

Exposé

Mehrfamilienhaus in Wittenberge

Mehrfamilienhaus 7 WE Kapitalanlage - für den Käufer provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-293386

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **475.000 €**

Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger
Telefon: 0176 32515354

Tivolistraße 2A
19322 Wittenberge
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2010	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	334,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	11,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	376,00 m ²	Badezimmer	7
Nutzfläche	201,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Investment! Dieses einladende Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2013 umfassend nach dem KfW 115 Standard saniert. Mit einer Gesamtwohnfläche von großzügigen 376 m² und 7 Wohneinheiten bietet dieses Gebäude eine ausgezeichnete Renditemöglichkeit. Das Grundstück erstreckt sich über 334 m² und ermöglicht die Nutzung eines Vollkellers. Die vier Wohnungen im Erdgeschoss erreichen Sie über die Terrassen. Die drei Wohnungen im Dachgeschoss sind mit Balkonen ausgestattet.

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 Objekt ist derzeit vollständig vermietet und erzielt jährliche Netto-Mieteinnahmen in Höhe von ca. 27.500 Euro. Das Gebäude wird durch eine Gasheizung aus dem Jahr 2010 beheizt. Auf dem Dach befindet sich zusätzliche eine Solare Brauchwasseranlage. Dies unterstreicht die Attraktivität des Mehrfamilienhauses als solides Investment mit beständigen Erträgen.

Diese Immobilie repräsentiert eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Kapitalanleger. Zögern Sie nicht, diese Chance zu nutzen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses Objekts zu überzeugen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche

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 vorbehaltlich 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.

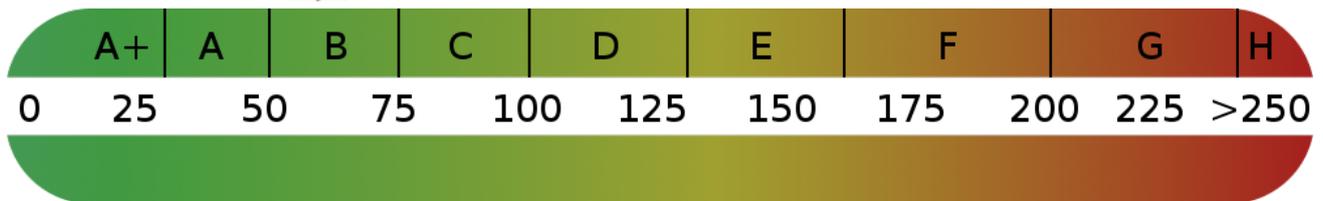
Das Grundstück befindet sich am Stadtrand von Wittenberge mit einer guten Entfernung zum Bahnhof. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Das Elbufer liegt ca. 500 Meter entfernt und der Stadtpark sowie der Clara-Zetkin-Park sind innerhalb von 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Prignitzer Badewelt ist ca. 3 km entfernt. Die umliegenden Gebäude sind überwiegend sanierte Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	61,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



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



Wir verkaufen Ihre Immobilie!

Exposé - Galerie



Lage im Ort



Ansicht nach Norden

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!



3D-Rundgang



Übersicht Grundstück

Exposé - Galerie



Straßenansicht

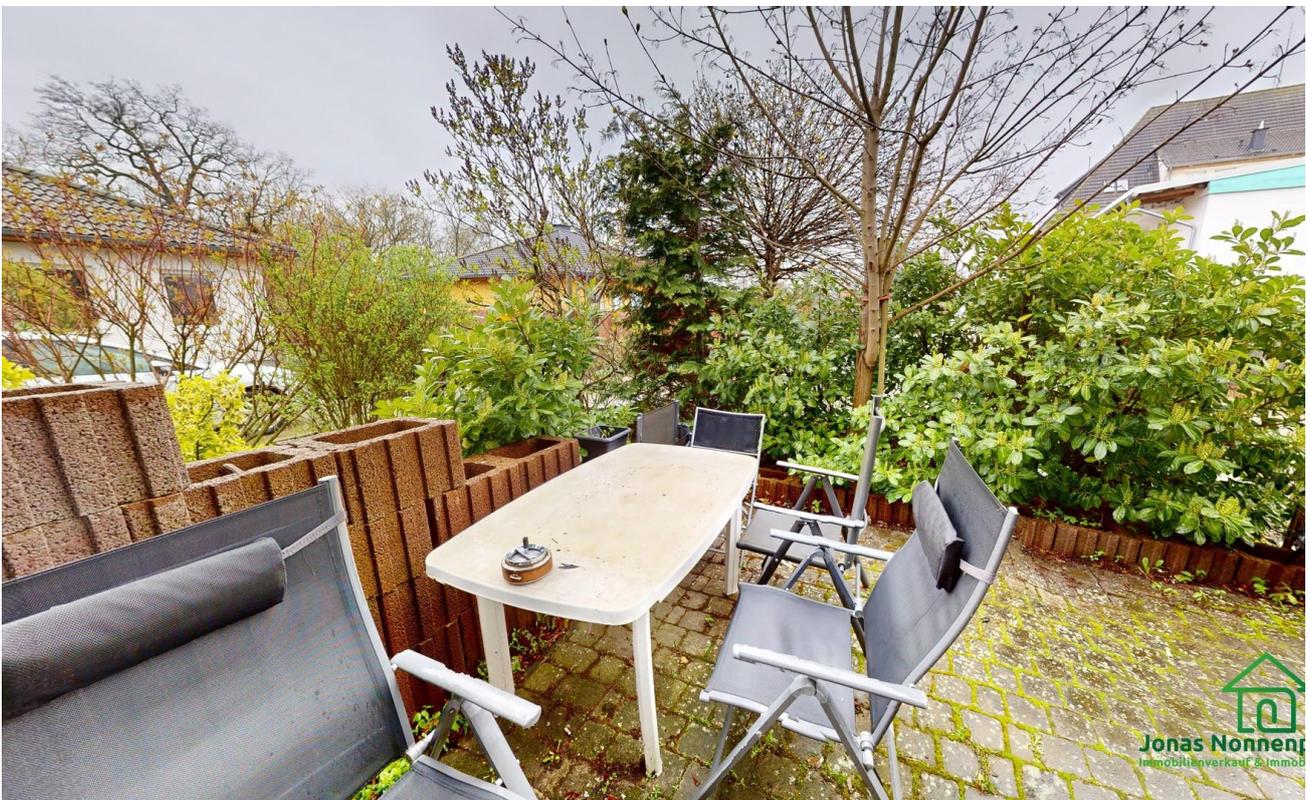


Straßenansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Straßenansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht

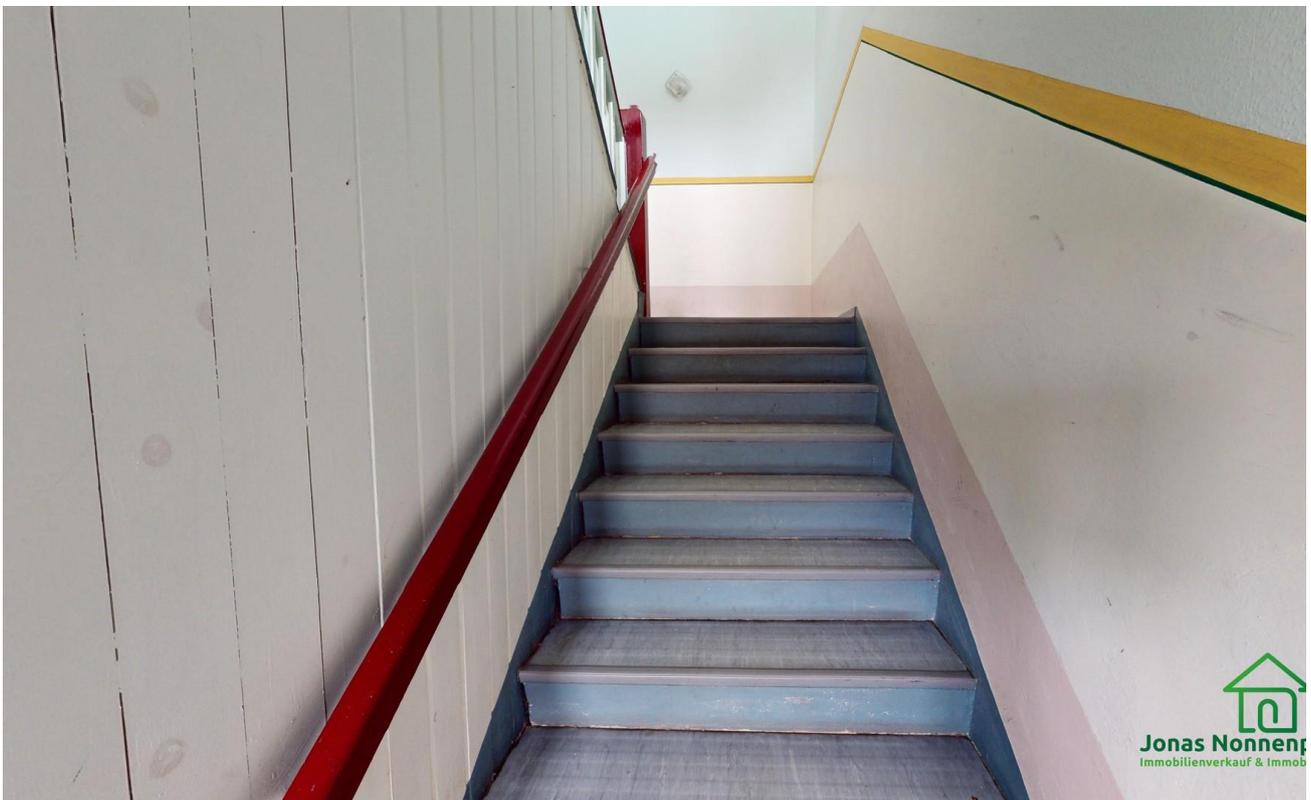


Flur 1. OG

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Treppe EG

Exposé - Galerie



Keller



2-Raum-Wohnung 1. OG rechts

Exposé - Galerie



2-Raum-Wohnung 1. OG rechts



2-Raum-Wohnung 1. OG rechts

Exposé - Galerie



2-Raum-Wohnung 1. OG rechts



2-Raum-Wohnung 1. OG rechts

Exposé - Galerie



2-Raum-Wohnung 1. OG rechts



2-Raum-Wohnung 1. OG rechts

Exposé - Galerie



2-Raum-Wohnung 1. OG rechts

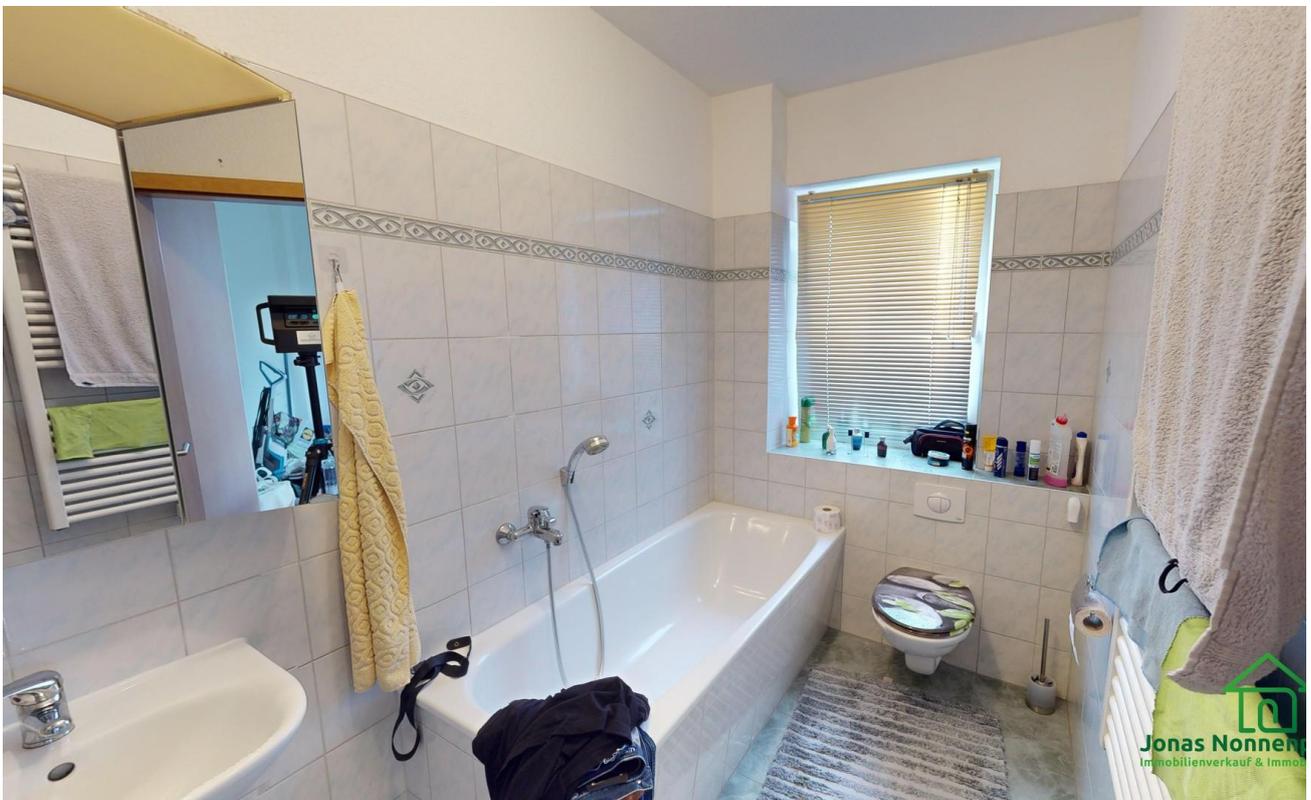


2-Raum-Wohnung EG № 4

Exposé - Galerie



2-Raum-Wohnung EG № 4



2-Raum-Wohnung EG № 4

Exposé - Galerie



2-Raum-Wohnung EG № 4



2-Raum-Wohnung EG № 4

Exposé - Galerie

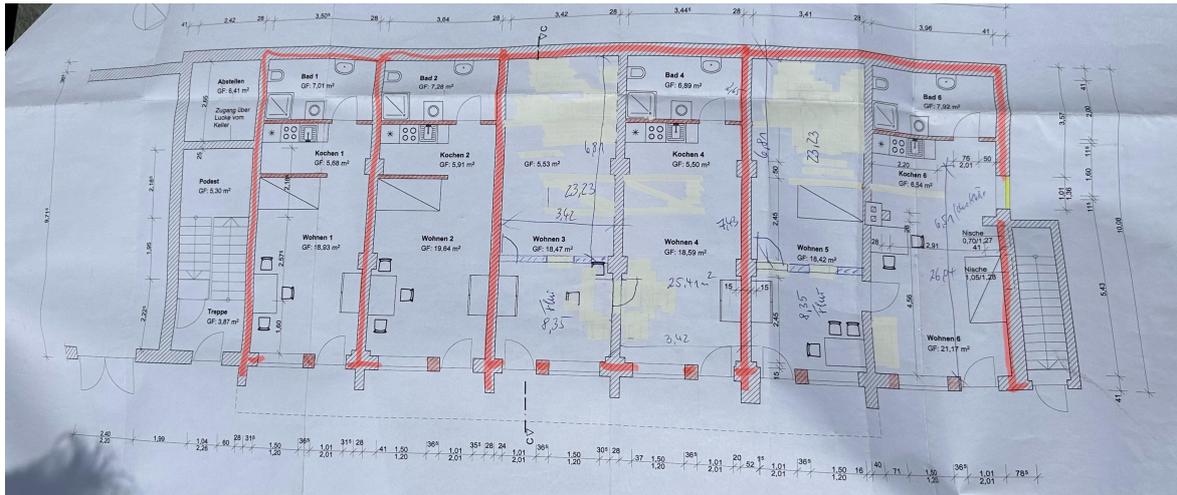


2-Raum-Wohnung EG № 4

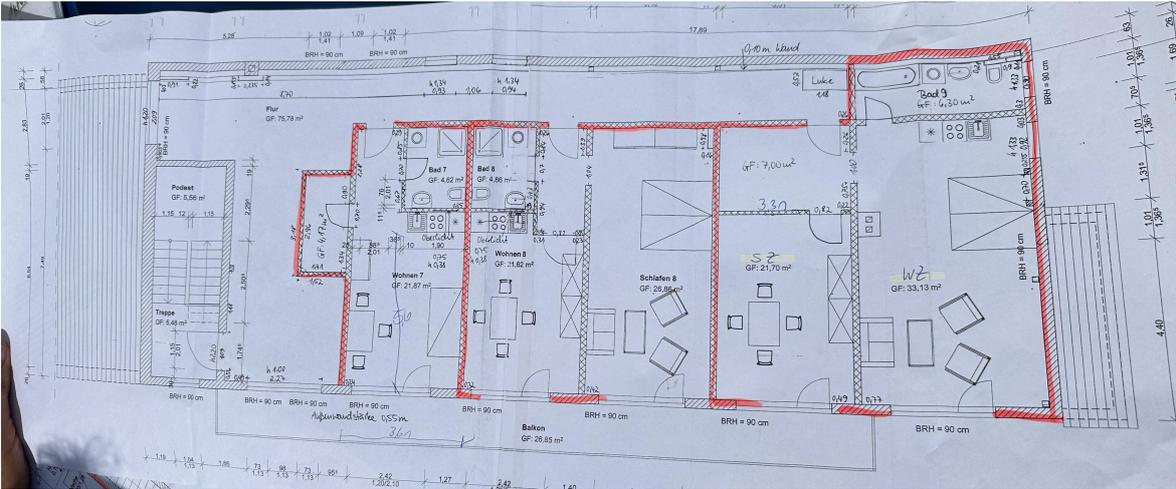


2-Raum-Wohnung EG № 4

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

Tivolistraße 2A
19322 Wittenberge

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **28.01.2025**

Registriernummer: **BB-2015-000351629**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger ¹	1920 / 2010
Anzahl Wohnungen	7
Gebäudenutzfläche (A _N)	440,40 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art:Keine Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Vermietung/Verkauf

¹bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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.

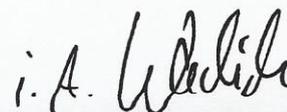
Aussteller

Minol Messtechnik
W. Lehmann GmbH & Co. KG

Nikolaus-Otto-Straße 25
70771 Leinfelden-Echterdingen

28.01.2015

Datum

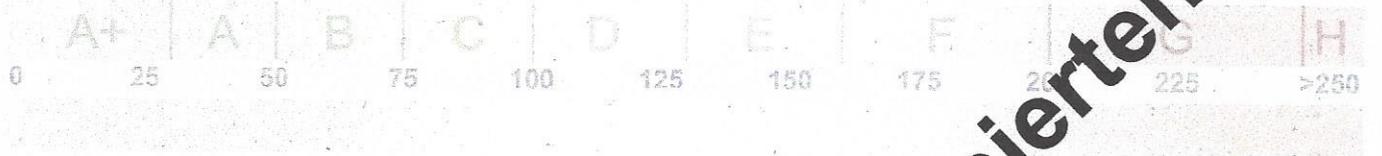


Ronny Woschick, Vor-Ort-Energieberater (BAFA) für Wohngebäude

Unterschrift des Ausstellers

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf: kWh/(m²a)
 Regionaler Wert: kWh/(m²a)
 CO₂-Emissionen: kg/(m²a)

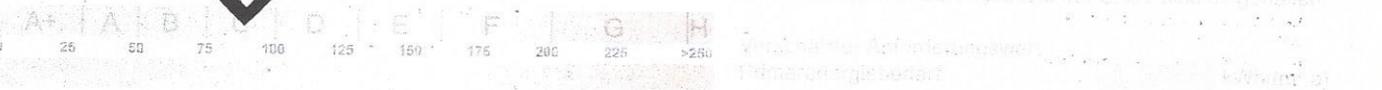


Entfällt bei verbrauchs-basierten Energieausweisen

Summe der Wärme- und Kälteleistungen: kWh/(m²a)
 Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Primärenergie): kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß EnEV:
 Energieeffizienzklasse:
 CO₂-Emissionen: kg/(m²a)

Angaben zum EEV-Verfahren:
 Nutzungsmessverfahren:
 Berechnungsverfahren:



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren:

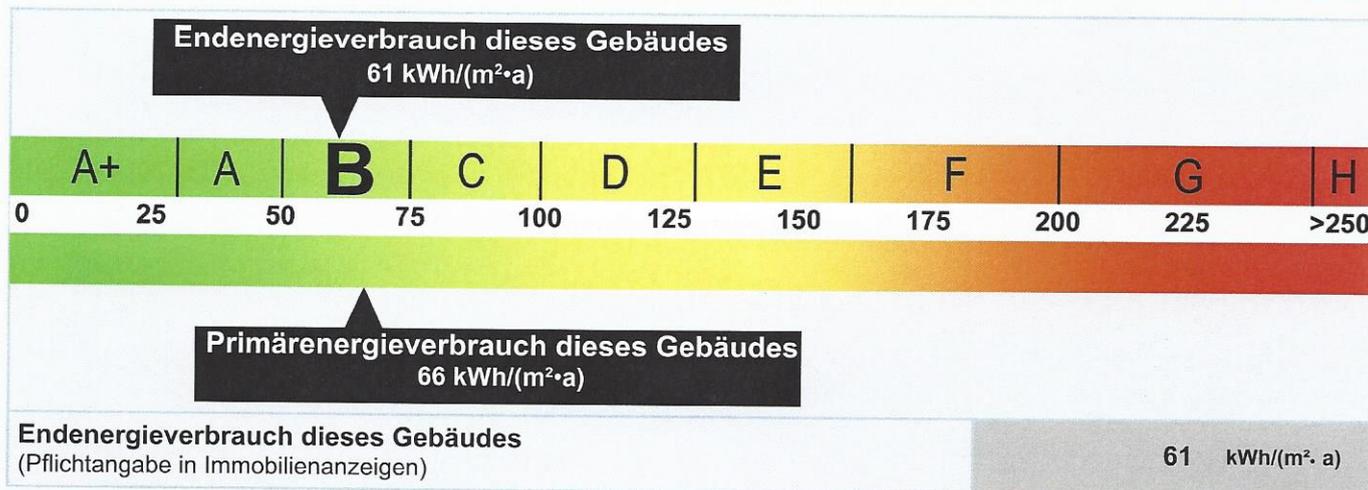
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.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

1) freiwillige Angabe 2) nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 3 EnEV 3) nur bei Neubau 4) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 5) EPV: Einfamilienhäuser, BFF: Mehrfamilienhäuser

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

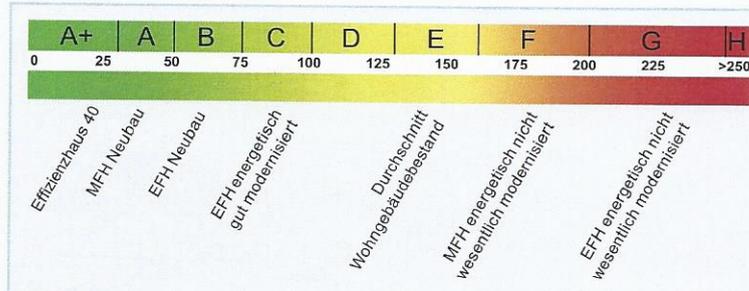
Registriernummer: **BB-2015-000351629**



Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.12	31.12.12	Erdgas in kWh	1,1	30285	7360	22925	1,01
01.01.13	31.12.13	Erdgas in kWh	1,1	24984	7340	17644	0,99
01.01.14	31.12.14	Erdgas in kWh	1,1	21493	7340	14153	1,18
01.01.12	31.12.14	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.12	31.12.14	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.12	31.12.14	Kühlpauschale	2,4	0	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie¹



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.

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_n) 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.

Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung Registriernummer: **BB-2015-000351629**

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	Heizanlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:

Eränzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Das Gebäude ist älter als 15 Jahre, jedoch nach ihren Angaben in einigen bzw. allen Bauteilen innerhalb der letzten 15 Jahre saniert worden. Detaillierte Modernisierungsempfehlungen sind deshalb nicht für jedes Bau- oder Anlagenteil möglich. Das schließt aber weitere Modernisierungsmöglichkeiten nicht aus.

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



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mehrfamilienhaus

Tivolistraße 2A
19322 Wittenberge

Kaufpreis

475.000 €

Für den Käufer

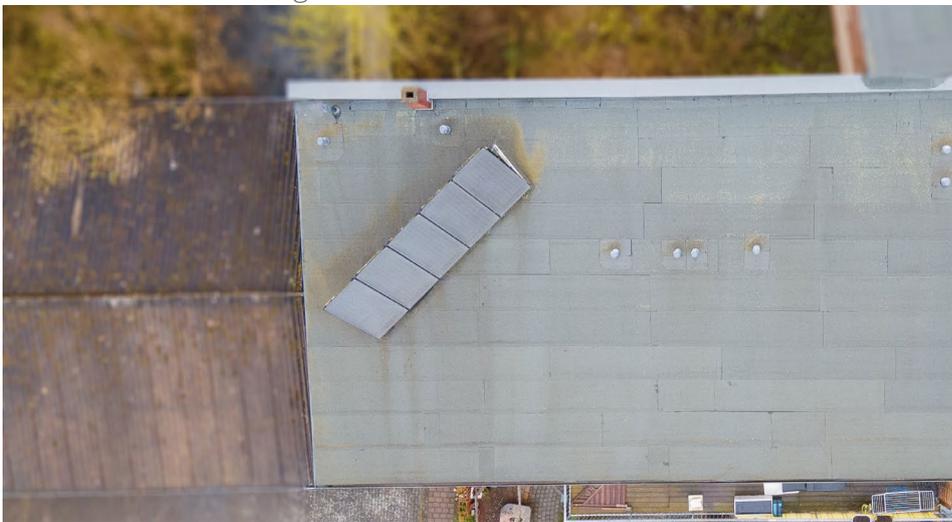
provisionsfrei



BESCHREIBUNG UND LAGE

Willkommen in Ihrem neuen Investment! Dieses einladende Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 2013 umfassend nach dem KfW 115 Standard saniert. Mit einer Gesamtwohnfläche von großzügigen 376 m² und 7 Wohneinheiten bietet dieses Gebäude eine ausgezeichnete Renditemöglichkeit. Das Grundstück erstreckt sich über 334 m² und ermöglicht die Nutzung eines Vollkellers. Die vier Wohnungen im Erdgeschoss erreichen Sie über die Terrassen. Die drei Wohnungen im Dachgeschoss sind mit Balkonen ausgestattet. 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 Objekt ist derzeit vollständig vermietet und erzielt jährliche Netto-Mieteinnahmen in Höhe von ca. 27.500 Euro. Das Gebäude wird durch eine Gasheizung aus dem Jahr 2010 beheizt. Auf dem Dach befindet sich zusätzliche eine Solare Brauchwasseranlage. Dies unterstreicht die Attraktivität des Mehrfamilienhauses als solides Investment mit beständigen Erträgen. Diese Immobilie repräsentiert eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Kapitalanleger. 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 am Stadtrand von Wittenberge mit einer guten Entfernung zum Bahnhof. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten, Ärzte etc. sind fußläufig erreichbar. Das Elbufer liegt ca. 500 Meter entfernt und der Stadtpark sowie der Clara-Zetkin-Park sind innerhalb von 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Prignitzer Badewelt ist ca. 3 km entfernt. Die umliegenden Gebäude sind überwiegend sanierte Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser.

www.immobilien-nonnenprediger.de

Wussten Sie schon?

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

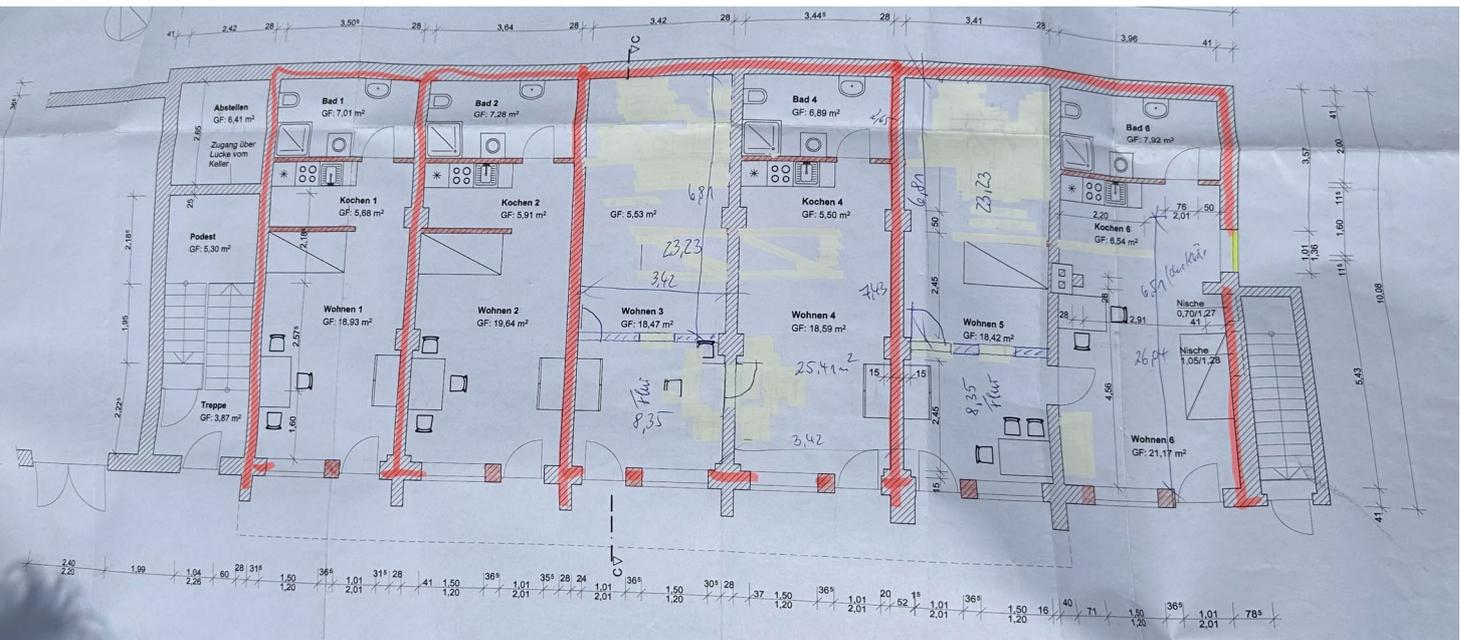


DATEN IM ÜBERBLICK

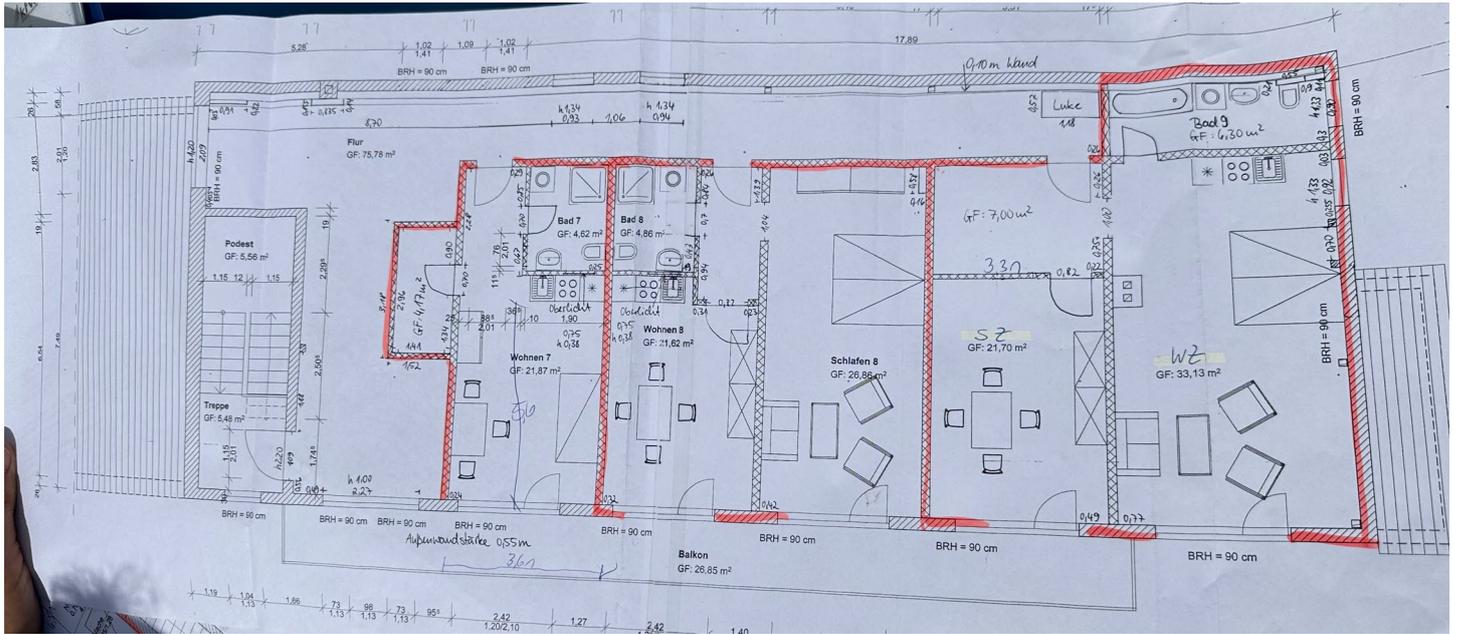
Wohnfläche	ca. 376 m ²
Grundstücksfläche	ca. 334 m ²
Nutzfläche	ca. 201 m ²
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	7
Carport / Garage / Stellplätze	0/0/0
Baujahr / letzte Sanierung	2010/2013
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	61,00 kWh/(m ² +*a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas
Internetanschluss	100 MBit/s laut Telekom

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 Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss





01. Übersicht

02. Lage im Ort

03. Straßenansicht

04. Wohnung EG 4

05. Wohnung EG 4

06. Hausflur

04



05



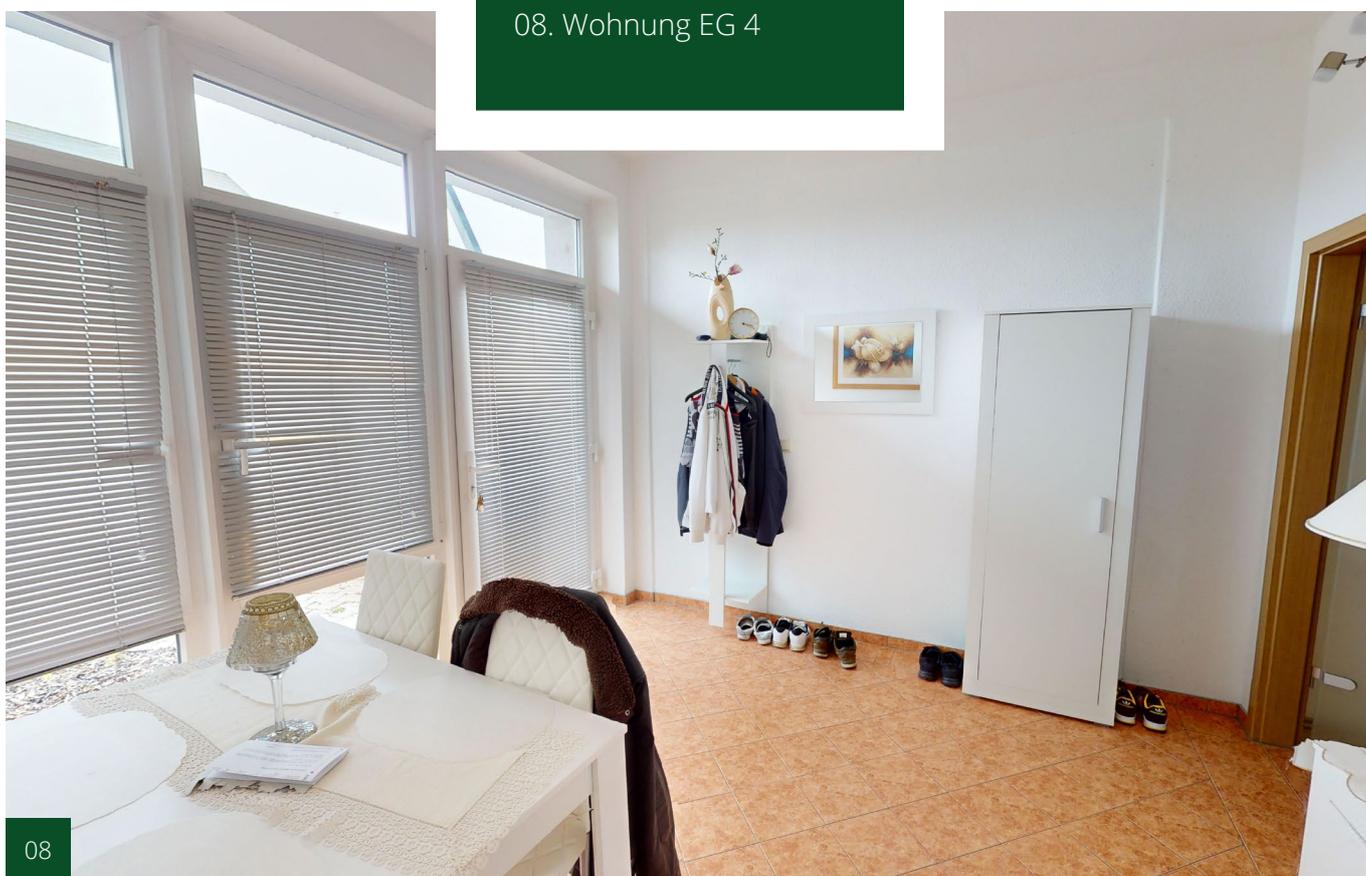
06

07



07. Wohnung EG 4

08. Wohnung EG 4

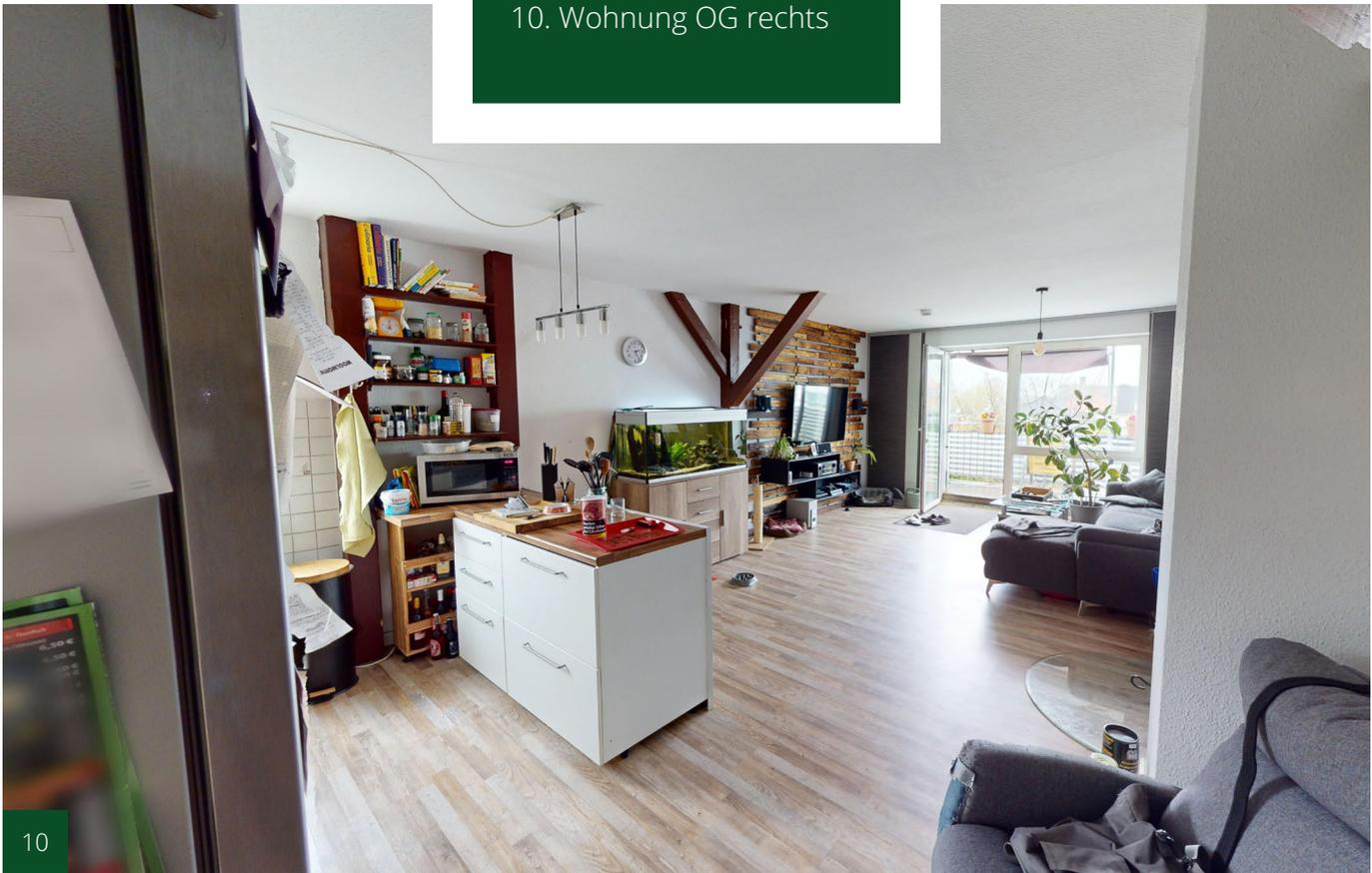


08

09



09. Wohnung OG rechts
10. Wohnung OG rechts



10

11



11. Wohnung OG rechts
12. Wohnung OG rechts



12



13

13. Wohnung OG rechts
14. Wohnung OG rechts



14



Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Ihr Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger



Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: www.immobilien-nonnenprediger.de

E-mail: kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

