



Wohnen in Naumburg



EXPOSÉ



Neustraße 57
06618 Naumburg (Saale)



Wohnen in Naumburg



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.

* VERKAUF GEGEN GEBOT

Sie haben die Möglichkeit uns ein Kaufpreisangebot zu unterbreiten. Das Mindestgebot beträgt 400.000,00 €.

Bitte senden Sie uns Ihr Kaufpreisangebot bis zum **08. März 2024 10:00 Uhr** in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis **KAUFPREISANGEBOT – Neustraße 57** zu.

Der Meistbietende wird für den Kauf den Zuschlag erhalten. Sie werden danach kurzfristig über die Entscheidung in Kenntnis gesetzt. Wir setzen voraus, dass die Finanzierung des Kaufpreises gesichert ist.

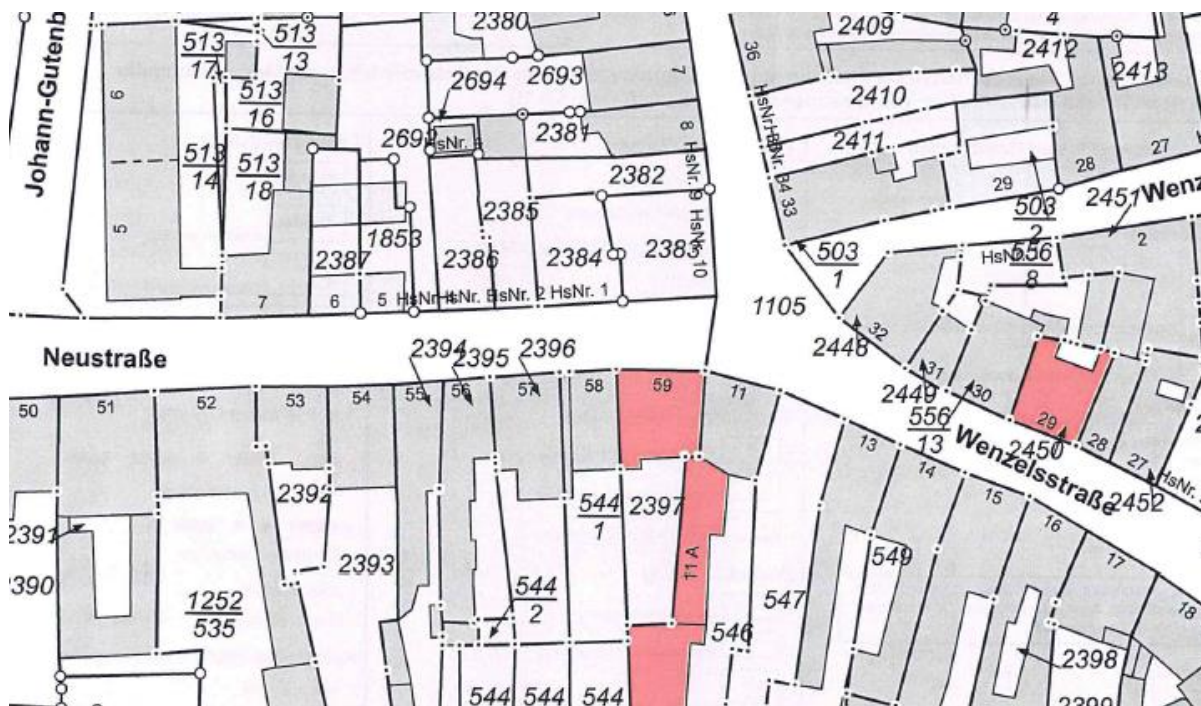
Die Beurkundung des Vertrages erfolgt sodann vor dem Notar Stephan Baron von der Trenck, Lindenring 47a in Naumburg (Saale).



AUF EINEN BLICK

Wohnen in Naumburg

OBJEKTART:	dreigeschossiges, teilweise vermietetes, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
BAUJAHR:	1984
BAUZUSTAND:	sanierungsbedürftig
GRUNDSTÜCKSDATEN:	Grundbuch: von Naumburg Blatt: 9107, 9248, 9108 Flur: 4 Flurstück: 2396, 544/1, 2397 Grundstücksgröße: 988,00 m²



GRUNDBUCH:	Abteilung 2 Sanierungsvermerk Abteilung 3 lastenfrei
DENKMALSCHUTZ:	besteht nicht
JAHRESNETTOMIETE:	34.908,00 €
HEIZUNG:	Öl-Zentralheizung



Wohnen in Naumburg

(ca. Flächen)

FLÄCHEN:

Erdgeschoss

3 RWE	63,00 m ² vermietet seit 01.03.2002
1 RWE	29,00 m ² vermietet seit 01.08.2015
2 RWE	39,00 m ² vermietet seit 15.10.2011
1 RWE	37,00 m ² vermietet seit 15.12.2023
1 RWE	<u>42,00 m² Leerstand</u>
	210,00 m ²

1. Obergeschoss

3 RWE	65,00 m ² Leerstand
1 RWE	33,00 m ² Leerstand
2 RWE	41,00 m ² vermietet seit 19.02.2024
1 RWE	31,00 m ² vermietet seit 01.11.1998
3 RWE	<u>73,00 m² Leerstand</u>
	243,00 m ²

2. Obergeschoss

3 RWE	65,00 m ² vermietet seit 15.07.2012
1 RWE	33,00 m ² Leerstand
2 RWE	41,00 m ² vermietet seit 01.03.1985
1 RWE	31,00 m ² vermietet seit 15.03.2012
3 RWE	<u>73,00 m² Leerstand</u>
	243,00 m ²

Dachgeschoss

3 RWE	65,00 m ² vermietet seit 01.09.1998
1 RWE	33,00m ² vermietet seit 01.05.2019
2 RWE	41,00 m ² Leerstand
1 RWE	31,00 m ² vermietet seit 15.02.2021
3 RWE	<u>73,00 m² Leerstand</u>
	243,00 m ²

(Wohnflächen gemäß Mietvertrag. Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr.)

GESAMTWOHNFLÄCHE: 939,00 m²

BESICHTIGUNG: nach vorheriger Absprache

KAUFPREIS: Verkauf gegen Gebot

MINDESTGEBOT: 400.000,00 € *(Hinweise Seite 2)



GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Wohnen in Naumburg

Das Wohnhaus liegt inmitten 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 1984 errichteten Wohngebäude bebaut. Es besteht aus insgesamt 20 Wohneinheiten, teilweise mit Balkonen in Südausrichtung. Zu allen Wohnungen gehört ein Kellerabteil.

Im gesamten Haus sind umfangreiche Sanierungsarbeiten notwendig.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Durchlauferhitzern.

Der großzügige Garten hinter dem Haus ist durch die vorhandene Tordurchfahrt zu erreichen.





Wohnen in Naumburg



FOTOS



Straßenansicht



Hofansicht des Gebäudes



Grundstücksgarten



Wohnen in Naumburg

ENERGIEAUSWEIS

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 04.06.2028

Registriernummer ² ST-2018-001930331

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Neustraße 57, 06618 Naumburg (Saale)	
Gebäudeteil	ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1984	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1994	
Anzahl Wohnungen	20	
Gebäudenutzfläche (A _N)	1124 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl_EL	
Erneuerbare Energien	Art: keine Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
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

Der Energieausweis dient lediglich 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
 GWG Wohnungsgesellschaft Naumburg mbH
 Sebastian Funk
 Lindenring 26
 06618 Naumburg (Saale)

05.06.2018
 Ausstellungsdatum

(Handwritten signature)
 Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
³ Mehrfachangaben möglich
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

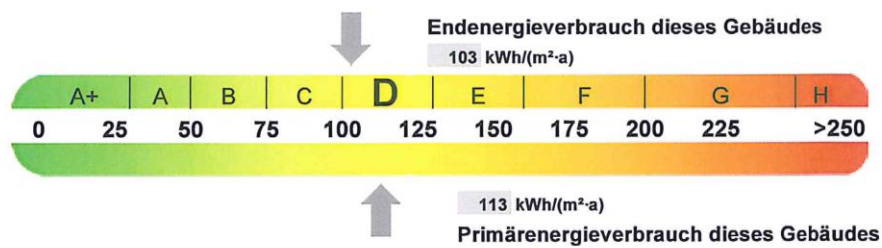
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² ST-2018-001930331
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch



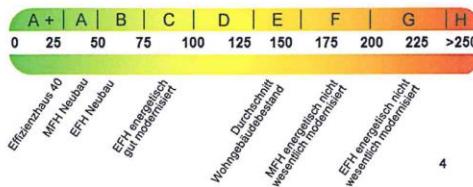
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

103 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2014	Heizöl EL	1,1	113360		113360	1,06
01.01.2015	31.12.2015	Heizöl EL	1,1	95870		95870	1,06
01.01.2016	31.12.2016	Heizöl EL	1,1	118450		118450	1,06

Vergleichswerte Endenergie



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 Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{n0}) 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

³ gegebenenfalls