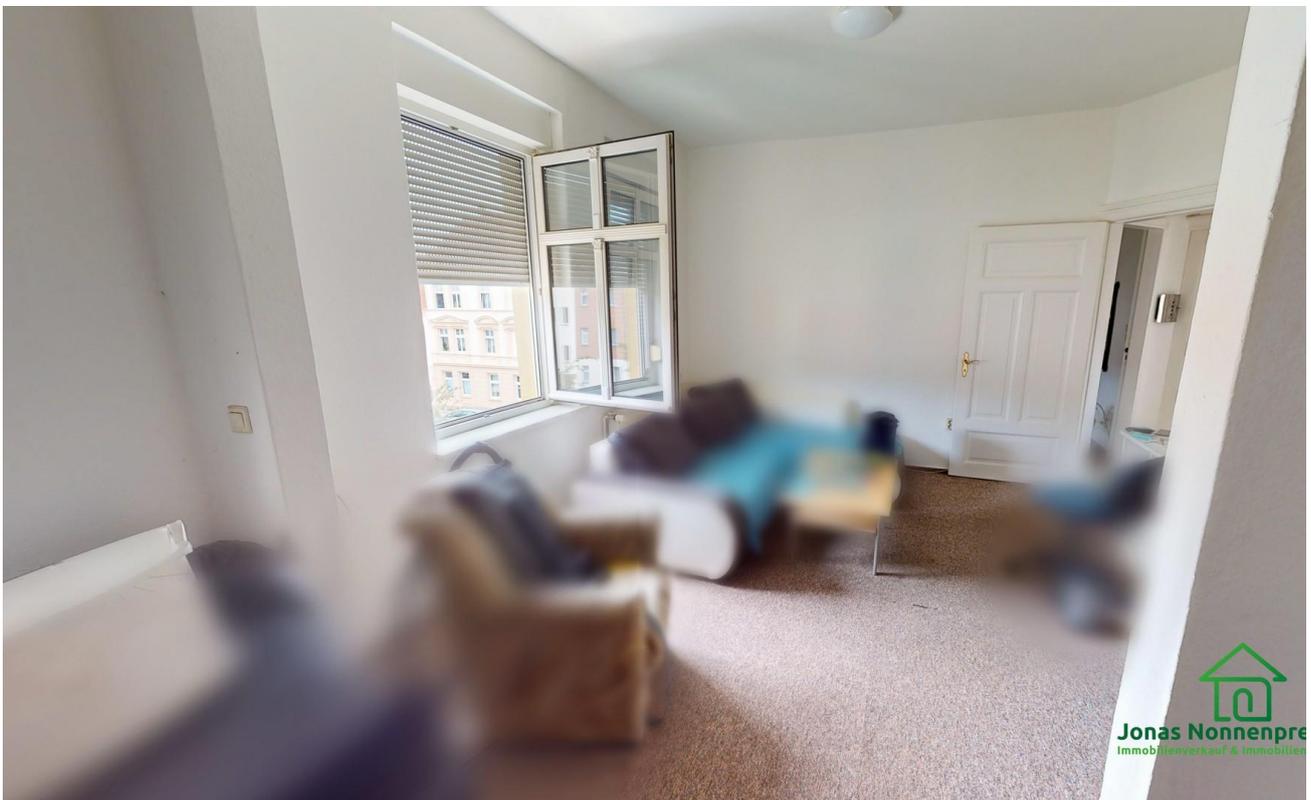


2-Raum-Wohnung 2. OG rechts

# Exposé - Galerie

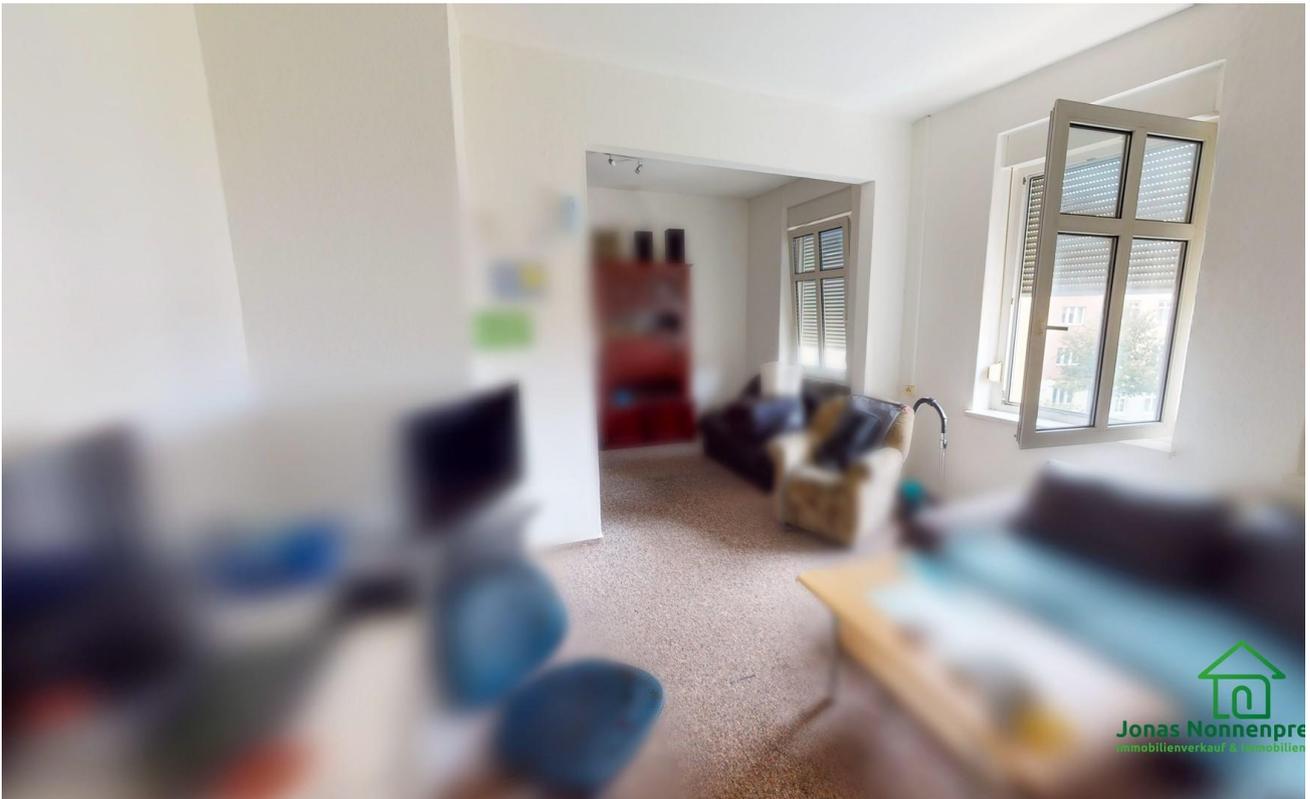


2-Raum-Wohnung 2. OG rechts



2-Raum-Wohnung 2. OG rechts

# Exposé - Galerie



2-Raum-Wohnung 2. OG rechts

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Registriernummer <sup>2</sup>

BB-2023-004733674

Gültig bis: 22.09.2033

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Reiheneckhaus		
Adresse	Stein-Hardenberg-Straße 24, 19322 Wittenberge		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamt		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1905		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1995		
Anzahl Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (An)	513,59 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung: Keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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

**Harsche-Energieberatung**

Inh. Roland Harsche

(Energieberater)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

  
**Roland Harsche**  
Energieberater

23.09.2023

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2023-004733674  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

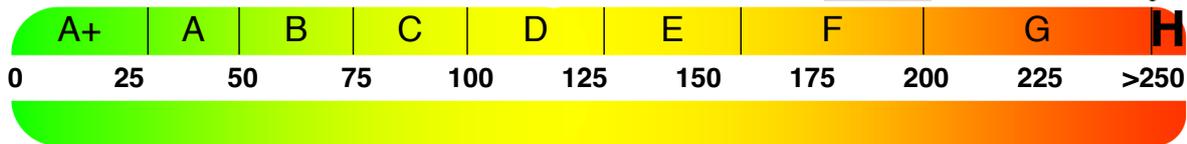
2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 67,78 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

254,16 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



294,42 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

254,16

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	%	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	%	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	%	%

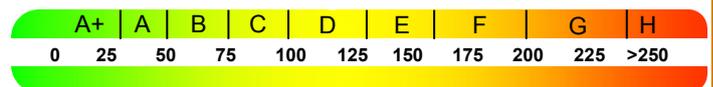
## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um  % unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung:  %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Abs. 2 GEG

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

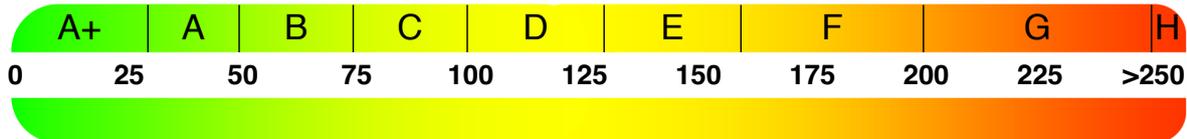
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2023-004733674

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

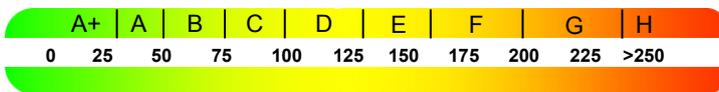
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

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



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Wohngebäudebestand  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BB-2023-004733674

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Dämmstärken von mindestens 12 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling  
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude 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 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 dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) 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 so genannte „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.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen 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, Lüftung und Warmwasserbereitung 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 und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren 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 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mehrfamilienhaus

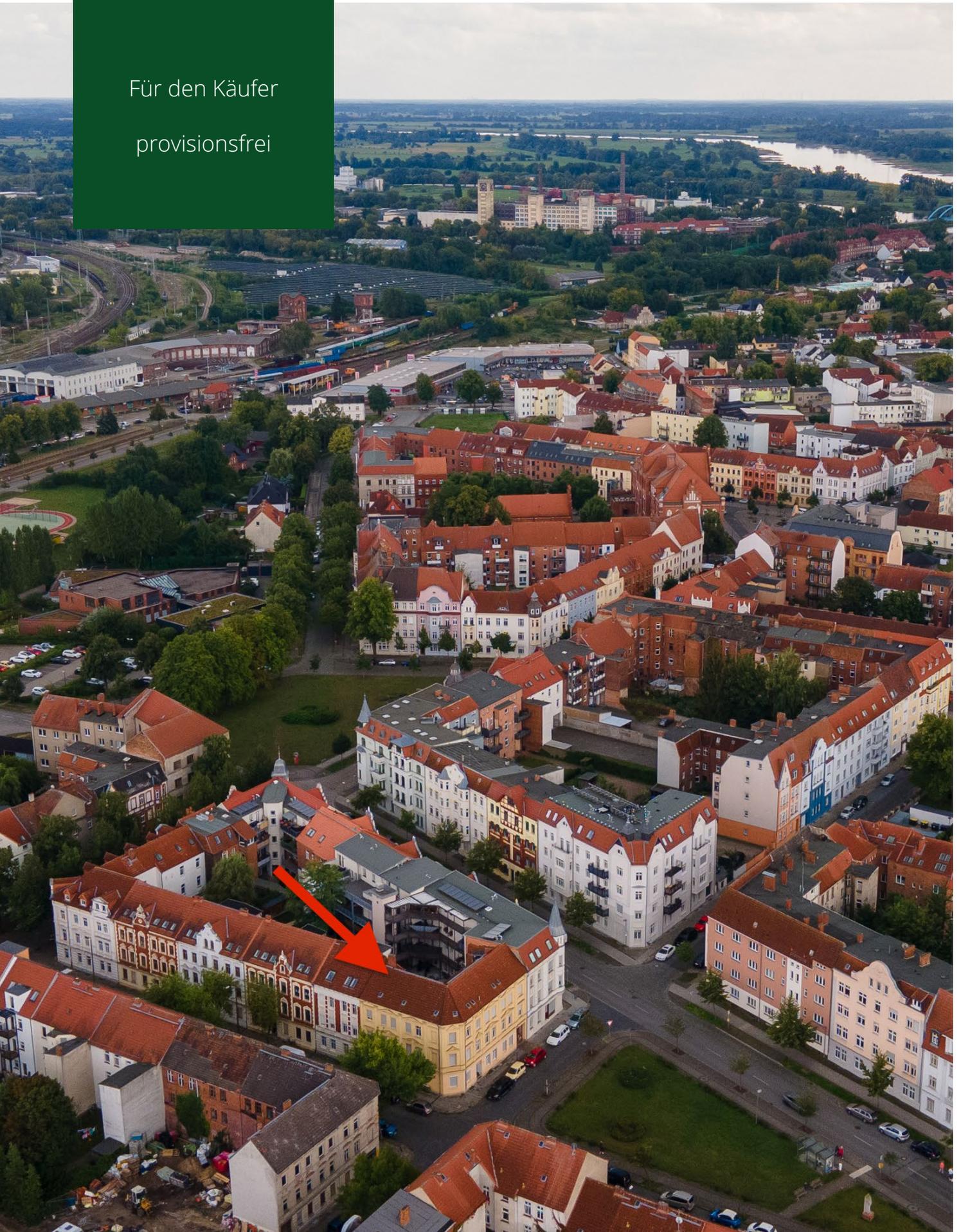
Stein-Hardenberg-Straße 24  
19322 Wittenberge

Kaufpreis

380.000 €

Für den Käufer

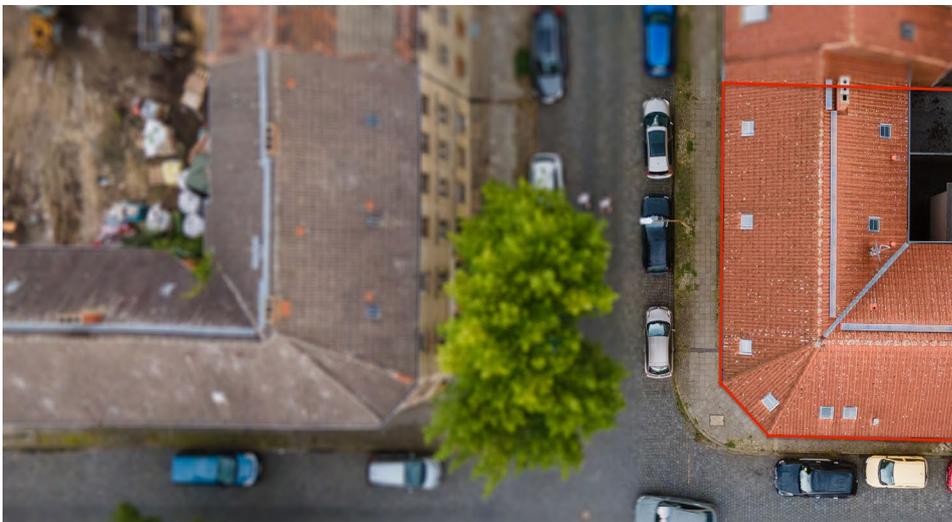
provisionsfrei



## BESCHREIBUNG UND LAGE

Willkommen in Ihrem neuen Investment! Dieses einladende Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1905 besticht durch seinen historischen Charme und eine äußerst attraktive Lage. Mit einer Gesamtwohnfläche von großzügigen 423 m<sup>2</sup> und 7 Wohneinheiten bietet dieses Gebäude eine ausgezeichnete Renditemöglichkeit. Das Grundstück erstreckt sich über 284 m<sup>2</sup> und ermöglicht die Nutzung eines Vollkellers sowie die Aussicht auf eine potenzielle Dachgeschossausbaureserve. Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer etablierten Wohngegend, die für ihre Anbindung an Verkehr und Versorgungseinrichtungen bekannt ist. Die unmittelbare Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen macht diese Lage äußerst attraktiv für Mieter. Das Gebäude wurde 1995 umfassend saniert, was für den heutigen Zustand spricht. Der Vollkeller bietet zusätzlichen Stauraum. Das Dachgeschoss ist noch nicht ausge-

baut, jedoch bietet es die Chance, den Wohnraum zu erweitern und somit die Mieteinnahmen zu steigern. Das Objekt ist derzeit vollständig vermietet und erzielt jährliche Netto-Mieteinnahmen in Höhe von ca. 28.000 Euro. Dies unterstreicht die Attraktivität des Mehrfamilienhauses als solides Investment mit beständigen Erträgen. Diese Immobilie repräsentiert eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Kapitalanleger. Mit seiner historischen Ausstrahlung, der soliden Bausubstanz, den bereits erwirtschafteten Mieteinnahmen und dem Potenzial für die Erweiterung des Dachgeschosses bietet dieses Mehrfamilienhaus zahlreiche Möglichkeiten zur Wertsteigerung. Zögern Sie nicht, diese Chance zu nutzen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.



Wittenberge ist eine amtsfreie Stadt im Landkreis Prignitz im Nordwesten Brandenburgs und der bevölkerungsreichste Ort in der Prignitz. Die Stadt an der Elbe, auf halber Strecke zwischen den Metropolen Berlin und Hamburg, besteht seit dem Mittelalter. Sie entwickelte sich während der Industrialisierung durch den Bahnhof Wittenberge und den Elbhafen als Technologiestandort, vor allem mit den Eisenbahnausbesserungs- und Nähmaschinenwerken. Mit dem benachbarten Perleberg bildet es ein Mittelzentrum. In der Stadt finden jährlich die Elblandfestspiele statt. Wittenberge liegt im nordwestlichen Brandenburg in der Prignitz, etwa elf Kilometer südwestlich der Kreisstadt Perleberg, am nördlichen Ufer der Elbe, direkt an der Einmündung der Stepenitz und der Karthane in diesen Strom. Die Stadt befindet sich ungefähr in der Mitte der Eisenbahnstrecken Berlin-Hamburg und Rostock-Magdeburg. Das Grundstück befindet sich zentral in Wittenberge mit einer sehr guten Entfernung zum Bahnhof. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Das Elbufer liegt ca. 1 km entfernt und der Stadtpark sowie der Clara-Zetkin-Park sind innerhalb von 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Prignitzer Badewelt ist ca. 2 km entfernt. Die umliegenden Gebäude sind überwiegend sanierte Mehrfamilienhäuser und ergeben ein modernes Straßenbild.

[www.immobilien-nonnenprediger.de](http://www.immobilien-nonnenprediger.de)

Wussten Sie schon?

Diese Immobilie können Sie auf unserer Webseite virtuell in 3D besichtigen.



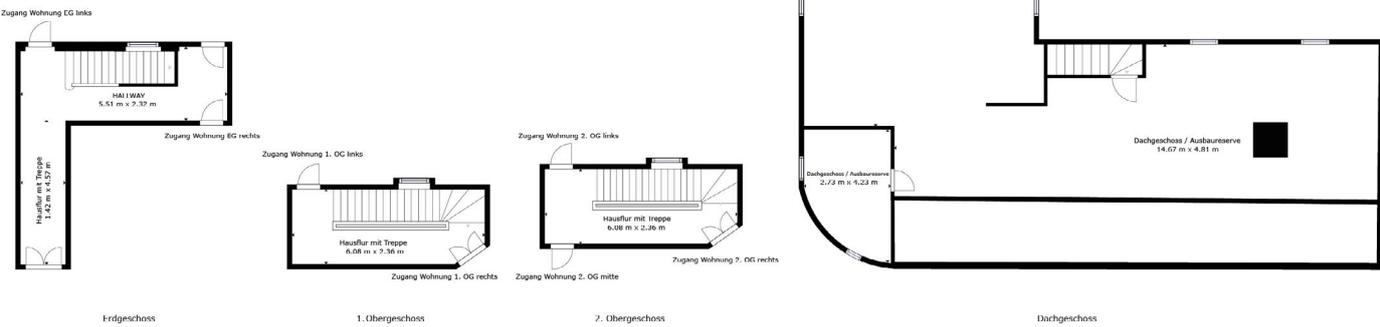
## DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 423 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 284 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 290 m <sup>2</sup>
Zimmer	19
Schlafzimmer	15
Badezimmer	8
Carport / Garage / Stellplätze	0/0/0
Baujahr / letzte Sanierung	1905/1995
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	254,16 kWh/(m <sup>2</sup> +*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Etagenheizung
Energieträger	Gas
Internetanschluss	500 MBit/s laut Telekom Glasfaser ab 01/24

Haftungsausschluss: Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..

# Grundriss

## Flur mit Treppe / Ausbaureserve

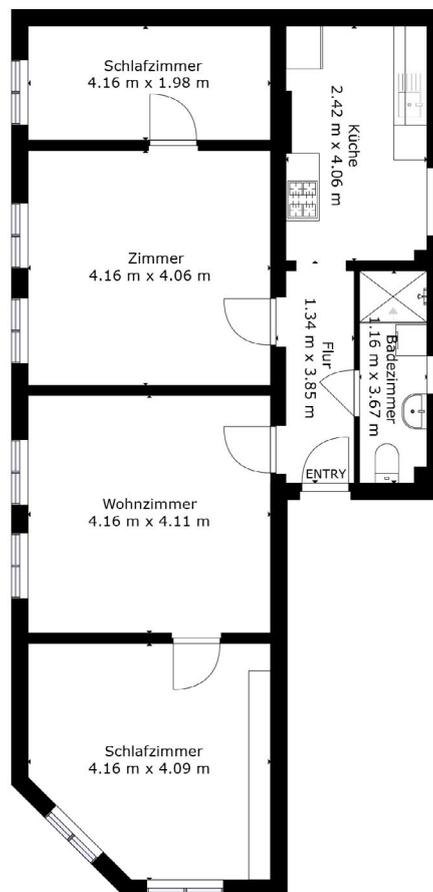


Gesamtlflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO-Grundfläche.

# Grundriss

## Wohnung EG links



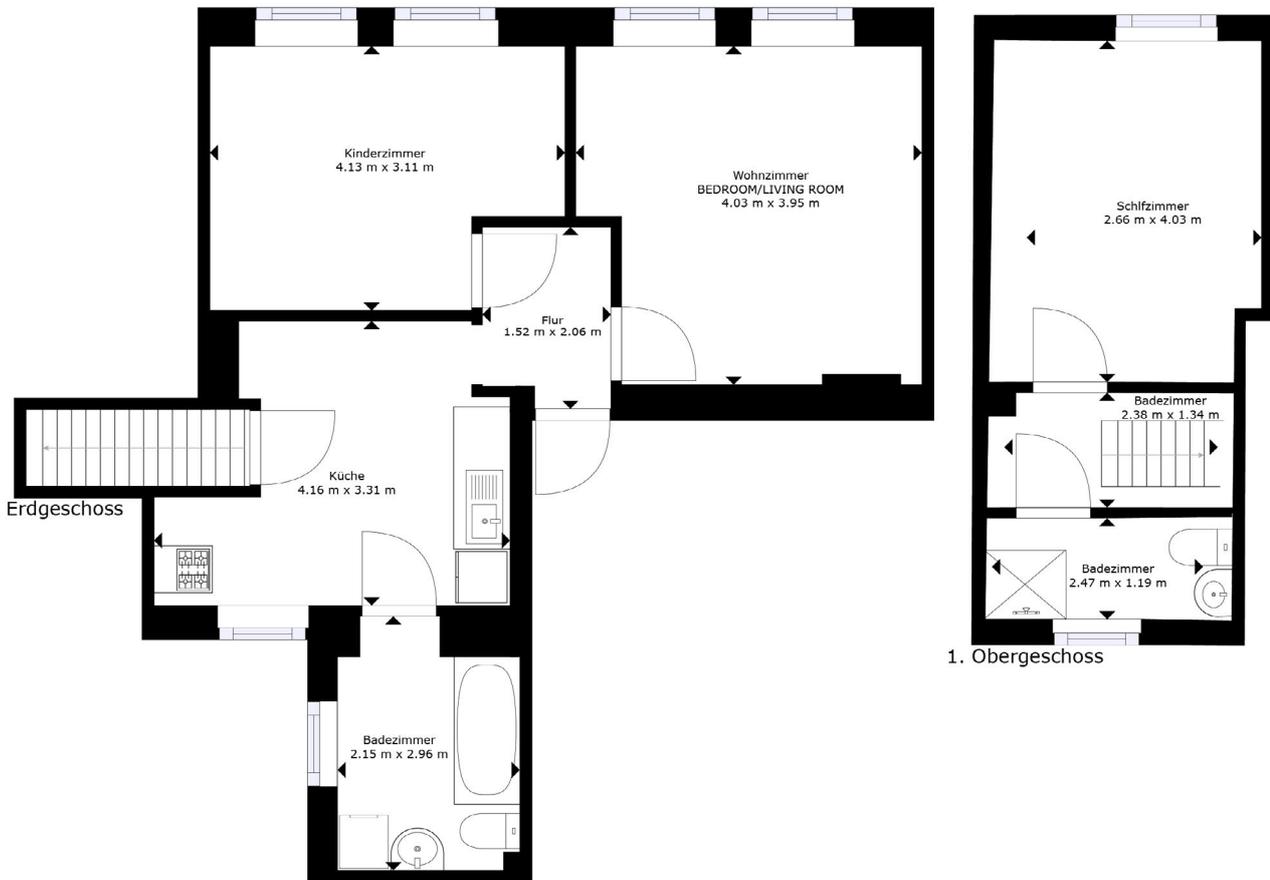
Wohnung EG links ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamtflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 42,3 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 170 m<sup>2</sup>

\*Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der N1110-Grundfläche.

# Grundriss

## Wohnung EG rechts



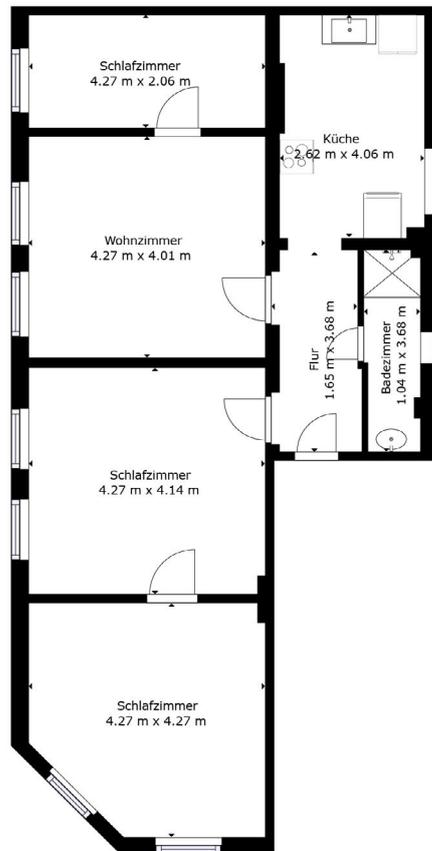
Wohnung EG rechts ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamtfächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO Grundfläche.

# Grundriss

## Wohnung 1. OG links



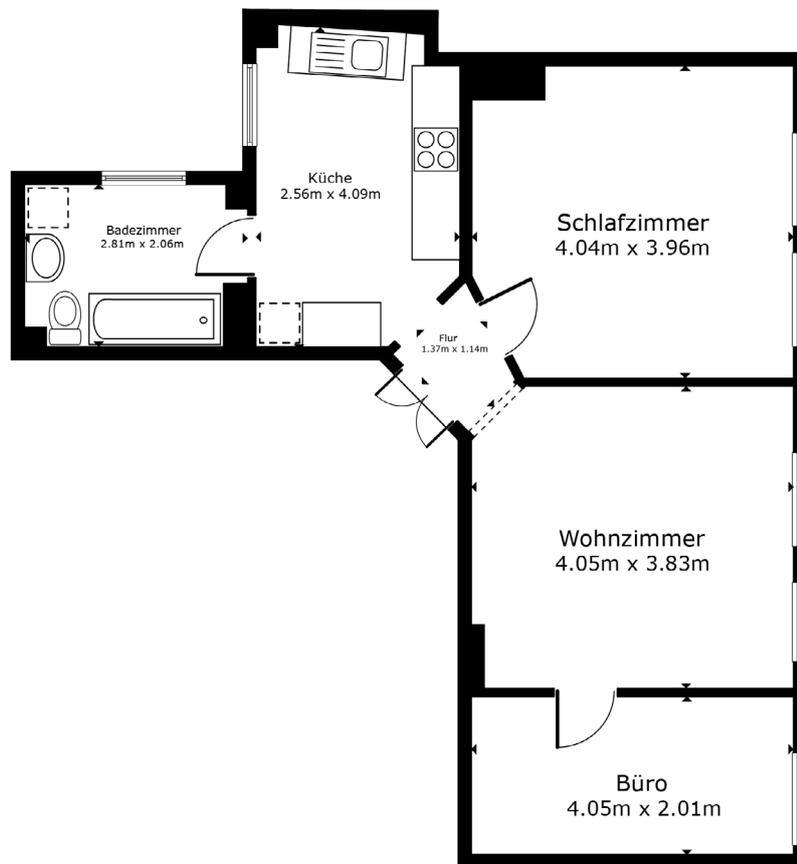
Wohnung 1. OG links ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamtflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO-Grundfläche.

# Grundriss

## Wohnung 1. OG rechts



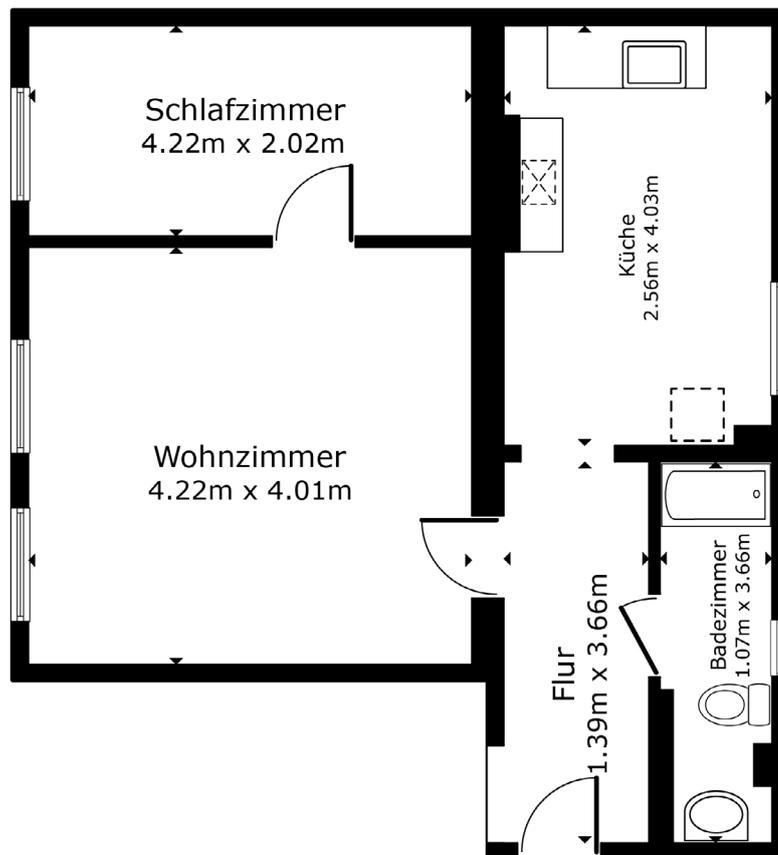
Wohnung 1. OG rechts ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamtlflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO-Grundfläche.

# Grundriss

## Wohnung 2. OG links links



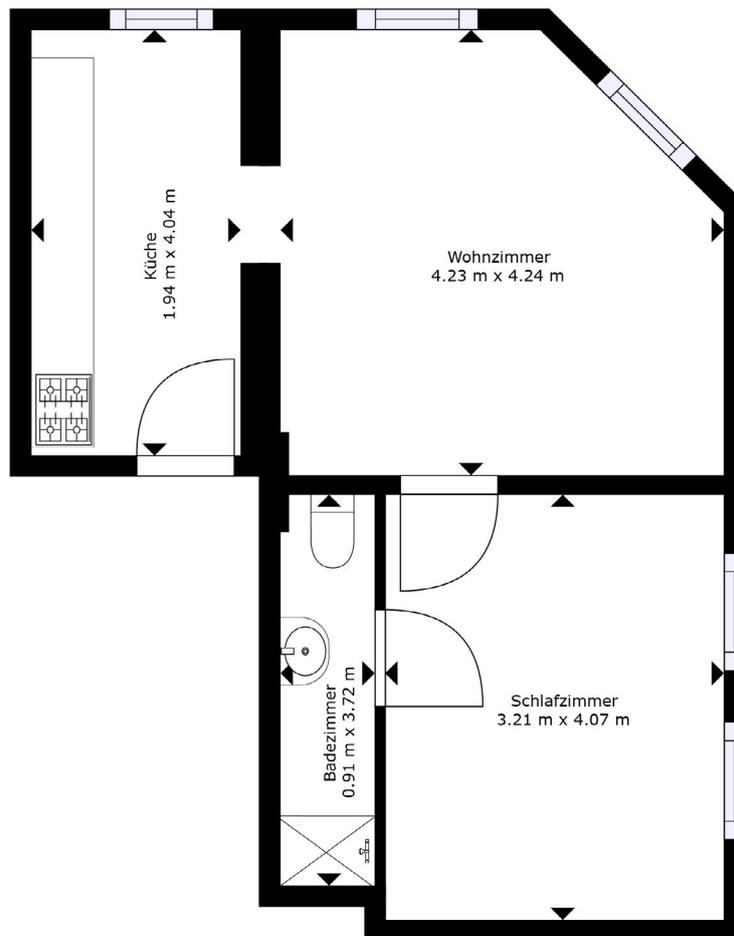
Wohnung 2. OG links ca. 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamtlflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO-Grundfläche.

# Grundriss

## Wohnung 2. OG mitte



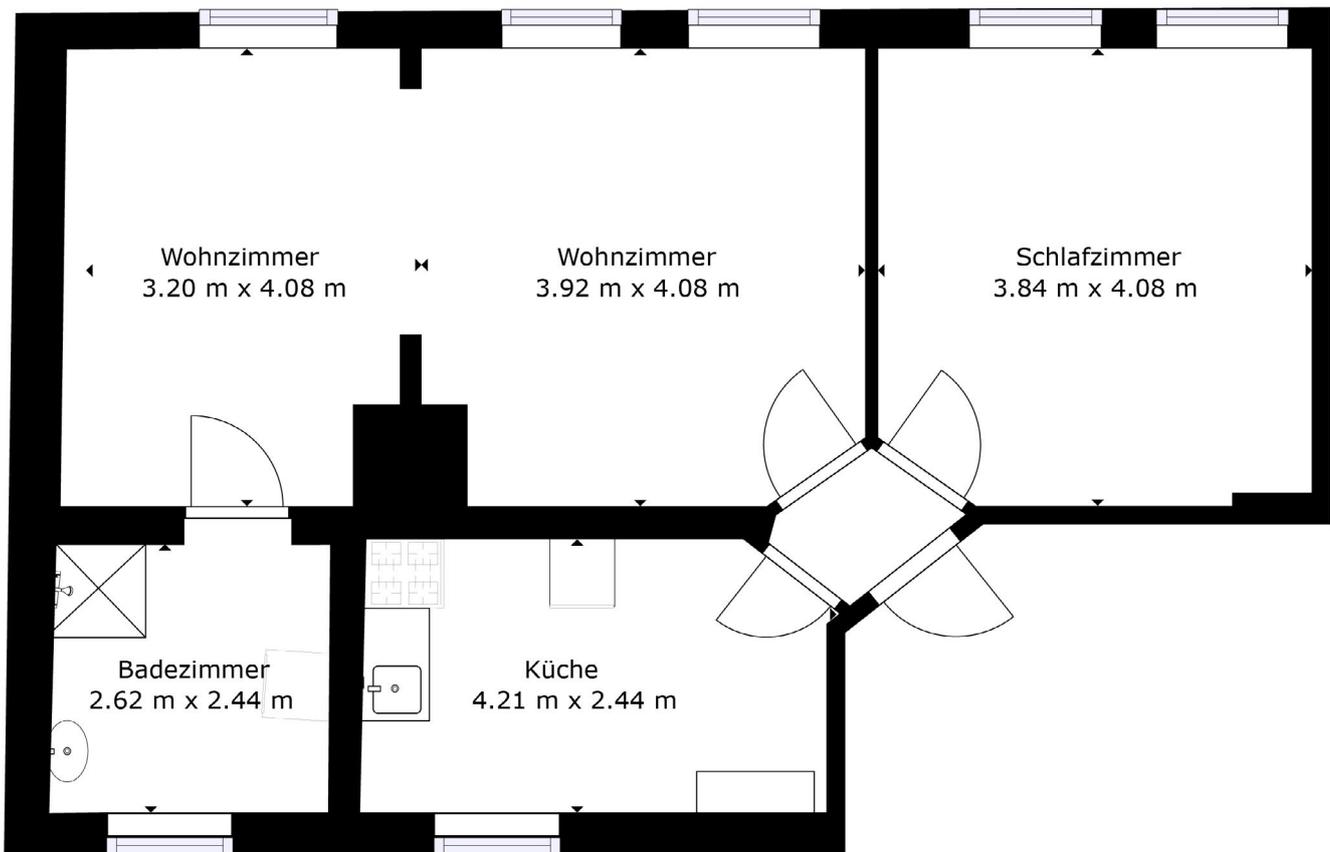
Wohnung 2. OG mitte ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamtflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO-Grundfläche.

# Grundriss

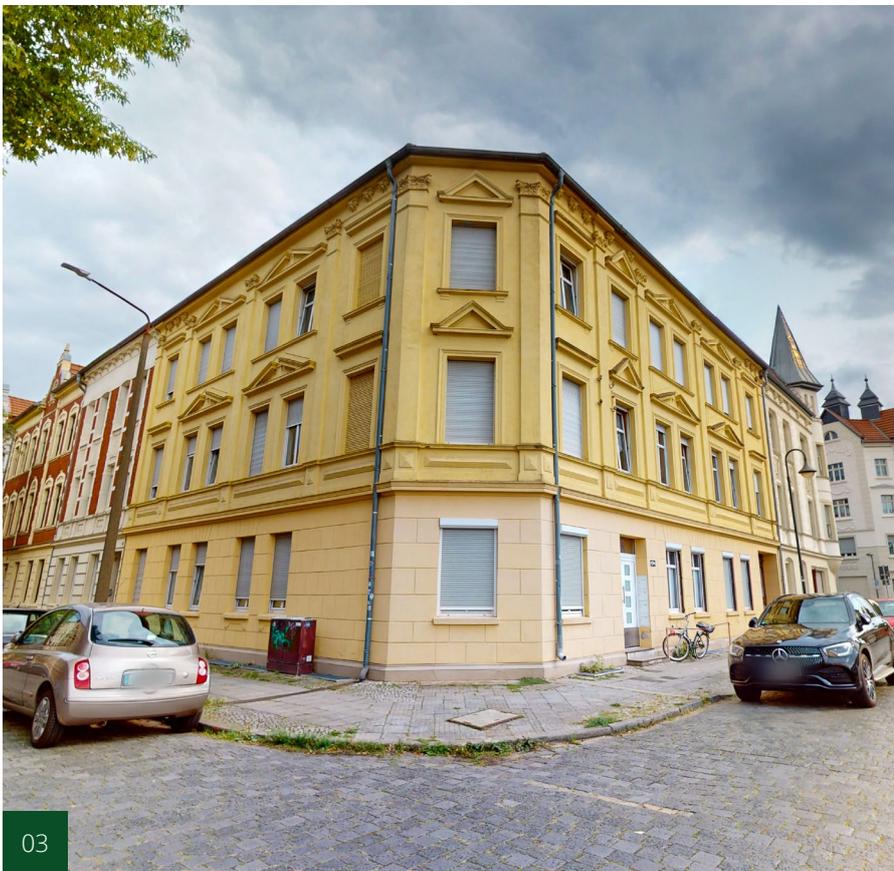
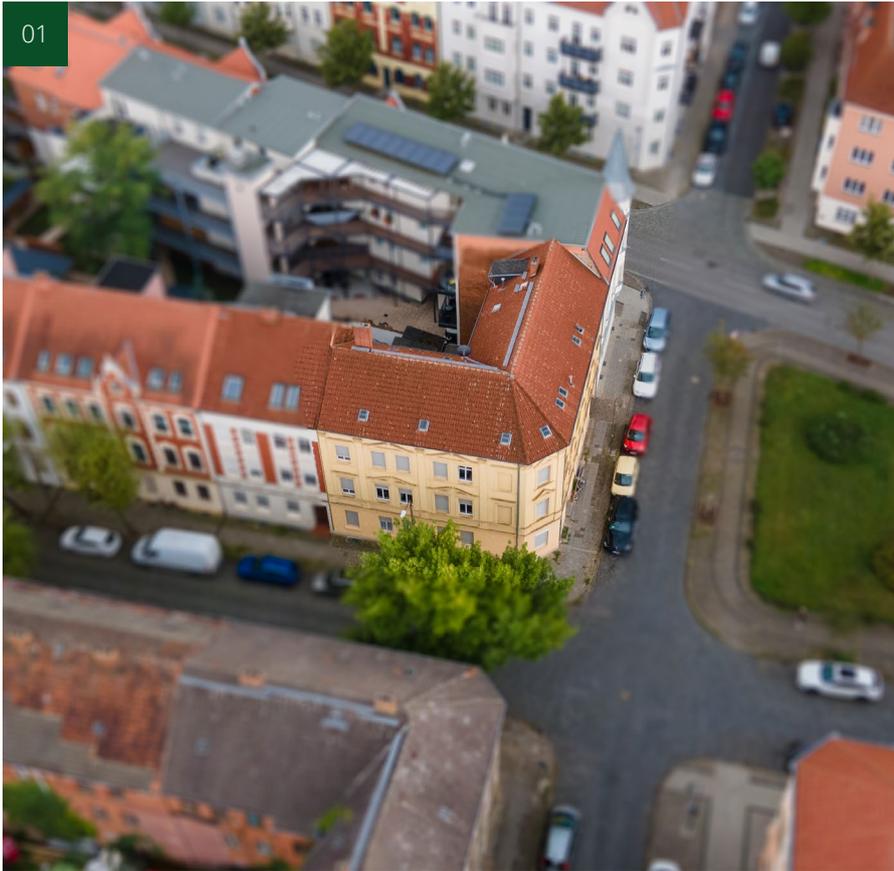
## Wohnung 2. OG rechts



Wohnung 2. OG rechts ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Gesamflächen  
Wohnfläche Gesamt ca.: 423 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Gesamt ca.: 290 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche Keller ca.: 120 m<sup>2</sup>

Sämtliche Maße sind am Bau zu überprüfen. Kellerräume werden im Grundriss nicht abgebildet, da diese nicht scanbar sind. Die Nutzflächen entsprechen der NETTO-Grundfläche.



01. Übersicht

02. Lage im Ort

03. Straßenansicht

04. Wohnung 1. OG rechts

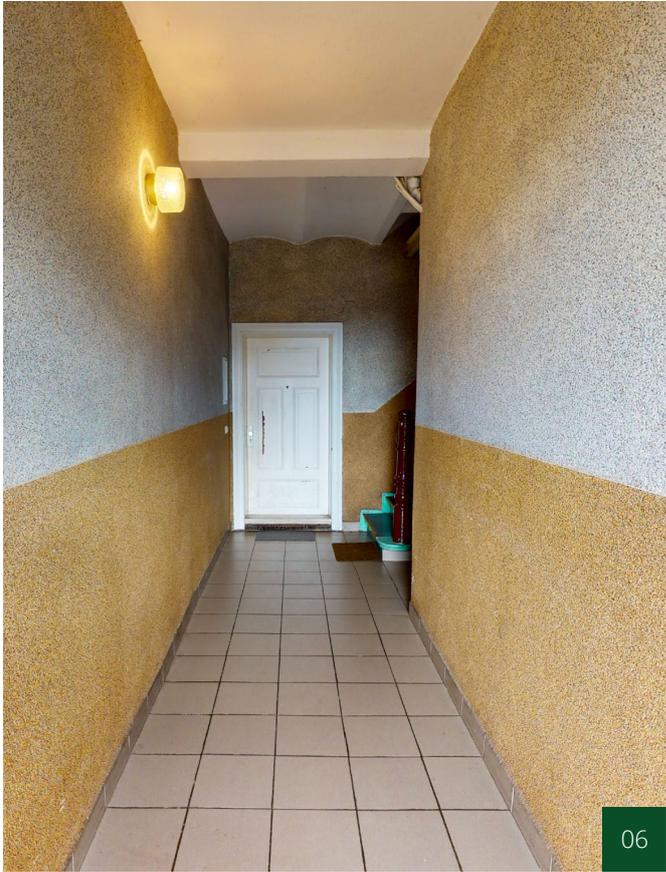
05. Wohnung 1. OG rechts

06. Hausflur

04

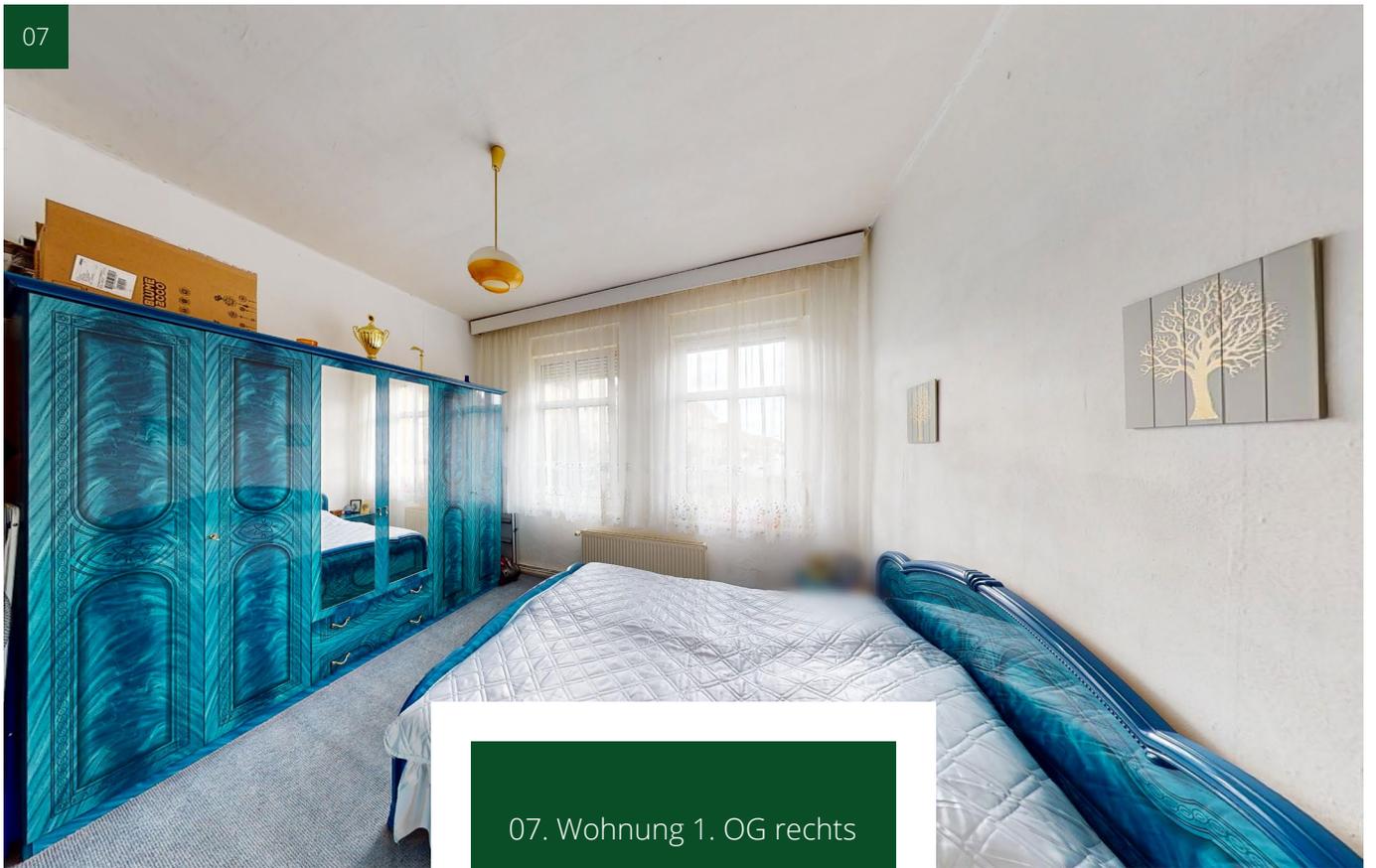


05



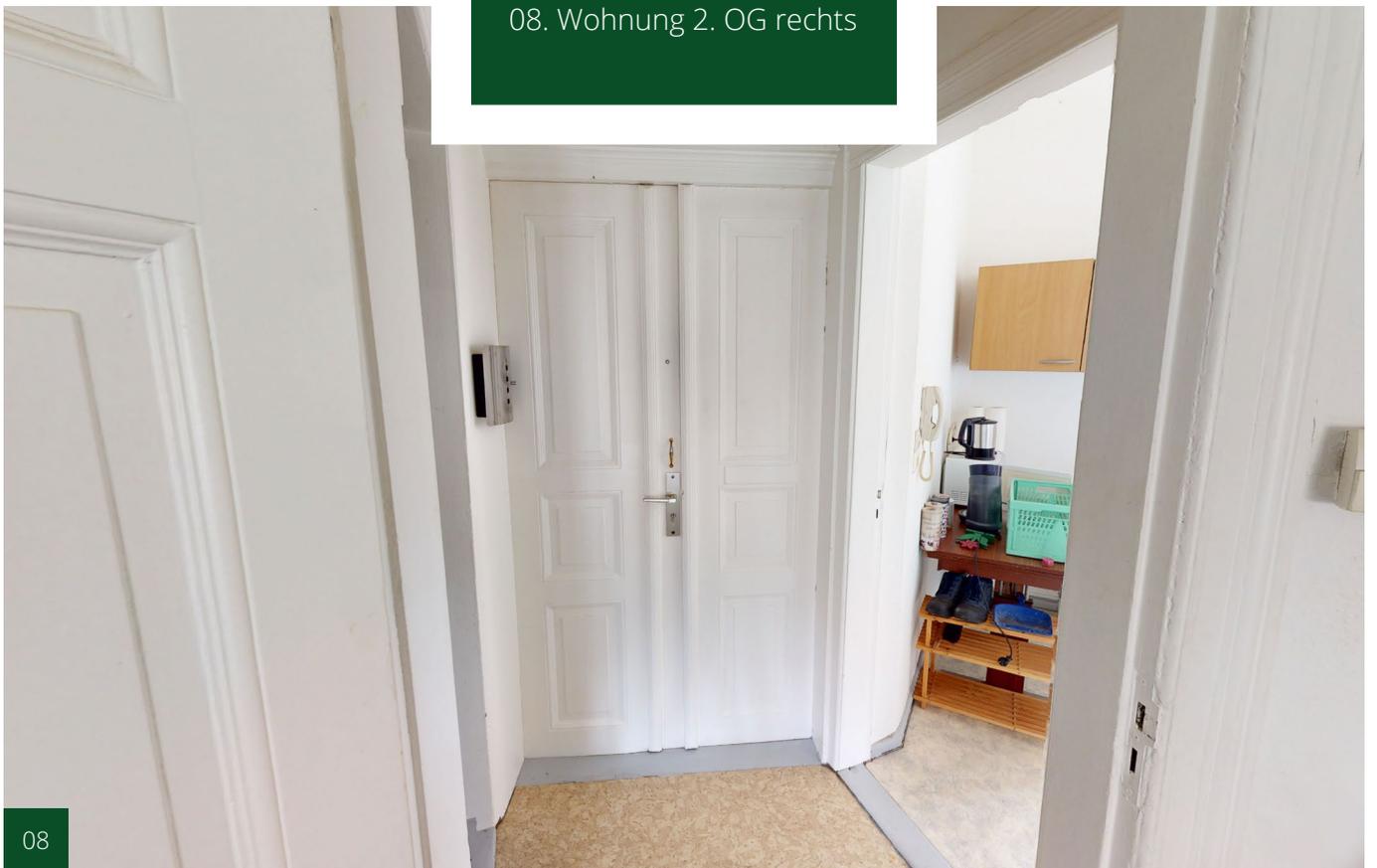
06

07



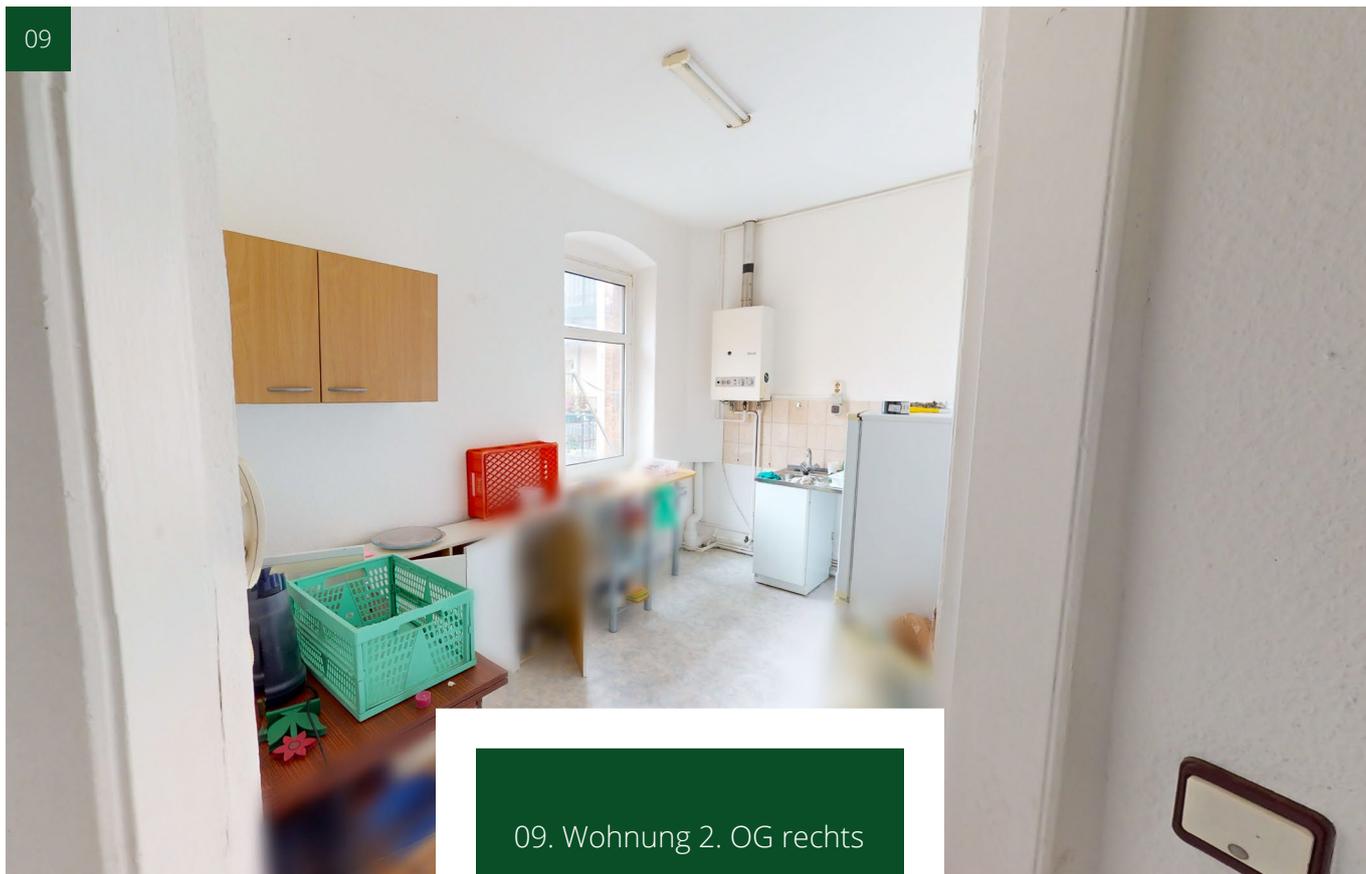
07. Wohnung 1. OG rechts

08. Wohnung 2. OG rechts



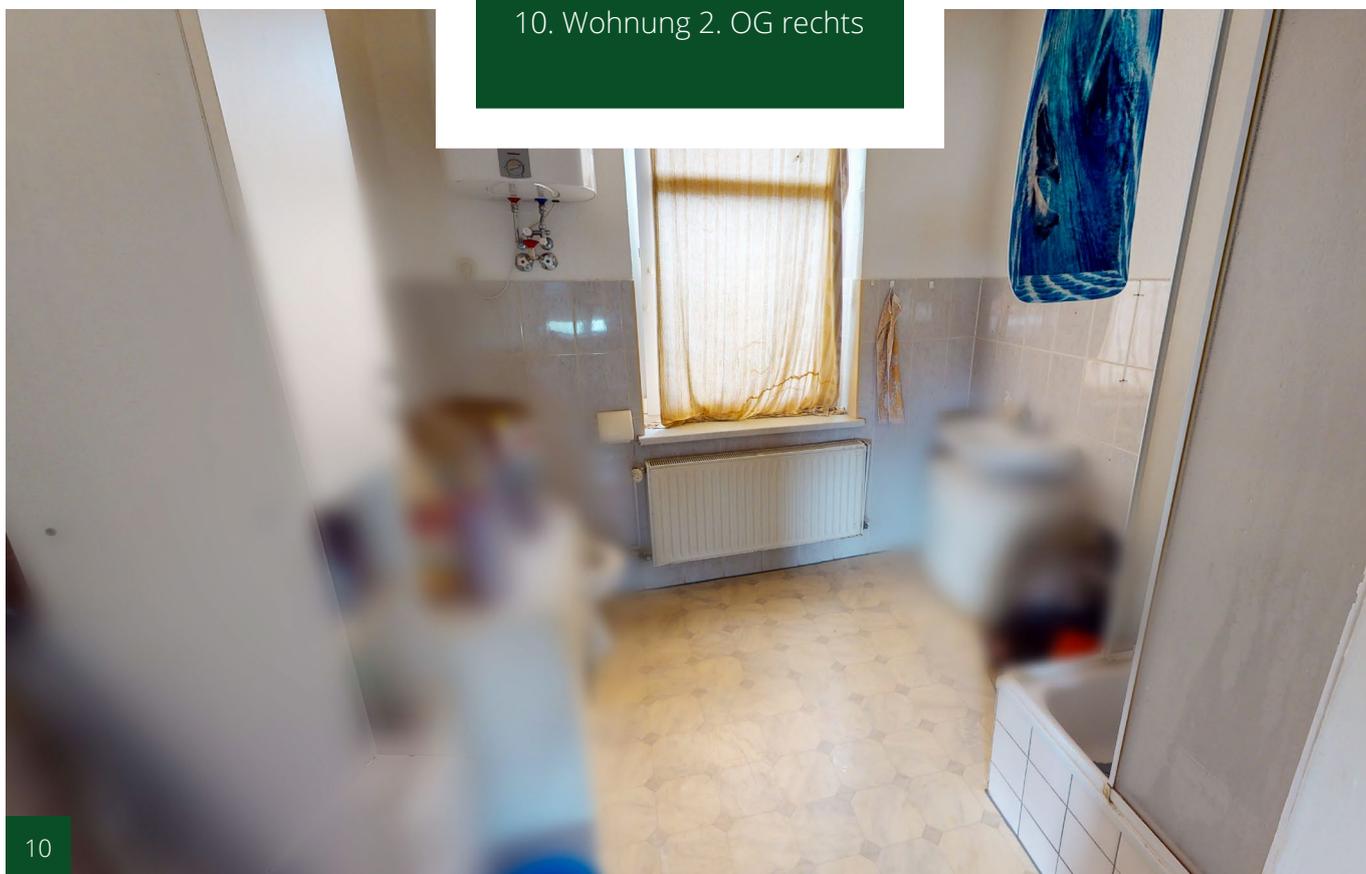
08

09



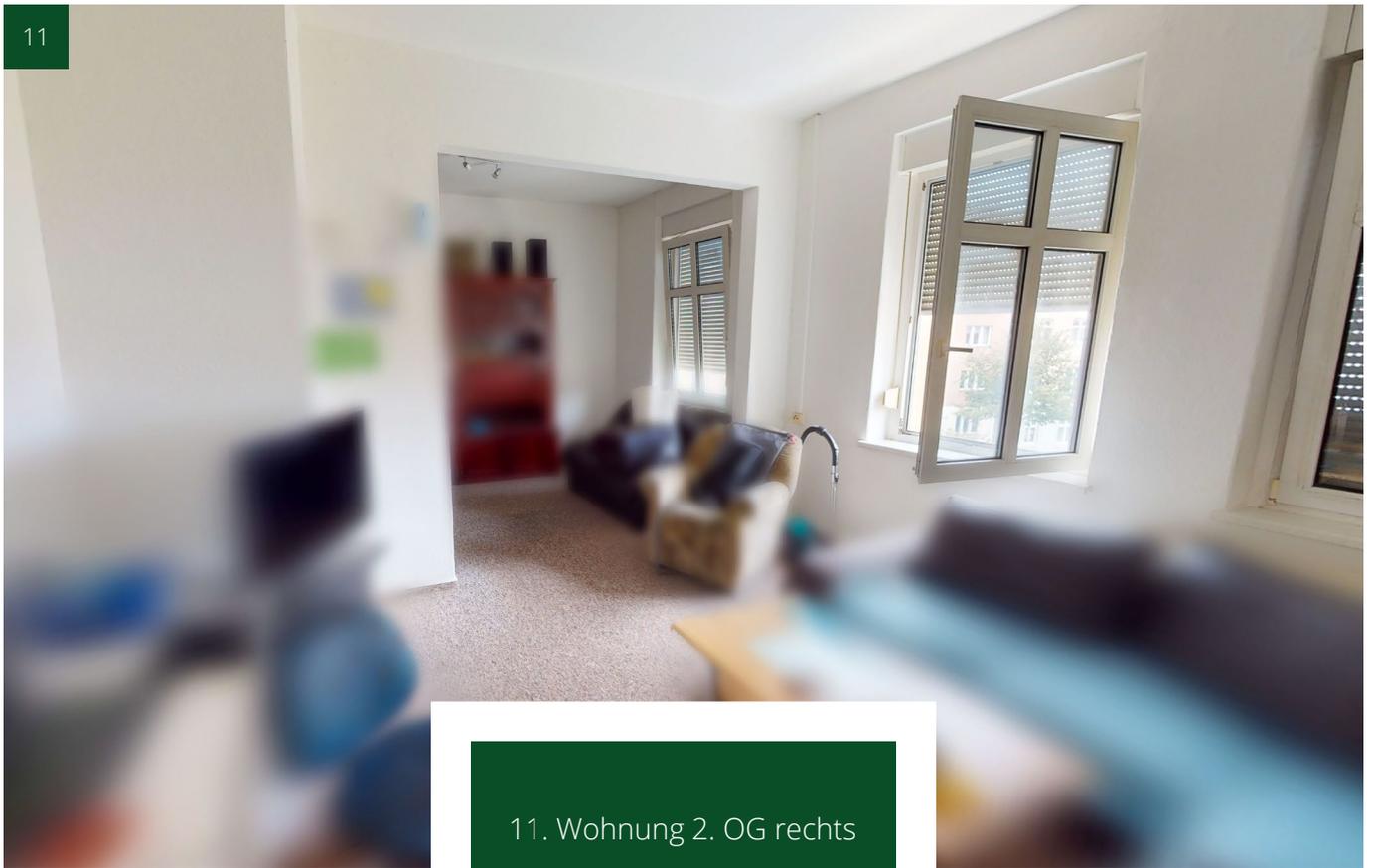
09. Wohnung 2. OG rechts

10. Wohnung 2. OG rechts



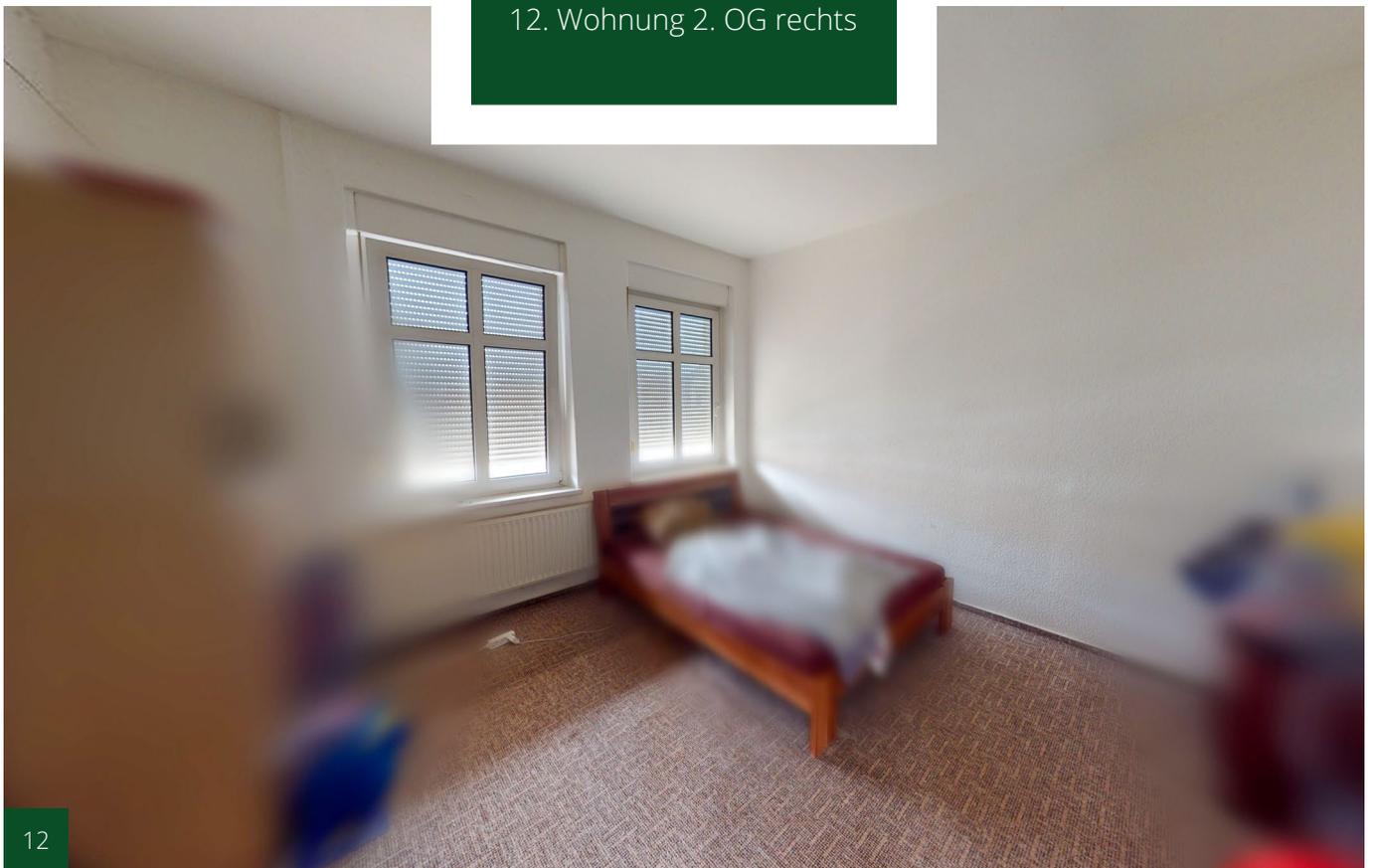
10

11



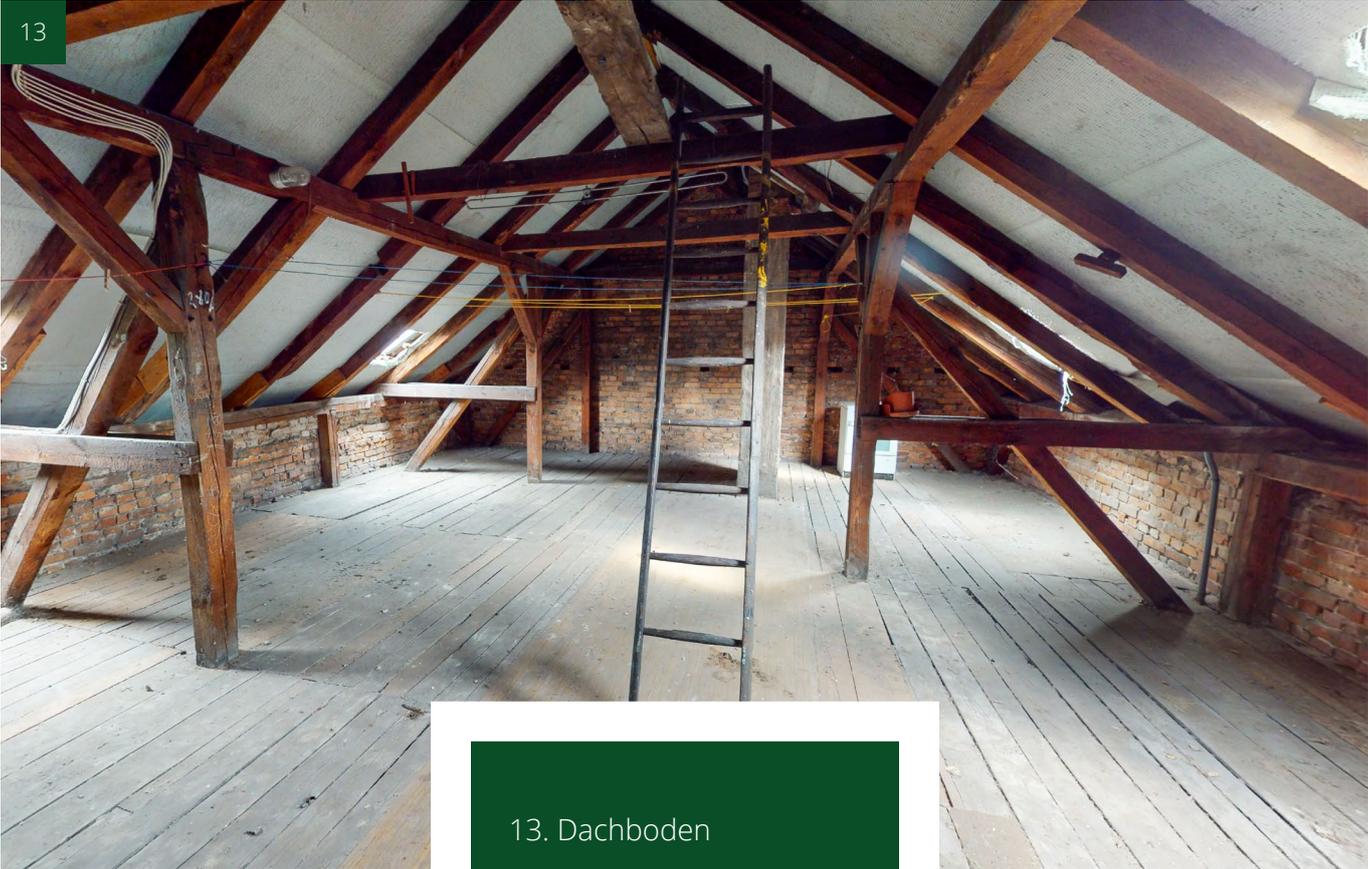
11. Wohnung 2. OG rechts

12. Wohnung 2. OG rechts



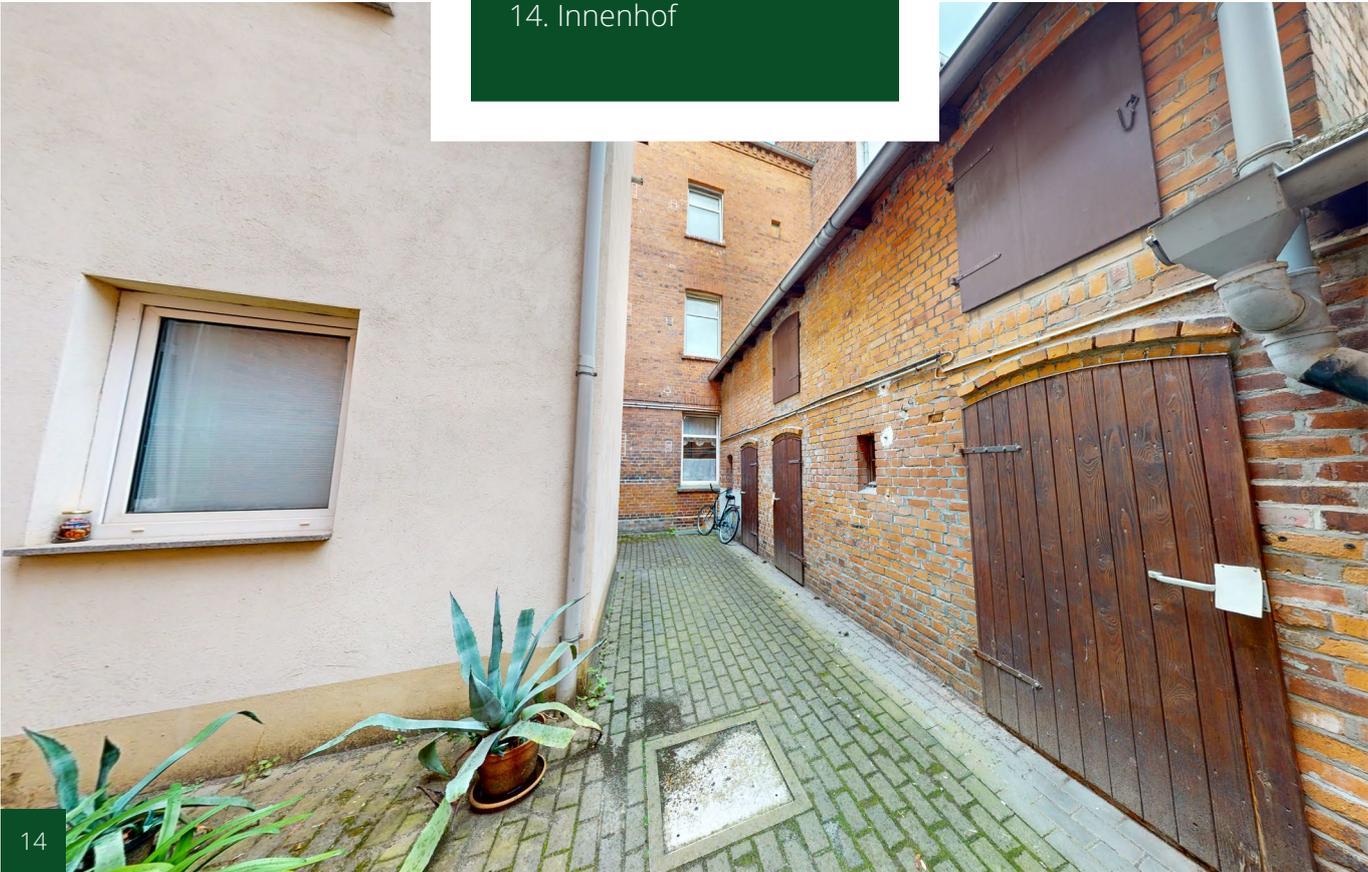
12

13



13. Dachboden

14. Innenhof



14



# Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Ihr Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger



Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: [www.immobilien-nonnenprediger.de](http://www.immobilien-nonnenprediger.de)

E-mail: [kontakt@immobilien-nonnenprediger.de](mailto:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de)

