

# Exposé

und Kaufangebot



zu dem Mehrfamilienhaus  
Hafenstraße 1 in Nordenham

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

# IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG

## **Kaufangebot zu dem Mehrfamilienhaus Hafenstraße 1 in Nordenham – Mitte**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit biete ich Ihnen das Mehrfamilienhaus Hafenstraße 1 in 26954 Nordenham - Mitte zum Kauf an.

Zum Objekt nennen wir Ihnen die wichtigsten Eckdaten wie folgt:

### **I. Die Seestadt Nordenham:**

Die Seestadt Nordenham befindet sich an der Wesermündung und auf der anderen Flussseite der Seestadt Bremerhaven.

**Siehe Anlage -13-, Impressionen aus Nordenham.**

Ferner ist Nordenham ein Wirtschaftsstandort mit einem eignen Hafen an der Weser.

Bekannt ist Nordenham auch durch das Luftfahrtdienstleistungsunternehmen Airbus Aerostructures GmbH.

Durch die Fertigstellung des neuen Wesertunnels bei Stotel ist Nordenham auch in West-Ost-Richtung gut an den Fernverkehr angeschlossen.

### **II. Die Lage in Nordenham:**

Die Immobilien Hafenstraße 1 liegt unweit vom Zentrum von Nordenham entfernt.

**Siehe Anlage -1-, Lage & Anfahrt.**

**Siehe Anlage -2-, Luftbilder.**

Des Weiteren befindet sich die Immobilie unweit zum Hafen,

Deshalb ist die Immobilie für Auswärtige sehr leicht zu finden.

Die Busse des öffentlichen Nahverkehrs halten unweit vom Standort.

Einkaufsläden für den täglichen Bedarf sind fußläufig zu erreichen.

**III. Das Haus- & Hofgrundstück:**

Das Haus- & Hofgrundstück Hafenstraße 1 in Nordenham besitzt eine rechteckige Form und teilweise Rasenflächen

**Siehe Anlage -3-, Liegenschaftskarte.**

Das Kaufgrundstück Hafenstraße 1 in Nordenham, verzeichnet am

**Amtsgericht Nordenham,  
Grundbuch Nordenham, Blatt 16278**

gelegen in der

**Stadtgemeinde Nordenham,  
Gemarkung Nordenham, Flur 73, Flurstück 131**

und besitzt eine Grundstücksgröße von

**1.098 Quadratmeter.**

Der dortige Bodenrichtwert beträgt gemäß der aktuellen Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2025 für die Seestadt Nordenham 80,00 €/m<sup>2</sup>.

**Siehe Anlage -3-, Liegenschafts- & Bodenrichtwertkarte.**

Der mit verkaufte Bodenwertanteil errechnet sich demnach wie folgt:

$$\underline{\underline{\text{Grundstück } 1.098 \text{ m}^2 \times 80,00 \text{ €/m}^2 = 87.840,00 \text{ €.}}}$$

**IV. Das Mehrfamilienhaus:**

Das Mehrfamilienhaus Hafenstraße 1 wurde um 1900 als Hotel erbaut.

**Siehe Anlage -4-, historische Zeichnung.**

**Siehe Anlage -5- -, Fotoansichten Fassade & Treppenhaus.**

Das Gebäude ist teilunterkellert und besitzt 3 Etagen.

**Siehe Anlage -6- & -8- & -10-, Grundrißzeichnungen EG & 1.OG & 2.OG**

Die Immobilie wurde mehrmals umgebaut und wird heute ausschließlich zum Betrieb von 10 Wohnungen benutzt.

**Siehe Anlage -7- & -9-, Fotoansichten aus den Mietwohnungen.**

Die Nutzkapazität der Gebäude berechnet ca. sich wie folgt:

**Nr. Etage Einheit Wohnfläche Nutzfläche Verkehrsfl.**

1	UG	Teilkeller		43,32 m <sup>2</sup>	
2	UG				18,21 m <sup>2</sup>
3	EG	Garage - 1		14,25 m <sup>2</sup>	
4	EG	Garage - 2		15,12 m <sup>2</sup>	
5	EG	Garage - 3		14,96 m <sup>2</sup>	
6	EG	Garage - 4		14,96 m <sup>2</sup>	
7	EG	Garage - 5		14,96 m <sup>2</sup>	
8	EG	Garage - 6		14,96 m <sup>2</sup>	42,26 m <sup>2</sup>
9	EG	WG - 1	101,77 m <sup>2</sup>		
10	EG	WG - 2	77,20 m <sup>2</sup>		
11	EG	WG - 3	48,09 m <sup>2</sup>		
12	EG	WG - 10	75,12 m <sup>2</sup>		
13	EG			25,34 m <sup>2</sup>	
14	EG				42,26 m <sup>2</sup>
15	1. OG	WG - 4	60,22 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
16	1. OG	WG - 5	77,77 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
17	1. OG	WG - 6	90,22 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
18	1. OG	WG - 7	83,18 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
19	1. OG			1,31 m <sup>2</sup>	
20	1. OG				30,62 m <sup>2</sup>
21	2. OG	WG - 8	90,55 m <sup>2</sup>		
22	2. OG	WG - 9	65,01 m <sup>2</sup>		
23	2. OG			71,83 m <sup>2</sup>	
24	2. OG				86,03 m <sup>2</sup>

gesamt 1.117,76 667,36 m<sup>2</sup> 231,02 m<sup>2</sup> 219,38 m<sup>2</sup>

**Siehe Anlage -11-, Flächenberechnung.**

#### **V. Die Haustechnik:**

Die Haustechnik des Mehrfamilienhauses Hafenstrasse 1 befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Folgender Handlungsbedarf ist vorhanden:

- 1.) Der Hauptanschluss des Hauses lässt aufgrund der gegebenen KW-Leistung den Anschluss keines weiteren Hauptstromzählers zu. Deshalb müssen sich zur Zeit mit Hilfe eines Stromzwischenzählers die Wohnungen Nr. 3 & 10 einen Hauptstromzähler teilen.
- 2.) Das gesamte Haus benötigt einen E-Check, da eine Vielzahl Elektroarbeiten durch Laien durchgeführt wurden.

- 3.) Die im Treppenhaus vormals funktionstüchtige Klingelanlage ist außer Betrieb.
- 4.) Es fehlt in Fenster losen Bad & WC Räumen an einer geeigneten Raumentlüftung.
- 5.) Die Verkehrsflächen sind überwiegend mangelhaft beleuchtet.

## **VI. Die Energieeffizienz:**

Aufgrund der starken Mauerstärken von überwiegend 36 cm, angebrachten Innenisolierung sowie dem Einbau einer modernen und Erdgas befeuerten Sammelzentralheizung mit angeschlossener Warmwasseraufbereitungsanlage konnte im Verhältnis zum Gebäudealter eine akzeptable Energieeffizienz erreicht werden.

Ermittelt wurde ein Energiebedarf

**von 114,2 kWh (m<sup>2</sup>.a) Endenergieverbrauch sowie  
122,3 kWh (m<sup>2</sup>.a) Primärenergieverbrauch**

ermittelt.

**Siehe Anlage -12-, Ablichtung Energieausweis.**

## **VII. Der Sanierungsbedarf:**

Neben den unter – V – Haustechnik- genannten Sanierungsbedarf bei der Stromverteilung ist leider im Mehrfamilienhaus Hafenstrasse 1 sowohl im Außenbereich wie auch den Innenbereich ein Sanierungsbedarf vorhanden.

Die wichtigsten Punkte nenne ich wie folgt:

### Garagen:

- 1.) Die Dächer der Garagen wurden nicht gewartet. Die Garagentore sind verschlissen. starke Gebrauchsspuren befinden sich in den Nutzräumen, teilweise sind die Nutzräume mit Sperrmüll haften Gegenständen ungeräumt.

### Freiflächen:

- 2.) Neben dem Außenwohnungseingang der Mietwohnung Nr. 10 befindet sich ein abgängiges Nebengebäude, welche aus wirtschaftlichen Gründen voraussichtlich nur noch abgerissen werden kann.
- 3.) An diversen Stellen lagert Bauschutt und Sperrmüll auf den Freiflächen.
- 4.) Die Befriedung um die Rasenflächen ist überaltert.

### Dachbereich:

- 5.) Bei der Flachdacheindeckung wurde über Jahrzehnte und mittelfristigen Wartungen mit einem üblichen Abstand von 5 Jahren erspart, sodass Spannungsrisse sowie Beschädigungen an den Anschlüssen vorhanden sind.
- 6.) Ferner bedarf die Sachentwässerung einer Erneuerung.

Fassade:

- 7.) Die Fassaden in allen vier Himmelsrichtungen des Gebäudes sind verbraucht. Die Dichtigkeitsfunktion der Fassadenseiten ist an diversen Stellen nicht mehr vorhanden sodass Umweltfeuchtigkeit in den Mietgegenständen eindringt.
- 8.) Es wurde innerhalb der letzten Jahre diverse Fenster- & Türelemente angeschafft, jedoch fehlerhaft eingebaut. Auch sind teilweise falsche Qualitäten bei den Bauelementen ausgesucht und montiert worden.
- 9.) Die Hauseingangstür am Treppenhaus ist abgängig.
- 10.) Leuchtreklamen und Holzverkleidungen aus Zeiten einer gastronomischen Nutzung finden sich ohne Zweck an den Montagestellen und sind zu entsorgen.
- 11.) Eine Vielzahl von Spannungsrissen ist vorhanden, in welchen das Regenwasser eindringt. Putz- & Stuckteile fallen teilweise ab.

Untergeschoß:

- 12.) Die Fundamente sind offensichtlich mangelhaft gegen eindringendes Grundwasser isoliert. Deshalb dringt nachhaltig Grundwasser in das Kellergeschoß ein, wobei man deshalb die Bewirtschaftung des Kellergeschosses aus Kostengründen aufgegeben hat. Deshalb steht der Keller mit einer Wasserhöhe von ca. 1 m unter Wasser.
- 13.) Vorhandene Holzbalkendecken, welche das Erdgeschoß tragen, wurden wegen dem unter Punkt 12.) genannten Sachverhalt notleidend. So ist bereits bei der Mietwohnung Nr. 10 der komplette Boden des Schlafzimmers herausgebrochen. Erwartet wird, dass die Bodenreife im Raum Küche & Wohnen sowie Bad & WC alsbald folgen werden.

Treppenhaus:

- 14.) Seit mehr als einem Jahr befindet sich eine Notholzbrücke am Fußboden des Treppenhauses hinter der Hauseingangstür, weil auch dort vormals durch Feuchtigkeitseinwirkung die tragenden und morschen Holzteile herausbrachen.
- 15.) Das komplette Treppenhaus ist verbraucht und besitzt starke Gebrauchsspuren. Abgängige Zwischentüren befinden sich an sinnlosen Stellen.
- 16.) Der Zugang zu den Mietwohnungen entspricht nicht den feuerpolizeilichen Vorschriften, weil die Durchgangsbreiten mangelhaft sind.
- 17.) Die Wohnungseingangstüren sind mangelhaft eingebaut worden. Anschlüsse wurden nicht verspachtelt. Im Treppenhaus wurden die Stromunterverteilungen von Wohnungen und damit an fehlerhafter Stelle montiert, sodass jederzeit Passanten den Wohnungsstrom abschalten können.

Wohneinheiten

18.) In der überwiegenden Anzahl der Wohnungen sind Gebrauchsspuren vorhanden. Versiegelungen in den Bädern sind verbraucht. Fugenrisse bei Fliesengewerke sind vorhanden. Schönheitsreparaturen sind überfällig.

**VIII. Die Vermietung:**

Trotz der unter römisch -VII- genannten und schwierigen Umständen konnte im Jahr 2024 fast eine Vollvermietung hergestellt werden.

Leider wurde bei älteren Mietverträgen ein pauschalisierter Betriebskostenabschlag vereinbart..

Sodann ergibt sich zur Zeit folgende

Ertragsübersicht:

Nr.	Einheit	Grd.-Miete	m <sup>2</sup>	NK	Gesamt	Bemerkung
1	WG - 1	600,00 €	101,77 m <sup>2</sup>	300,00 €	900,00 €	Mietbeginn 15.12.2024
2	WG - 2	520,00 €	77,20 m <sup>2</sup>	250,00 €	770,00 €	Mietbeginn 15.11.2024
3	WG - 3	200,00 €	48,09 m <sup>2</sup>	155,00 €	355,00 €	
4	WG - 4	320,00 €	60,22 m <sup>2</sup>	267,00 €	587,00 €	Zahlungsstörungen
5	WG - 5	350,00 €	77,77 m <sup>2</sup>	215,00 €	565,00 €	
6	WG - 6	380,00 €	90,22 m <sup>2</sup>	220,00 €	600,00 €	
7	WG - 7	498,25 €	83,18 m <sup>2</sup>	281,75 €	780,00 €	Mietbeginn 15.11.2024
8	WG - 8	260,00 €	90,55 m <sup>2</sup>	180,00 €	440,00 €	
9	WG - 9	270,00 €	65,01 m <sup>2</sup>	164,00 €	434,00 €	
10	WG - 10	450,00 €	75,12 m <sup>2</sup>	379,00 €	829,00 €	Mietbeginn 01.10.2024
11	Garage - 1		14,25 m <sup>2</sup>			Leerstand
12	Garage - 2		15,12 m <sup>2</sup>			Leerstand
13	Garage - 3	56,25 €	14,96 m <sup>2</sup>	3,75 €	60,00 €	Mietbeginn 15.11.2024
14	Garage - 4	31,50 €	14,96 m <sup>2</sup>	3,50 €	35,00 €	
15	Garage - 5	31,50 €	14,96 m <sup>2</sup>	3,50 €	35,00 €	
16	Garage - 6		14,96 m <sup>2</sup>			Müllplatz

gesamt 3.967,50 € 798,50 2.422,50 € 6.260,00 €

**IX. Der Kaufpreis:**

Der Verkauf des Mehrfamilienhauses Hafestraße 1 in 26954 Nordenham – Mitte ist ab sofort und jederzeit möglich.

Leider hat es sich ergeben, dass das Amtsgericht Bremen am 01.08.2024 den Beschluss unter dem Geschäftszeichen 504 IN 17/24 für das Vermögen der Eigentümerin erließ.

Diese Beschlagnahme wirkte sich hinsichtlich dem hiermit angebotenen Verkauf insofern aus, da durch ein Grundbucheintrag in Abteilung -II- eine Verfügungseinschränkung erlassen wurde.

Hierbei geht es um die Feststellung, dass der nachstehende Kaufpreis der Verkehrsbeurteilung eines öffentlich- rechtlichen Verkehrswertgutachten entspricht.

Gleichzeitig ist der Verkauf aufgrund der Übernahmepflicht zu den Wohnungsmietverträge nur an gegenüber Investoren vorgesehen, welche gewerblich die Vermietungen fortsetzen.

So biete ich Ihnen hiermit das Mehrfamilienhaus Hafestraße 1 in 26954 Nordenham – Mitte im heutigen bzw. in Abteilung -III- lastenfreien Zustand zu einem Kaufpreis in Höhe von

140.000,00 €

hiermit an.

**X. Die Vermittlungskosten:**

Im Verkaufsfall ist eine Käuferprovision in Höhe 6,0 % Netto zuzüglich 19 % Mehrwertsteuer, gerechnet am Kaufpreis zu Gunsten unseres Unternehmens zu zahlen, fällig 10 Tage nach Abschluss eines notariellen Kaufvertrages.

**XI. Die Rendite:**

Im Besonderen sehe ich nur dann eine haltige wirtschaftliche Zukunft für das Mehrfamilienhaus Hafestraße 1 in Nordenham, wenn der unter römisch -VII- genannte Sanierungsbedarf investiert und abgearbeitet wird.

Die hierbei können heute nur grob überschlagen werden und werden überschlägig mit 320.000,00 € geschätzt

Unter Berücksichtigung der Sanierungs- & Kauffolgekosten ergibt sich folgende



Renditeberechnung:

Nr.	Position	€/gesamt
1	Kaufpreis	140.000,00 €
2	Grunderwerbsteuer 5,0 %	7.000,00 €
3	Maklerbruttocourtage 7,14 %	9.996,00 €
4	Notar- & Verwalter- & Gerichtskosten geschätzt	1.680,00 €
5	Sanierungskosten, überschlägig	320.000,00 €
	Erstehungskosten gesamt	478.676,00 €
5	Jahresgrundmiete 12 x 3.967,50 €	47.610,00 €
6	abzüglich Instandsetzungsrücklage & Verwaltung 10 %	- 4.761,00 €
	<b><u>Jahresreinertrag</u></b>	<b><u>42.849,00 €</u></b>
	<b><u>Verzinsung des eingesetzten Kapitals</u></b>	<b><u>8,95%</u></b>

So würde ich mich freuen, wenn dieses Kaufangebot Ihr Interesse findet und stehen für weitere Rückfragen oder einer Objektbesichtigung jederzeit zu Ihrer Verfügung.

Bis dahin verbleibe ich

mit freundlichem Gruß



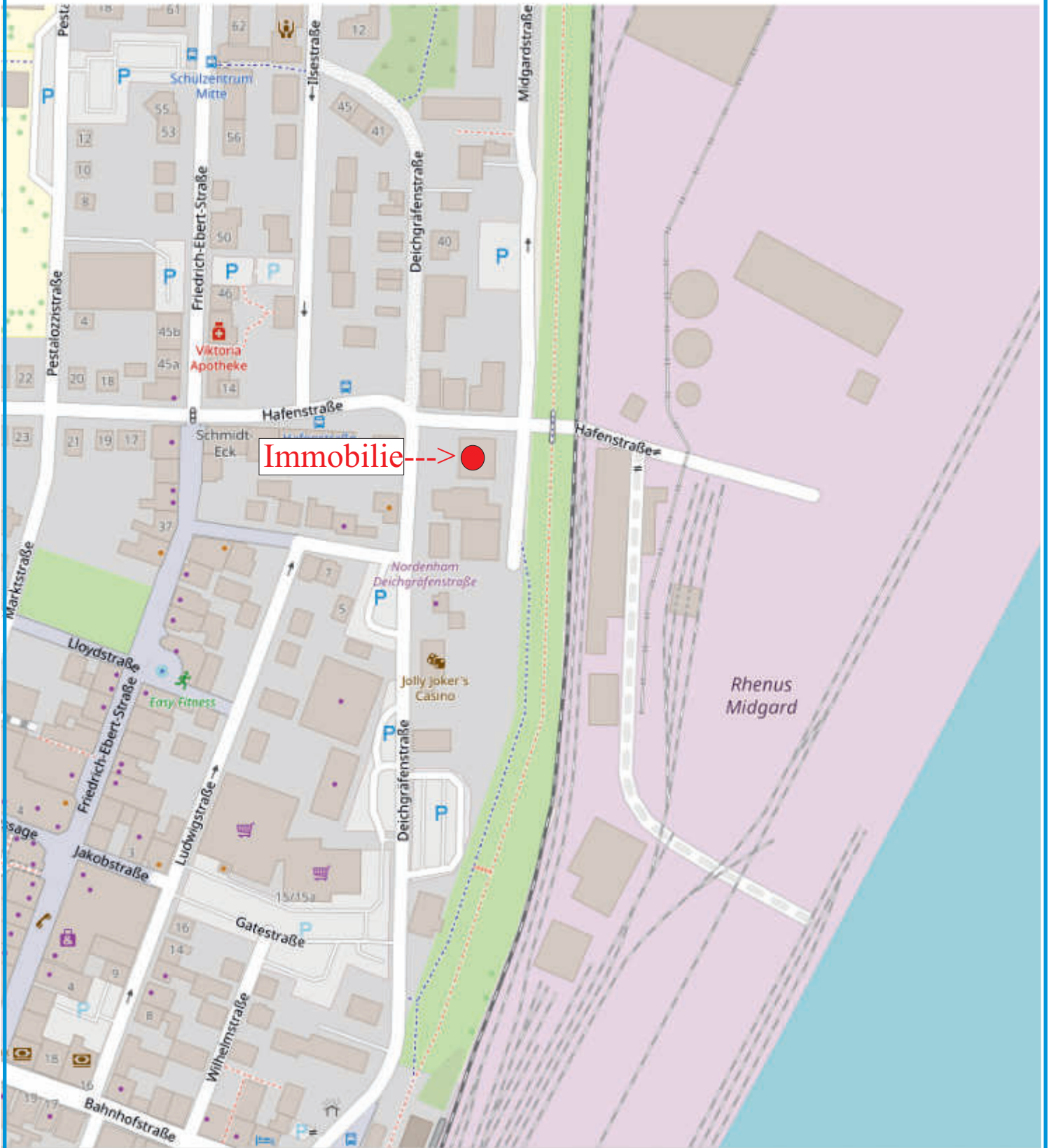
.....  
 THOMAS SCHRÖTER  
 Oldenburg, den 4. März 2025



T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 001-25	Oldenburg, 04.03.2025

Lage in der Seestadt Nordenham  
an der Wesermündung.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 001-25	Oldenburg, 04.03.2025

Anfahrt zum Mehrfamilienhaus Hafenstraße 1 in 26594 Nordenham - Mitte.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG





**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Nordenham, Stadt  
Gemarkung: Nordenham  
Flur: 7 Flurstück: 131

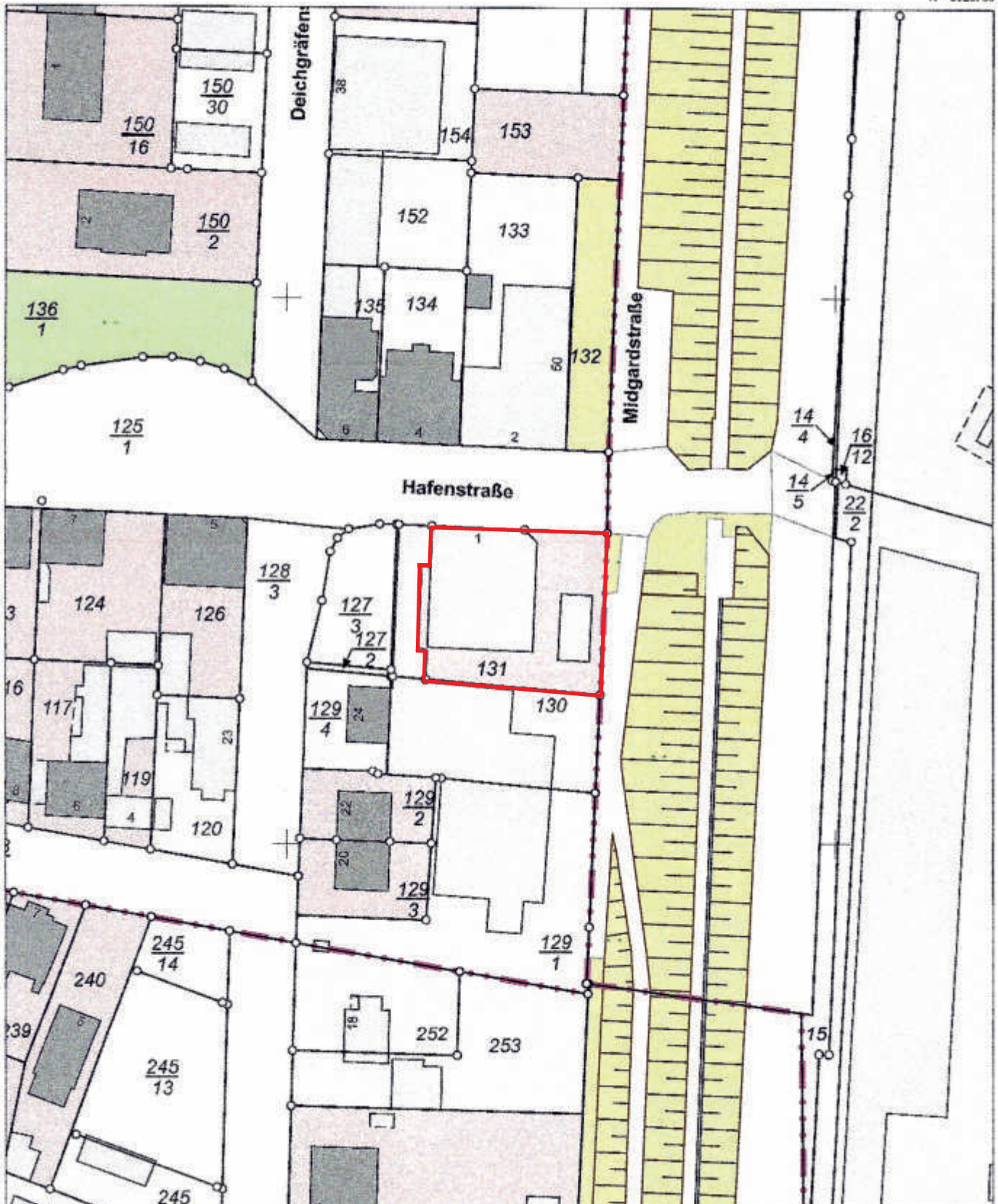
**Kaufgrundstück  
rot umrandet.**

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 27.05.2024  
Aktualität der Daten 18.05.2024

N = 5926753



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 001-25

Oldenburg,  
04.03.2025

Liegenschaftskarte zum Mehrfamilienhaus  
Hafensstraße 1 in 26954 Nordenham.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



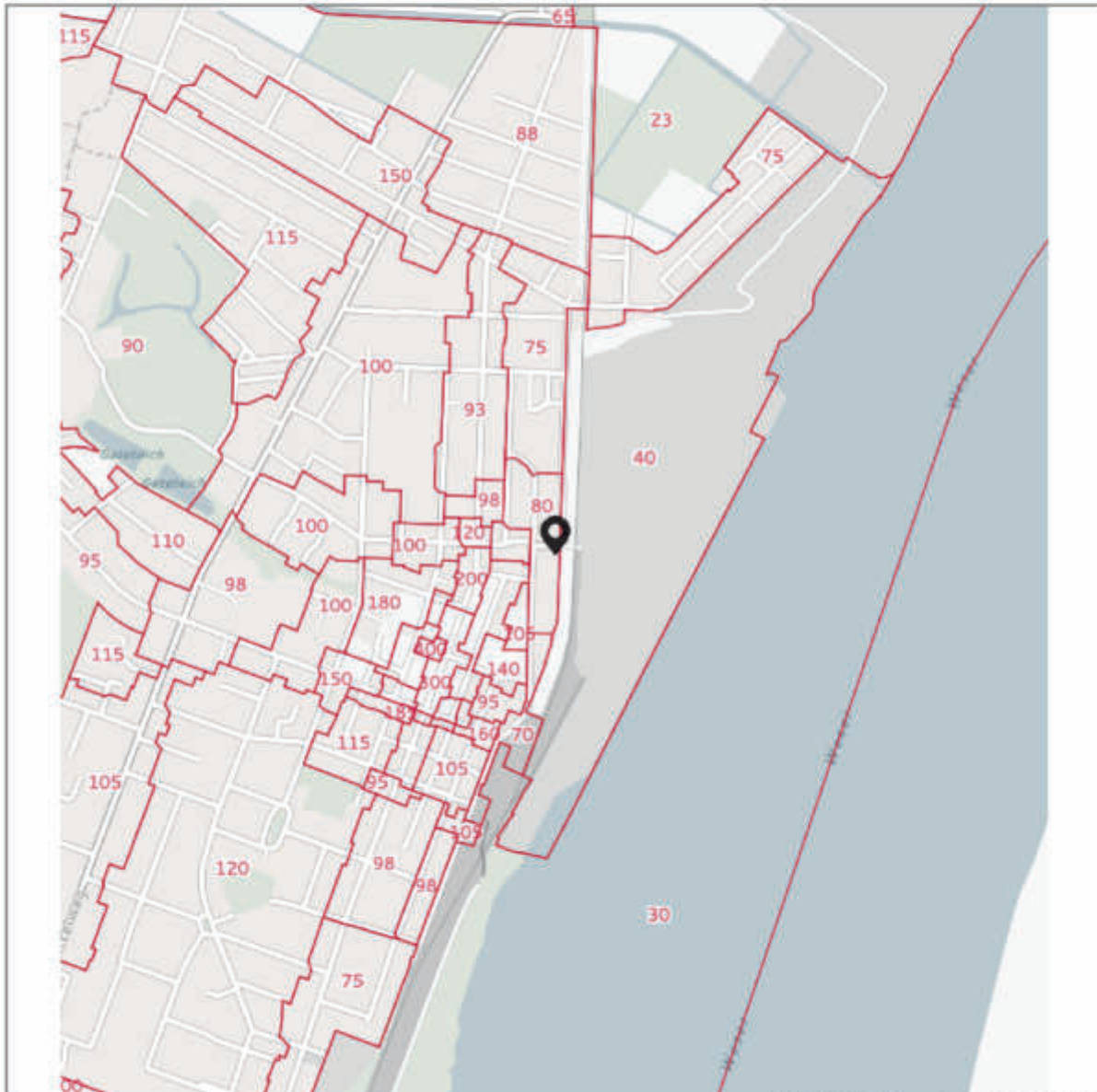
Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 04.03.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Hafenstraße 1, 26954 Nordenham  
Gemarkung: 0921 (Nordenham), Flur: 7, Flurstück: 131



200 m

**Bodenrichtwertzone: 01504623**  
Teilmarkt: Bauland  
Bodenrichtwert: 80 €/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: Baureifes Land  
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei  
Art der Nutzung: Gemischte Baufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025

T.S.

Anlaß: Verkauf

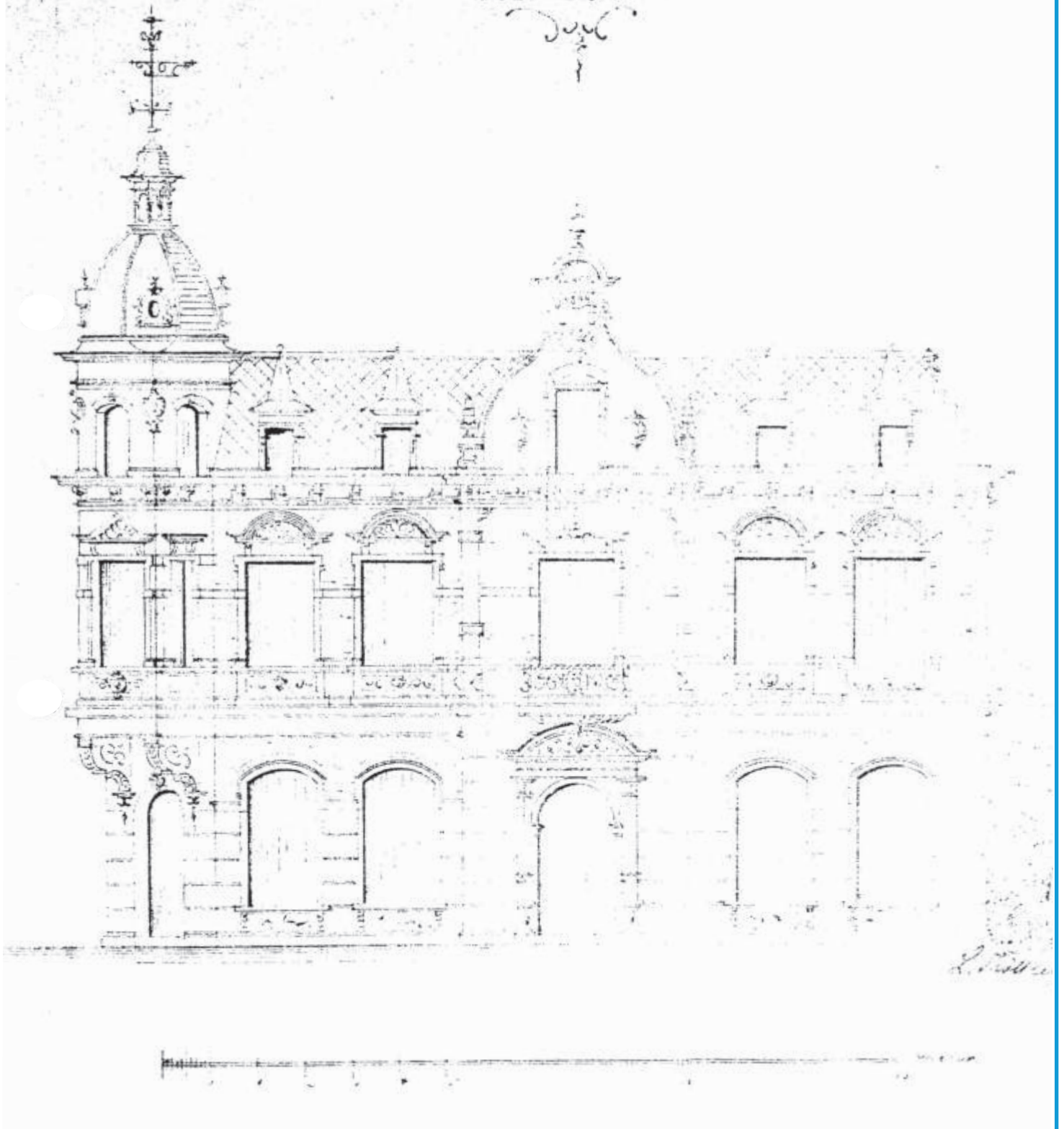
Projekt 001-25

Oldenburg,  
04.03.2025

**Bodenrichtwertkarte zum Mehrfamilienhaus  
Hafenstraße 1 in 26954 Nordenham.**

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Neubau eines Hotels in  
Nordenham.



T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 001-25

Oldenburg,  
04.03.2025

Historisches Zeichnung - Frontansicht - aus  
der Kaiserzeit, befindlich in der Bauakte zum  
Haus Hafensstraße 1 in 26954 Nordenham.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf	Aussenansichten -1- von -3- zum Mehrfamilienhaus Hafensstraße 1, Nordenham.	IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG
Projekt 001-25	Oldenburg, 04.03.2025		





T.S.

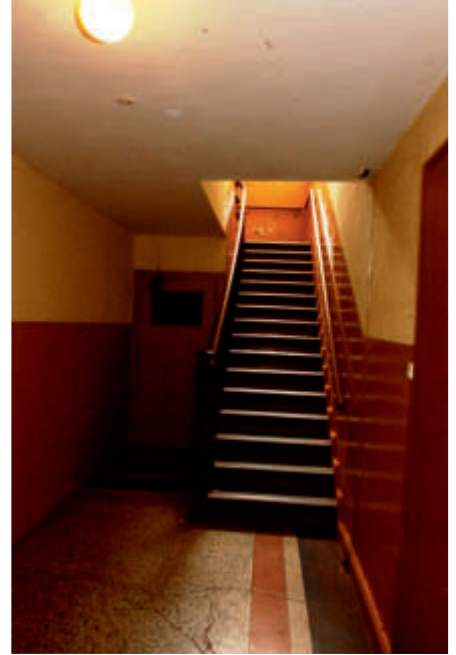
Anlaß: Verkauf

Projekt 001-25

Oldenburg,  
04.03.2025

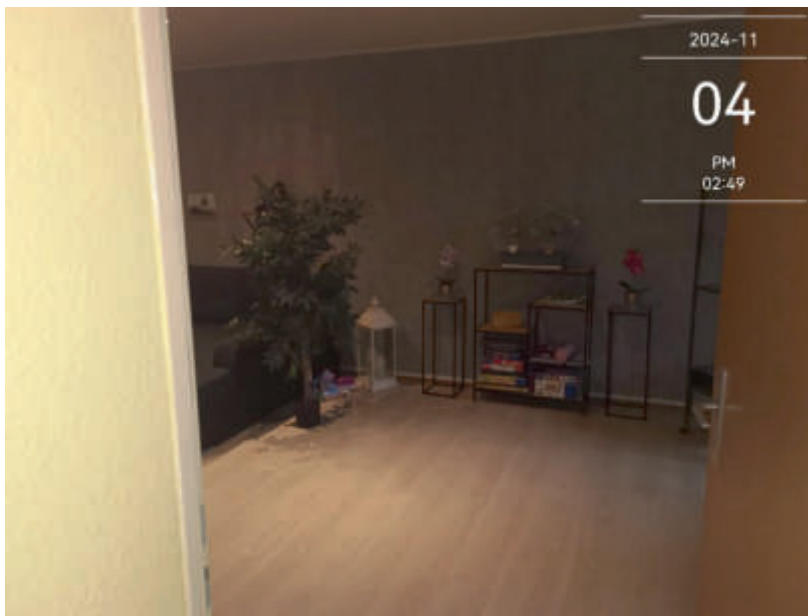
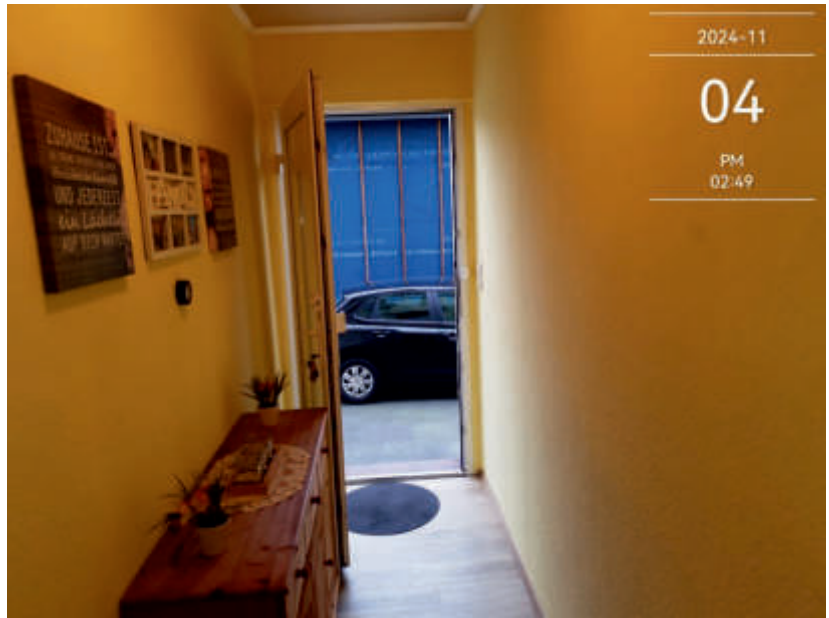
Aussenansichten -2- von -2- zum Mehrfamilienhaus Hafensstraße 1, Nordenham.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf	Fotoansichten Verkehrsflächen des Mehrfamilienhauses Hafensstraße 1, Nordenham.	IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG
Projekt 001-25	Oldenburg, 04.03.2025		





T.S.

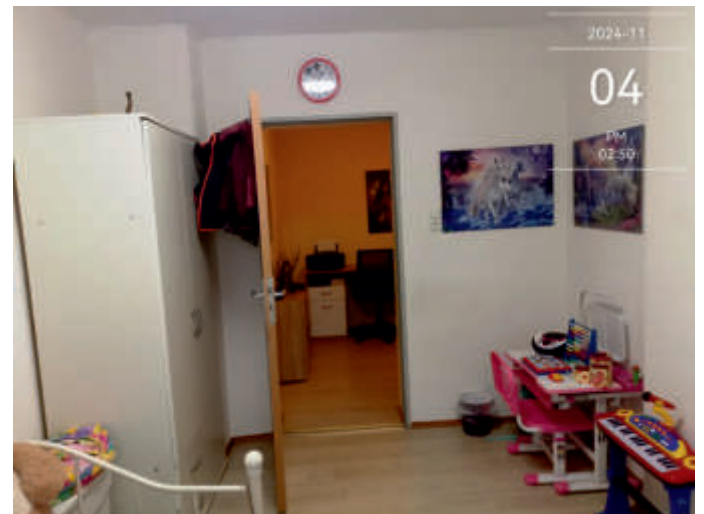
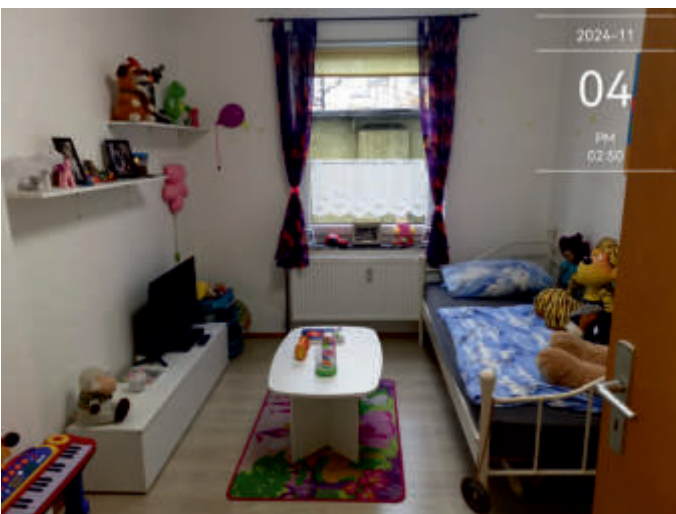
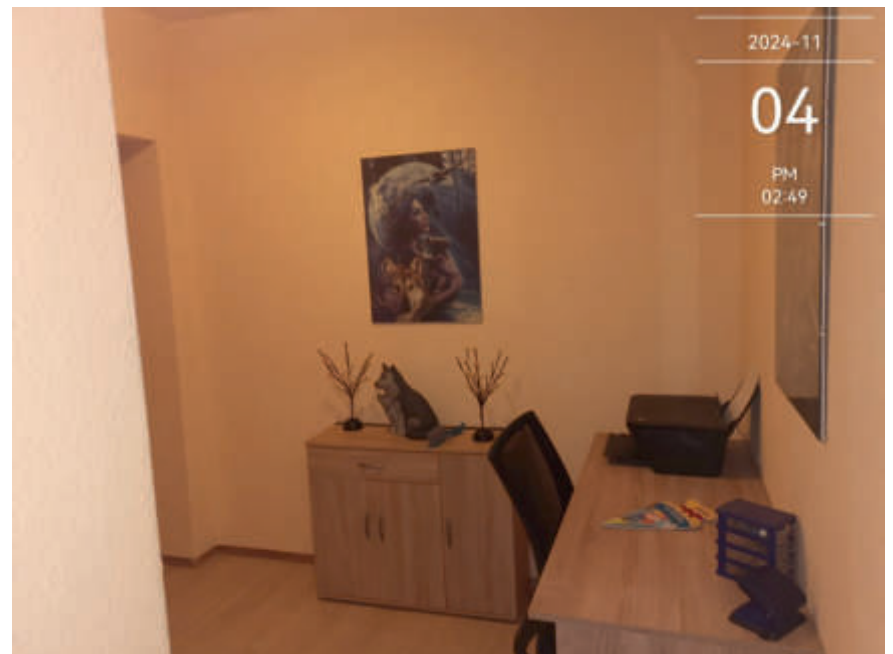
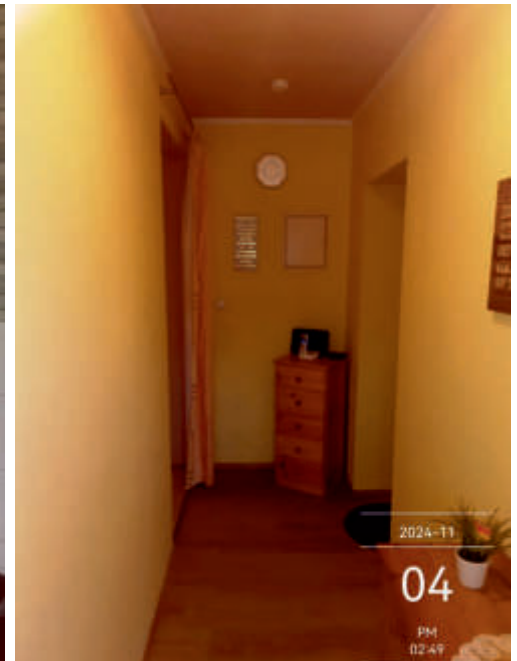
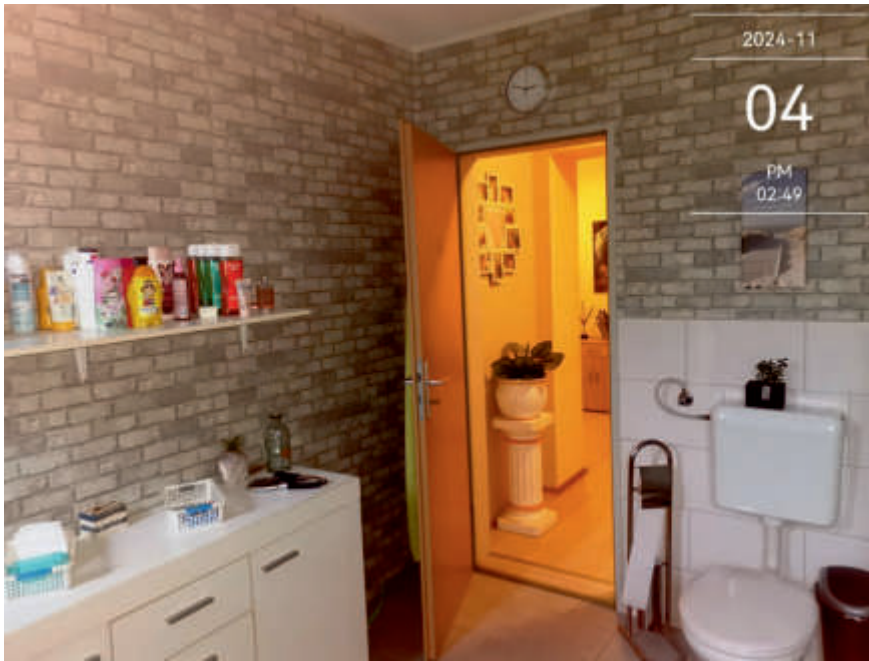
Anlaß: Verkauf

Innen- & Fotoansichten -1- von -4- zur Miet-  
wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß hinten des  
Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.

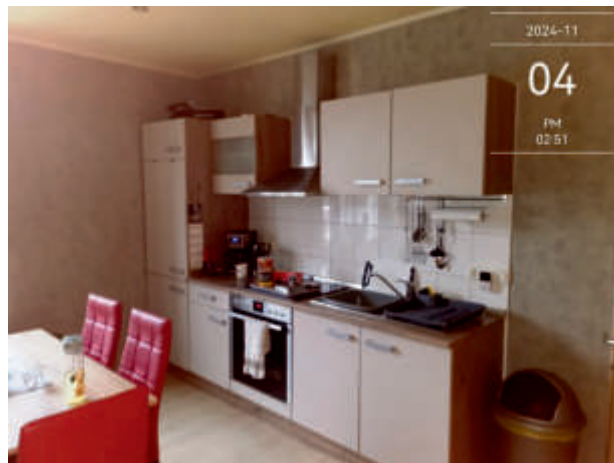
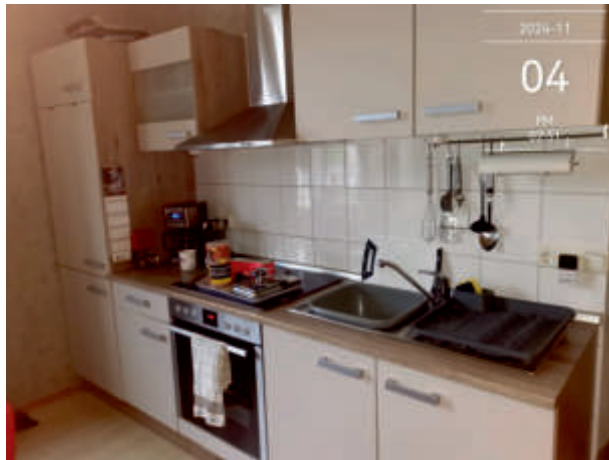
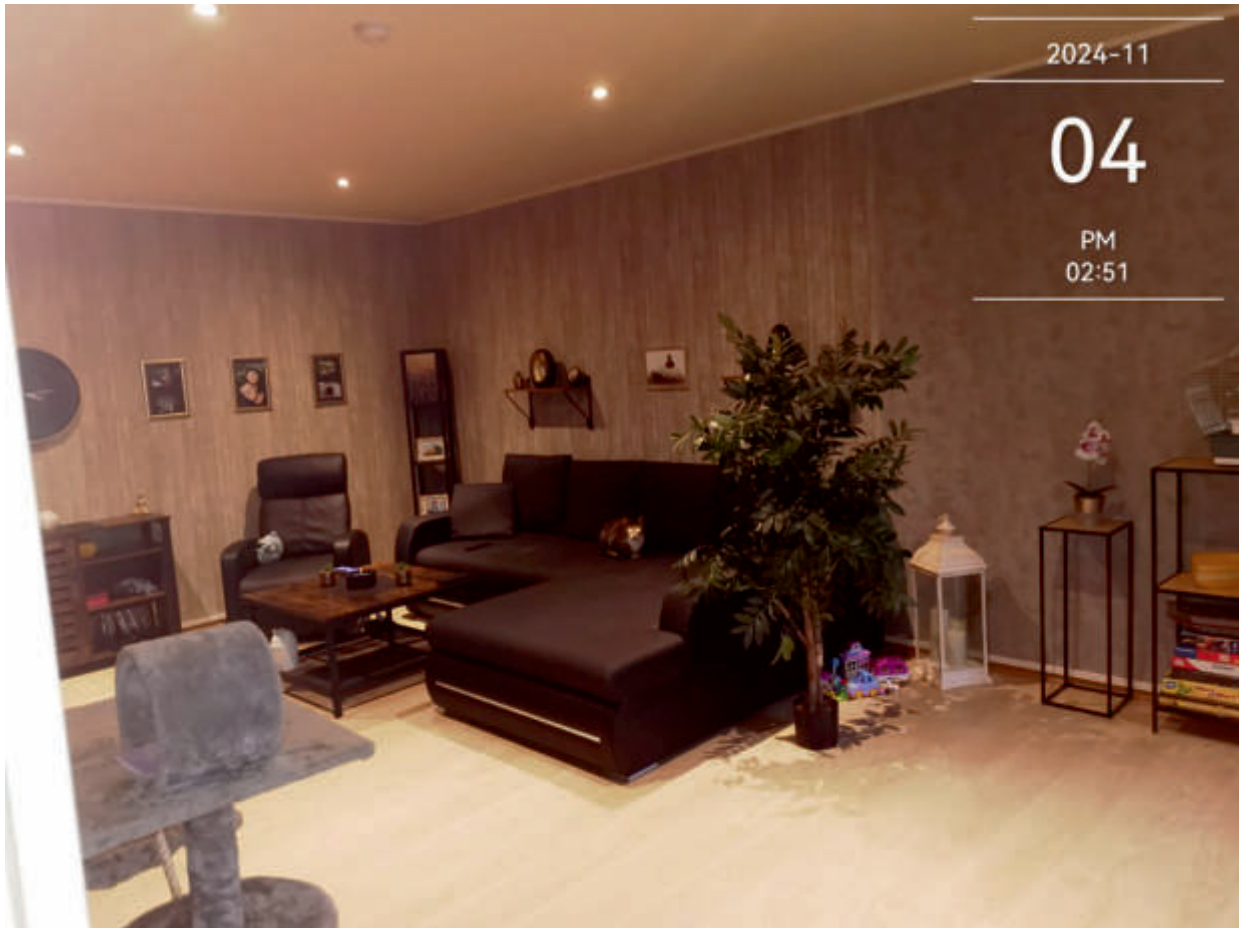
IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Projekt 001-25

Oldenburg,  
04.03.2025



T.S.	Anlaß: Verkauf	Innen- & Fotoansichten -2- von -4- zur Mietwohnung Nr. 1 im Erdgeschoß hinten des Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.	IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG
Projekt 001-25	Oldenburg, 04.03.2025		



T.S.

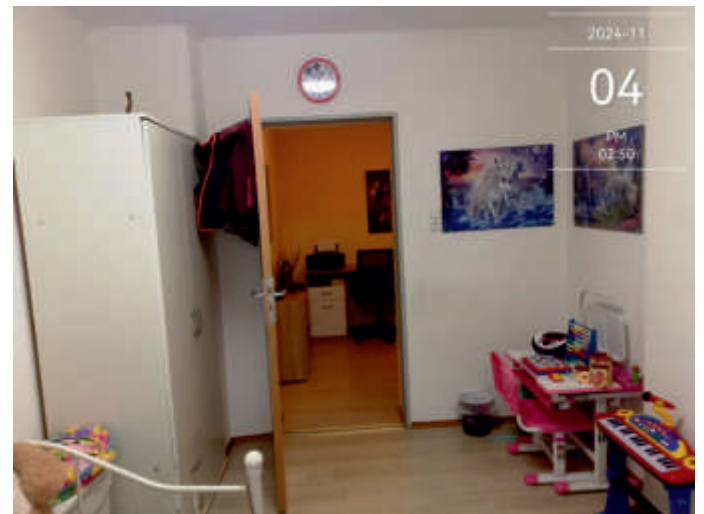
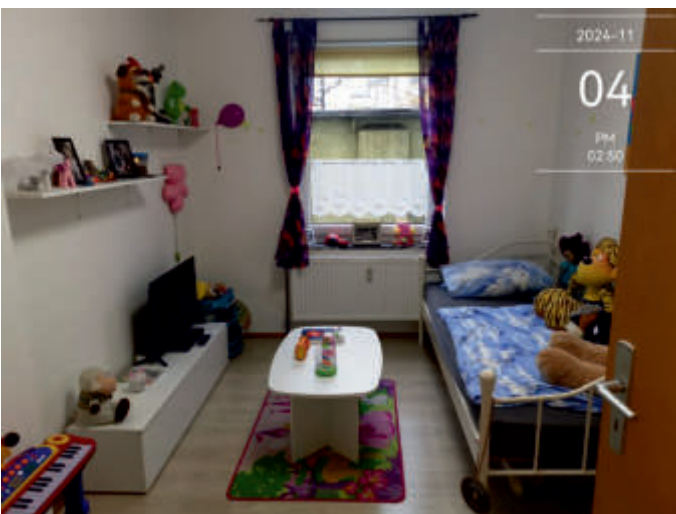
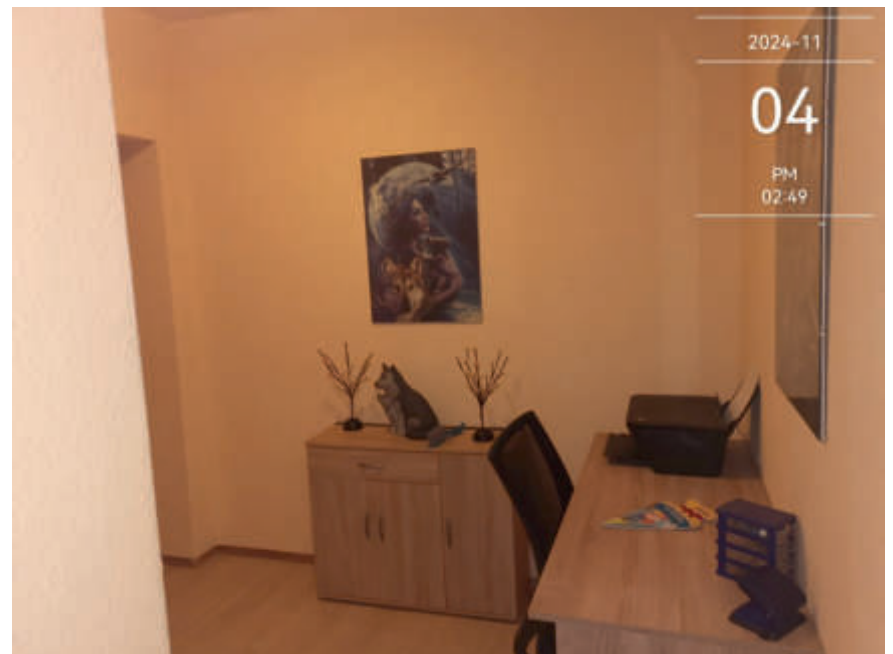
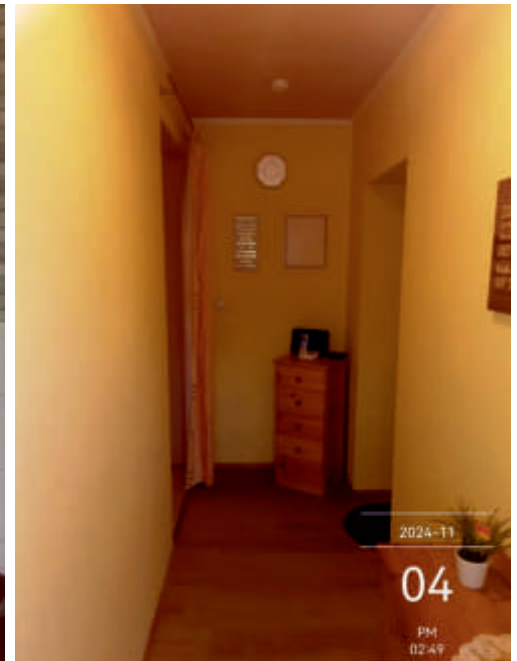
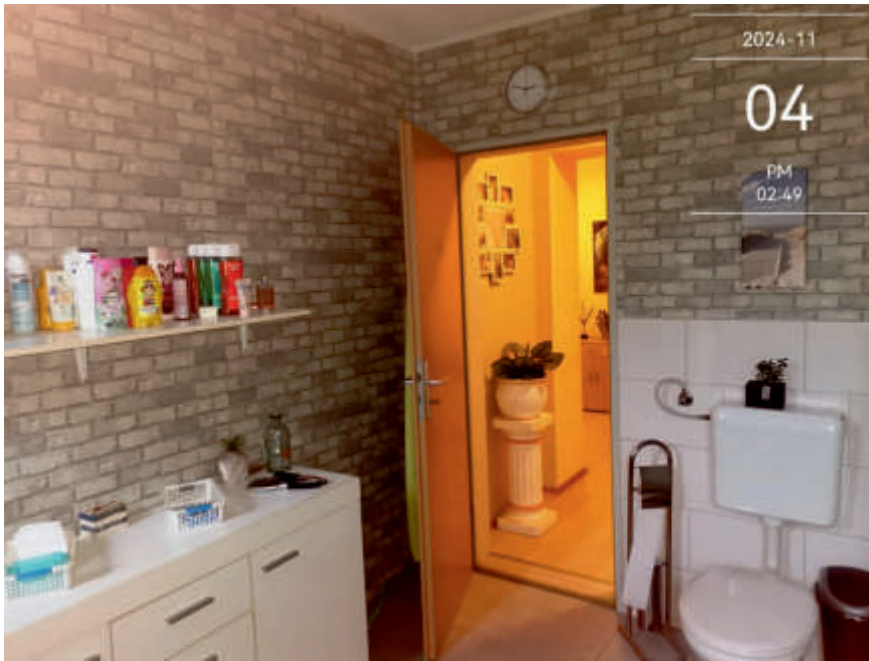
Anlaß: Verkauf

Innen- & Fotoansichten -3- von -4- zur Miet-  
wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß hinten des  
Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.

Projekt 001-25

Oldenburg,  
04.03.2025

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.

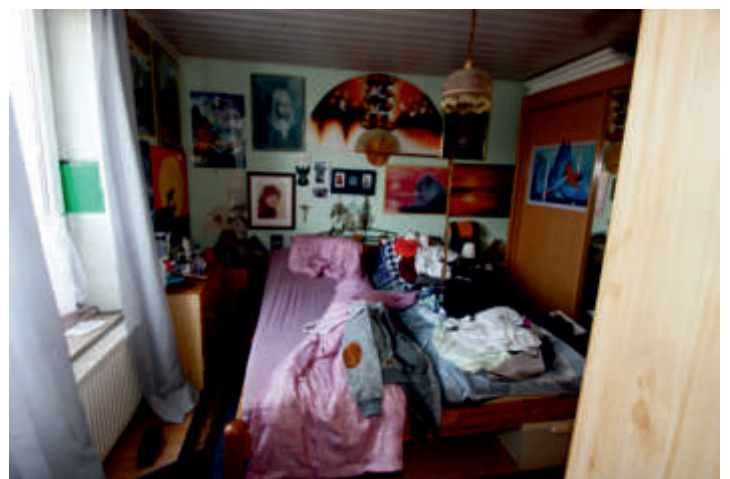
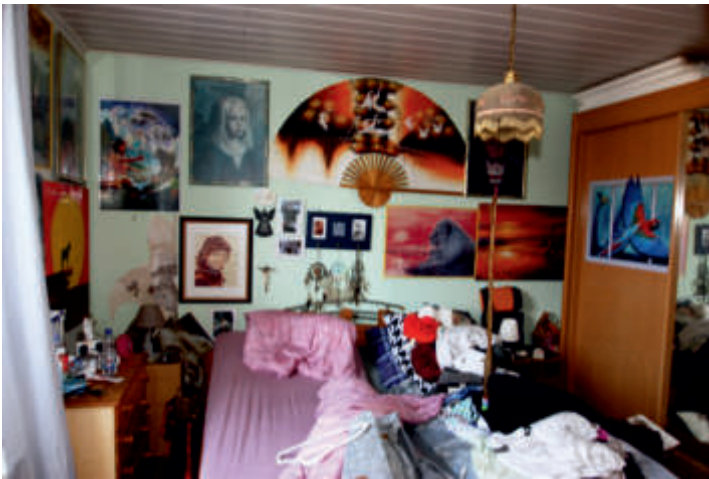
Anlaß: Verkauf

Innen- & Fotoansichten -4- von -4- zur Miet-  
wohnung Nr. 1 im Erdgeschoß hinten des  
Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Projekt 001-25

Oldenburg,  
04.03.2025



T.S.

Anlaß: Verkauf

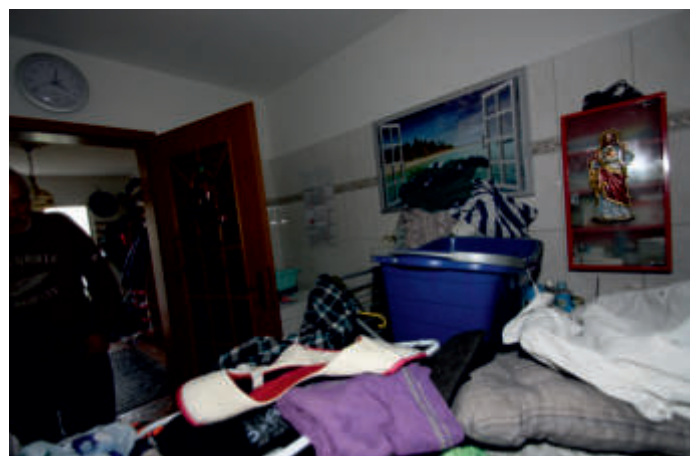
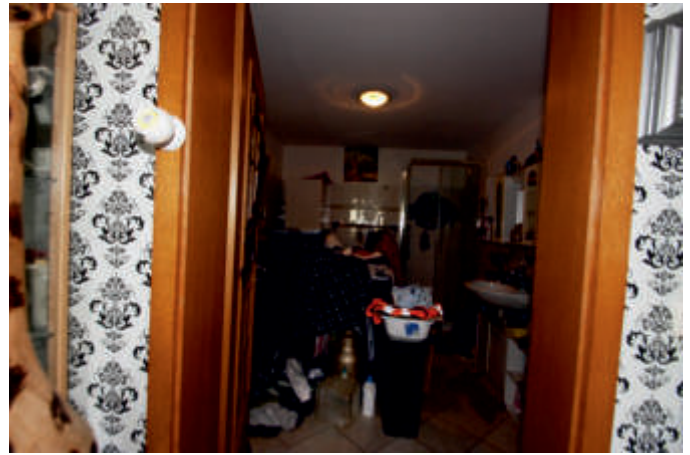
Innen- & Fotoansichten -1- von -2- zur Miet-  
wohnung Nr. 2 im Erdgeschoß links des  
Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Projekt 12-24

Oldenburg,  
10.10.2024





T.S.

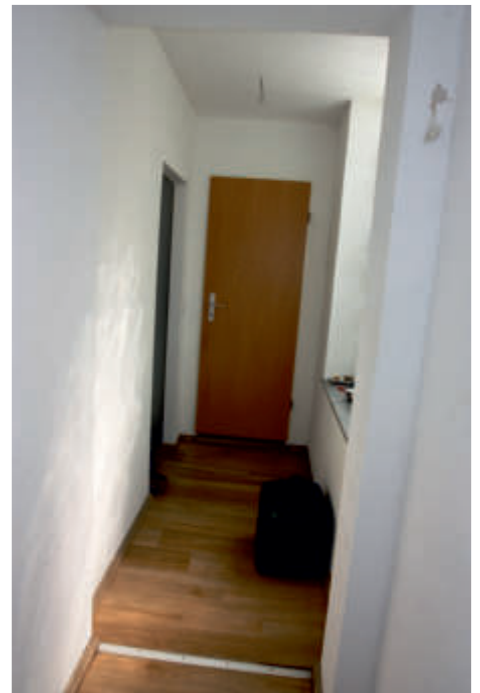
Anlaß: Verkauf

Innen- & Fotoansichten -2- von -2- zur Miet-  
wohnung Nr. 2 im Erdgeschoß links des  
Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Projekt 12-24

Oldenburg,  
10.10.2024



T.S.

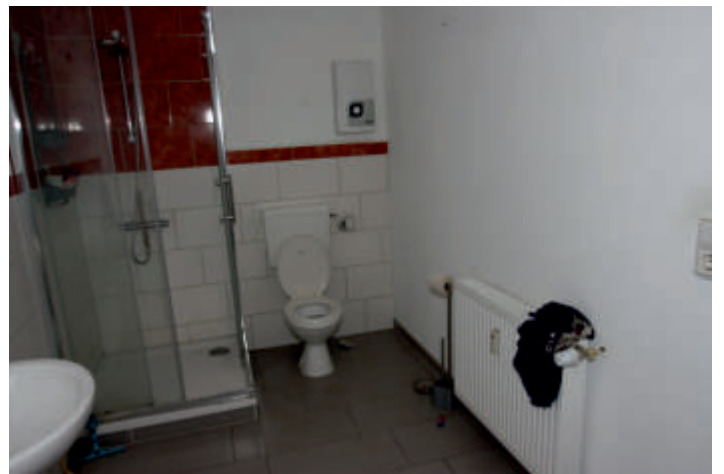
Anlaß: Verkauf

Projekt 110-24

Oldenburg,  
15.09.2024

Innen- & Fotoansichten -1- von -2- zur Miet-  
wohnung Nr. 10 im Erdgeschoß rechts des  
Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.

Anlaß: Verkauf

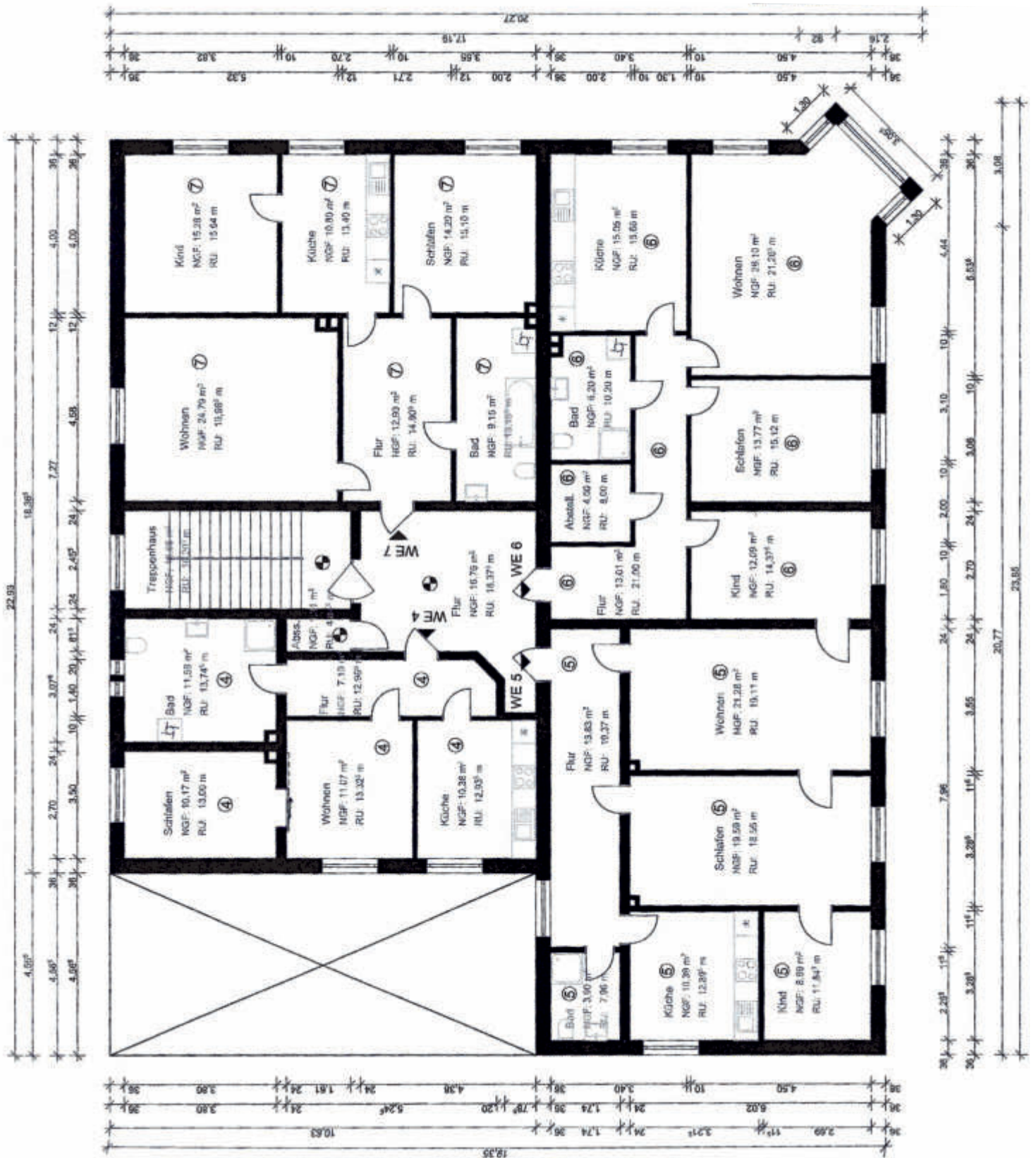
Projekt 110-24

Oldenburg,  
15.09.2024

Innen- & Fotoansichten -2- von -2- zur Miet-  
wohnung Nr. 10 im Erdgeschoß rechts des  
Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Anlage -8-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Hafensstraße 1 in 26954 Nordenham - Mitte.



T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 001-25	Oldenburg, 04.03.2025

Grundrisszeichnung 2. Obergeschoß des Hauses Hafensstraße 1 in 26954 Nordenham.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf	Innen- & Fotoansichten -1- von -3- zur Miet- wohnung Nr 7 im 1. Obergeschoß links des Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.	IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG
Projekt 001-25	Oldenburg, 04.03.2025		



T.S.

Anlaß: Verkauf

Innen- & Fotoansichten -2- von -3- zur Miet-  
wohnung Nr 7 im 1. Obergeschoß links des  
Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.

Projekt 001-25

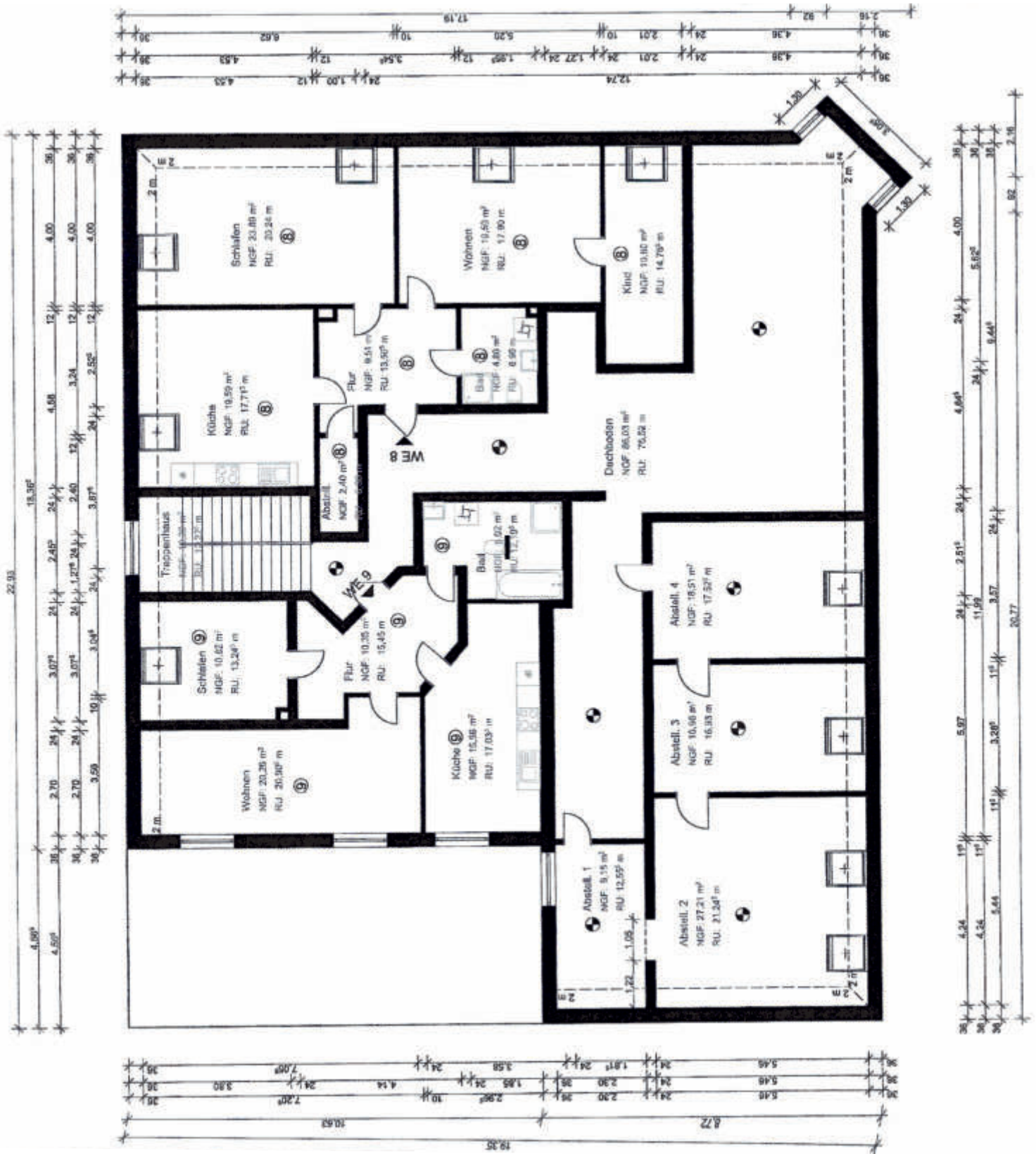
Oldenburg,  
04.03.2025

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



T.S.	Anlaß: Verkauf	Innen- & Fotoansichten -3- von -3- zur Mietwohnung Nr 7 im 1. Obergeschoß links des Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.	IMMOBILIENSERVICE <b>SCHRÖTER</b> OLDENBURG
Projekt 001-25	Oldenburg, 04.03.2025		

Anlage -10-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Hafenstr. 1 in 26954 Nordenham - Mitte.



T.S.	Anlaß: Verkauf
Projekt 001-25	Oldenburg, 04.03.2025

Grundrisszeichnung 1. Obergeschoß - Hafenstr.1 Nordenham, Mietgegenstand rot umrandet.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG



**Bauherr:** City Appartemenets GmbH

**Projekt:** Hafenstr. 1, 26954 Nordenham

**Architekt:** Architype  
Dip.-Ing. Architekt Aldewin Sareika  
Achterdiek 42  
28359 Bremen

Erdgeschoss		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		
<b>WE 1</b>	Diele	5,44	<b>Verkehrfläche:</b>	Flur	22,13	
	Wohnen/Küche	40,08		Treppenhaus	20,13	
	Flur	11,36		$\Sigma$	42,26	
	Bad	10,39				
	Schlafen	24,67		<b>Technik:</b>	Haustechnik	25,34
	Kind	9,83				
	$\Sigma$	101,77				
<b>WE 2</b>	Flur	7,47				
	Küche	16,45				
	Bad	13,77				
	Schlafen	15,47				
	Wohnen	24,04				
	$\Sigma$	77,20				
<b>WE 3</b>	Flur	1,54				
	Wohn/Küch.Schl.	39,24				
	Bad	7,31				
	$\Sigma$	48,09				
<b>WE 10</b>	Flur 1	4,62				
	Wohnen / Küche	32,94				
	Bad	6,33				
	Schlafen	15,01				
	Abstellraum	1,63				
	Flur 2	3,30				
	Kind	11,31				
	$\Sigma$	75,14				
		$\Sigma$	302,20	$\Sigma$	67,6	

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 001-25

Oldenburg,  
04.03.2025

Flächenberechnung zu den Wohn-, Nutz- & Verkehrsflächen des Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham, Seite -1- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Obergeschoss		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
WE 4	Flur	7,19	Verkehrfläche:	Flur	16,76
	Wohnen	11,07		Σ Treppenhaus	13,86
	Küche	10,38		<b>30,62</b>	
	Bad	11,58	Nutzungsfläche	Abstellraum	1,31
	Schlafen	10,17			
	Kind	9,83			
	Σ	<b>60,22</b>			
WE 5	Flur	13,83			
	Küche	10,39			
	Bad	3,99			
	Kind	8,69			
	Schlafen	19,59			
	Wohnen	21,28			
Σ	<b>77,77</b>				
WE 6	Flur	13,01			
	Abstellraum	4,00			
	Kind	12,09			
	Schlafen	13,77			
	Wohnen	26,10			
	Küche	15,05			
	Bad	6,20			
	Σ	<b>90,22</b>			
WE 7	Flur 1	12,93			
	Wohnen	24,79			
	Bad	9,15			
	Schlafen	14,20			
	Küche	10,80			
	Kind	11,31			
	Σ	<b>83,18</b>			
Σ		<b>311,39</b>		Σ	<b>31,93</b>

Dachgeschoss		m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	
WE 8	Flur	9,51	Verkehrfläche:	Dachboden	86,03	
	Wohnen	19,50				
	Küche	19,59				
	Bad	4,86				
	Schlafen	23,89		Nutzungsfläche	Abstellraum 1	9,15
	Abstellraum	2,40			Abstellraum 2	27,21
	Kind	10,80			Abstellraum 3	16,96
	$\Sigma$	90,55			Abstellraum 4	18,51
			$\Sigma$	71,83		
WE 9	Flur	10,35				
	Küche	15,56				
	Bad	8,02				
	Schlafen	10,82				
	Wohnen	20,26				
	$\Sigma$	65,01				
		$\Sigma$ 155,56			$\Sigma$ 157,86	

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 001-25

Oldenburg,  
04.03.2025

Flächenberechnung zu den Wohn-, Nutz-  
& Verkehrsflächen des Mehrfamilienhauses  
Hafenstr. 1 in Nordenham, Seite -3- von -3-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Gültig bis: 12.09.2034

Registriernummer NI-2024-005317594

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend	
Adresse	Hafenstraße 1, 26954 Nordenham	
Gebäudeteil <sup>1</sup>		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1900	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,4</sup>	2017	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A <sub>in</sub> )	1028,3 m <sup>2</sup>   <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom	
Erneuerbare Energien		
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geliferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>3</sup>	Anzahl: 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"/> 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 dem GEG, 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

engiwo.de\*

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen  
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

Norbert

Schnitzler

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater

13.09.2024

Datum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG <sup>2</sup>Nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen <sup>3</sup>Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation <sup>5</sup>Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 001-25

Oldenburg,  
04.03.2025

Energieausweis & als Bedarfsausweis des  
Mehrfamilienhauses Hafenstraße 1 in 26954  
Nordenham - Mitte, Seite -1- von -2-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

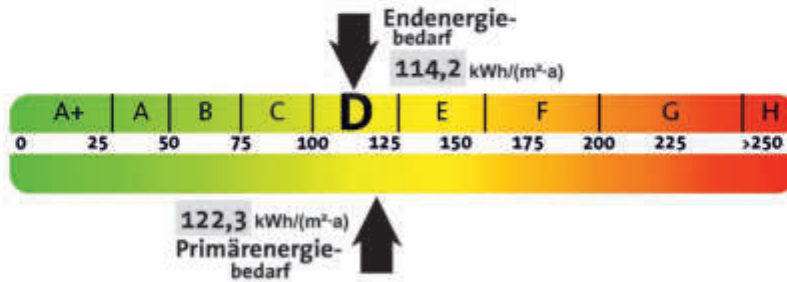
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NI-2024-005317594

2

## Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 27,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

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 <sup>3</sup>,

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>4</sup>  eingehalten

## Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

114,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien<sup>5</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71 b bis h GEG<sup>6</sup>
- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71 b)
  - Wärmepumpe (§ 71 c)
  - Stromdirektheizung (§ 71 d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71 e)
  - Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71 f, g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71 h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71 h)
  - Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

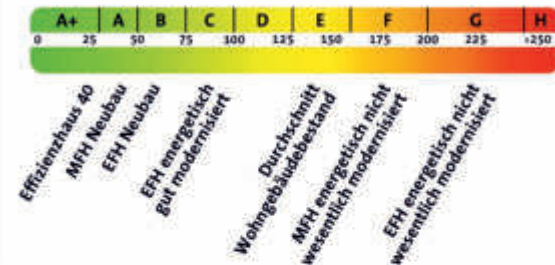
Art der EE	Wärme <sup>7</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>8</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>9</sup> [%]
Summe <sup>10</sup> [%]:			

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>11</sup>:

Art der EE	Anteil EE <sup>12</sup> [%]
Summe <sup>13</sup> [%]:	

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



## 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 (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup>siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup>nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG <sup>3</sup>Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>5</sup>Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen <sup>6</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

<sup>7</sup>nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>8</sup>Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup>Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall <sup>10</sup>Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

T.S.

Anlaß: Verkauf

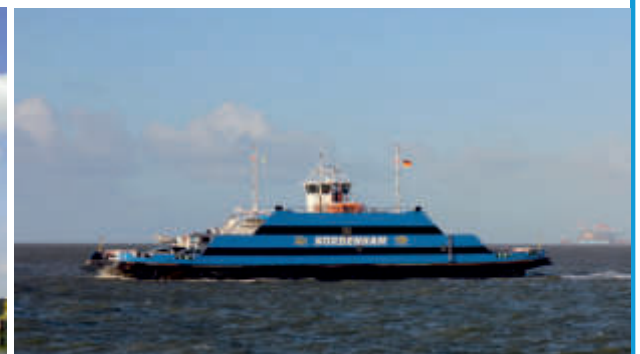
Projekt 001-25

Oldenburg,  
04.03.2025

Energieausweis & als Bedarfsausweis des  
Mehrfamilienhauses Hafenstraße 1 in 26954  
Nordenham - Mitte, Seite -2- von -2-.

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG

Anlage -13-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Hafestraße 1 in 26954 Nordenham - Mitte.



**Basisdaten**

Koordinaten:	ø 53° 29' N, 8° 29' O
Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Wesermarsch
Höhe:	2 m ü. NHN
Fläche:	87,77 km <sup>2</sup>
Einwohner:	26.410 (31. Dez. 2023) <sup>[1]</sup>
Bevölkerungsdichte:	301 Einwohner je km <sup>2</sup>
Postleitzahl:	26954
Vorwahl:	04731
Kfz-Kennzeichen:	BRA
Gemeineschlüssel:	03 4 61 007
Stadtgliederung:	35 Stadtteile
Adresse der Stadtverwaltung:	Walther-Rathenau-Straße 25 26954 Nordenham
Website:	<a href="http://www.nordenham.de">www.nordenham.de</a>
Bürgermeister:	Nils Siemen (parteilos)

T.S.

Anlaß: Verkauf

Projekt 001-25

Oldenburg,  
04.03.2025

**Impressionen aus der Stadt  
Nordenham an der Unterweser.**

IMMOBILIENSERVICE  
**SCHRÖTER**  
OLDENBURG