



Wohnen in Naumburg



EXPOSÉ



Mehrfamilienhaus

Neustraße 30

06618 Naumburg (Saale)



ALLGEMEINE HINWEISE

KONTAKT:

GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH

Frau Hauschild

Lindenring 26

06618 Naumburg (Saale)

Tel.: 03445 / 276 - 117

Tel.: 03445 / 276 – 276

info@gwg-naumburg.de

HINWEISE:

Die Grundrisse erheben keinen Anspruch auf Maßstäblichkeit. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.

Das Angebot ist freibleibend und es besteht kein Anspruch auf Reservierung.

Sollten mehrere potenzielle Käufer ihr Interesse am Kauf bekunden, wird das Objekt im Gebotsverfahren verkauft. Es besteht - auch für den Höchstbietenden - kein Rechtsanspruch auf den Erwerb eines Objektes. Die Bewerber werden anschließend über den Ausgang des Verfahrens benachrichtigt. Eventuell entstandene Kosten werden nicht erstattet.

Der Verkauf erfolgt unter Ausschluss jeglicher Haftung für Sach- und Rechtsmängel, Größe, Güte, Beschaffenheit, weitere Bebaubarkeit und sonstige Eigenschaften des Verkaufsgegenstandes. Die Immobilie wird in dem Zustand verkauft, wie sie derzeit steht und liegt und wie der Käufer sie bei der Besichtigung vorgefunden hat.

Sämtliche Kosten des Vertrages und seiner Durchführung einschließlich der Kosten der Wertermittlung sowie ggf. notwendig werdender Vermessungskosten trägt der Käufer.



AUF EINEN BLICK

OBJEKTART:	dreigeschossiges, teilweise vermietetes, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss	
BAUJAHR:	1987	
BAUZUSTAND:	sanierungsbedürftig	
GRUNDSTÜCKSDATEN:	Grundbuch:	von Naumburg
	Blatt:	9698
	Flur:	4
	Flurstück:	2503
	Grundstücksgröße:	212,00 m²
GRUNDBUCH:	Abteilung 2 Sanierungsvermerk Abteilung 3 lastenfrei	
DENKMALSCHUTZ:	Bestandteil eines Denkmalsbereiches Ratsstadt	
JAHRESNETTOMIETE:	2 Wohnungen: Leerstand 2 Wohnungen vermietet: 3.960,00 €	
FLÄCHEN: (ca. Flächen)	<u>Wohnungen</u>	
	Erdgeschoss	ca. 32,13 m ² (vermietet)
	1. Obergeschoss	ca. 60,96 m ²
	2. Obergeschoss	ca. 66,55 m ²
	Dachgeschoss	<u>ca. 45,61 m² (vermietet)</u>
	Gesamtwohnfläche	ca. 205,25 m²
	(Wohnflächen gemäß Mietvertrag. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.)	
HEIZUNG:	Öfen, Gasetagenheizungen	
BESICHTIGUNG:	nach vorheriger Absprache	
KAUFPREIS:	200.000,00 €	



Wohnen in Naumburg



GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Das Wohnhaus liegt in der Neustraße, im Innenstadtbereich von Naumburg (Saale). Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Gehminuten am Markt und in den Geschäftsstraßen zu erreichen.

Die alte Stadtmauer und verwinkelte Gassen bieten viele Möglichkeiten zu ausgedehnten Spaziergängen. Am Abend laden gastronomische Einrichtungen zum Verweilen ein.

Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Bei dem Wohngebäude handelt es sich um einen Ersatzbau aus dem Jahr 1987. Es besteht aus insgesamt 4 Wohneinheiten. Das Gebäude ist mit einem Gewölbekeller 1 ½ geschossig voll unterkellert. Als Zugang zum Keller wurde ein hofseitiger Anbau geschaffen. Die Beheizung erfolgt über Öfen bzw. über Gasetagenheizungen.

Im gesamten Haus sind umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig.

Hinter dem Haus befindet sich ein kleiner Garten.





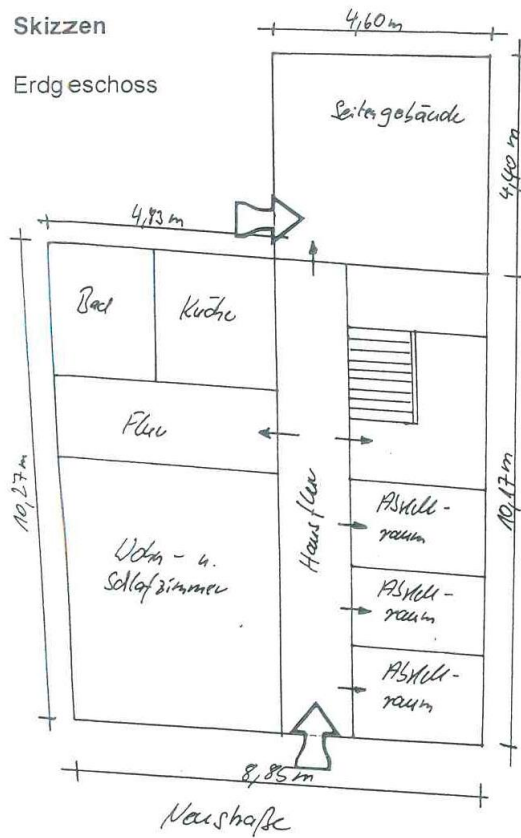
Wohnen in Naumburg



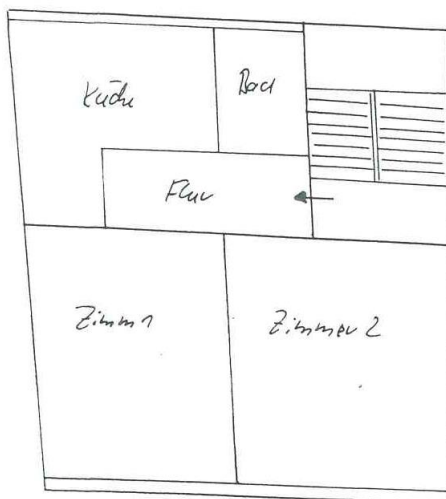
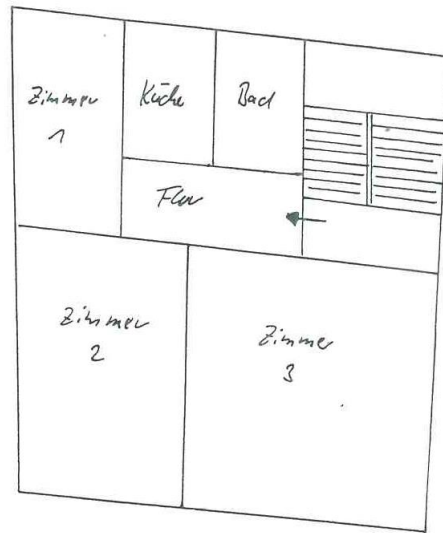
GRUNDRISSE UND SCHNITT

Skizzen

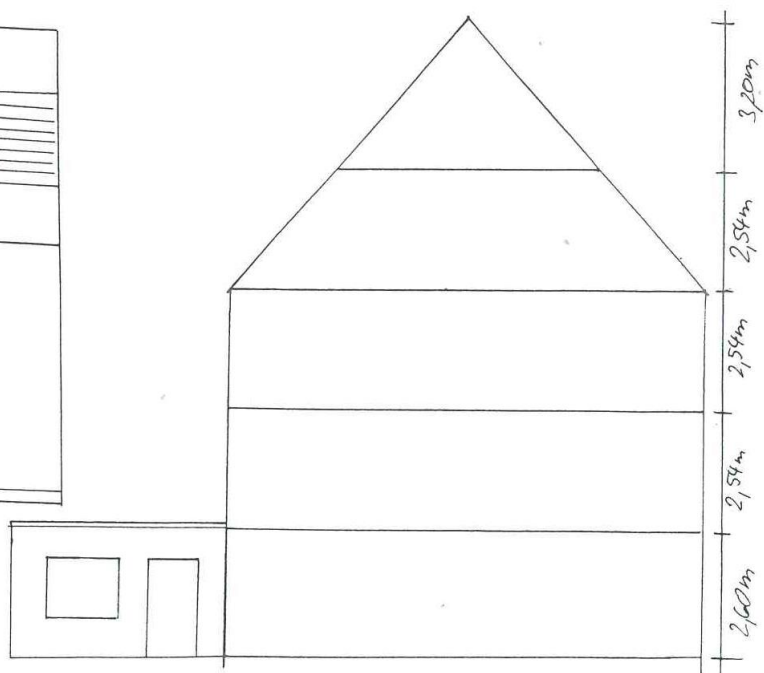
Erdgeschoss



1. u. 2. Obergeschoss



Dachgeschoss



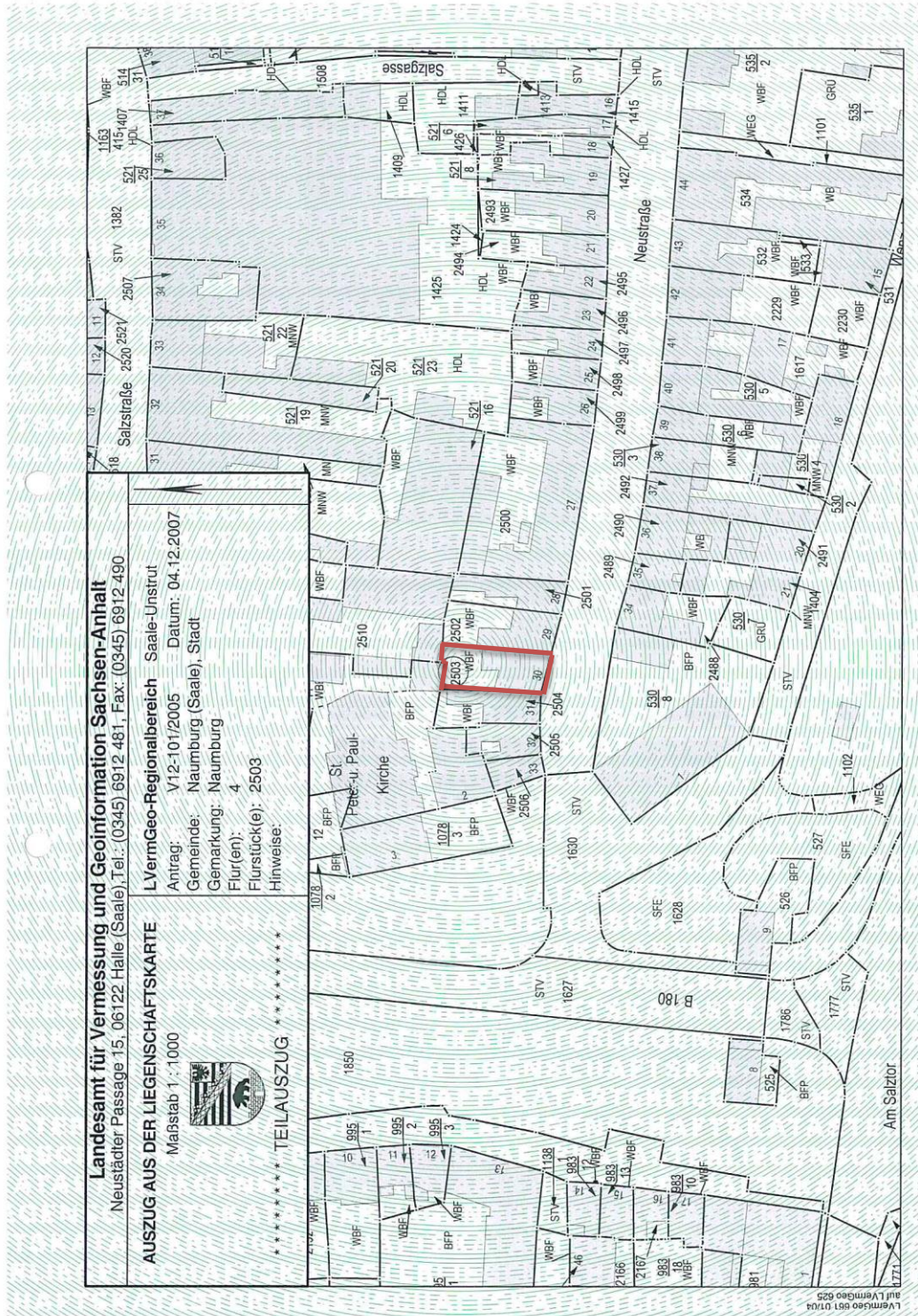
Schnitt



Wohnen in Naumburg



FLURKARTE





FOTOS



Hofansicht des Gebäudes



Grundstücksgarten



Wohnen in Naumburg



ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 01.05.2026

Registriernummer²

ST-2016-000936316

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Neustraße 30, 06618 Naumburg		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1887		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}			
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _n)	202,5 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Flüssiggas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Sachverständigenbüro
Gebäudeenergieberater
Am Borauer Teich 1a
06667 Weißenfels / OT Borau

Sachverständigenbüro
Jürgen Denzin

Am Teich 1a
06667 Weißenfels
Tel.: 03443/34190 75 - Fax: 03443/300 226
Funk: 0173 / 579 38 77

02.05.2016

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

² Mehrfachangaben möglich

³ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



Wohnen in Naumburg



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer² ST-2016-000936316 **2**

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 83,5 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **334,0 kWh/(m²·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **377,2 kWh/(m²·a)**

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf	Ist-Wert	377,2 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	104,1 kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁴	Ist-Wert	1,49 W/(m ² ·K)	Anforderungswert	0,56 W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)		<input type="checkbox"/> eingehalten		

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
 Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 334,0 kWh/(m²·a)
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t⁴: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

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

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 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus