

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 €/m².

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

gesamt 1.117,76 667,36 m² 231,02 m² 219,38 m²

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 (m².a) Endenergieverbrauch sowie
122,3 kWh (m².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 Hafestraße 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 ² | NK | Gesamt | Bemerkung |
|-----|------------|------------|-----------------------|----------|----------|-----------------------|
| 1 | WG - 1 | 600,00 € | 101,77 m ² | 300,00 € | 900,00 € | Mietbeginn 15.12.2024 |
| 2 | WG - 2 | 520,00 € | 77,20 m ² | 250,00 € | 770,00 € | Mietbeginn 15.11.2024 |
| 3 | WG - 3 | 200,00 € | 48,09 m ² | 155,00 € | 355,00 € | |
| 4 | WG - 4 | 320,00 € | 60,22 m ² | 267,00 € | 587,00 € | Zahlungsstörungen |
| 5 | WG - 5 | 350,00 € | 77,77 m ² | 215,00 € | 565,00 € | |
| 6 | WG - 6 | 380,00 € | 90,22 m ² | 220,00 € | 600,00 € | |
| 7 | WG - 7 | 498,25 € | 83,18 m ² | 281,75 € | 780,00 € | Mietbeginn 15.11.2024 |
| 8 | WG - 8 | 260,00 € | 90,55 m ² | 180,00 € | 440,00 € | |
| 9 | WG - 9 | 270,00 € | 65,01 m ² | 164,00 € | 434,00 € | |
| 10 | WG - 10 | 450,00 € | 75,12 m ² | 379,00 € | 829,00 € | Mietbeginn 01.10.2024 |
| 11 | Garage - 1 | | 14,25 m ² | | | Leerstand |
| 12 | Garage - 2 | | 15,12 m ² | | | Leerstand |
| 13 | Garage - 3 | 56,25 € | 14,96 m ² | 3,75 € | 60,00 € | Mietbeginn 15.11.2024 |
| 14 | Garage - 4 | 31,50 € | 14,96 m ² | 3,50 € | 35,00 € | |
| 15 | Garage - 5 | 31,50 € | 14,96 m ² | 3,50 € | 35,00 € | |
| 16 | Garage - 6 | | 14,96 m ² | | | 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 | Gründerwerbsteuer 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 € |
| | <u>Jahresreinertrag</u> | <u>42.849,00 €</u> |
| | <u>Verzinsung des eingesetzten Kapitals</u> | <u>8,95%</u> |

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

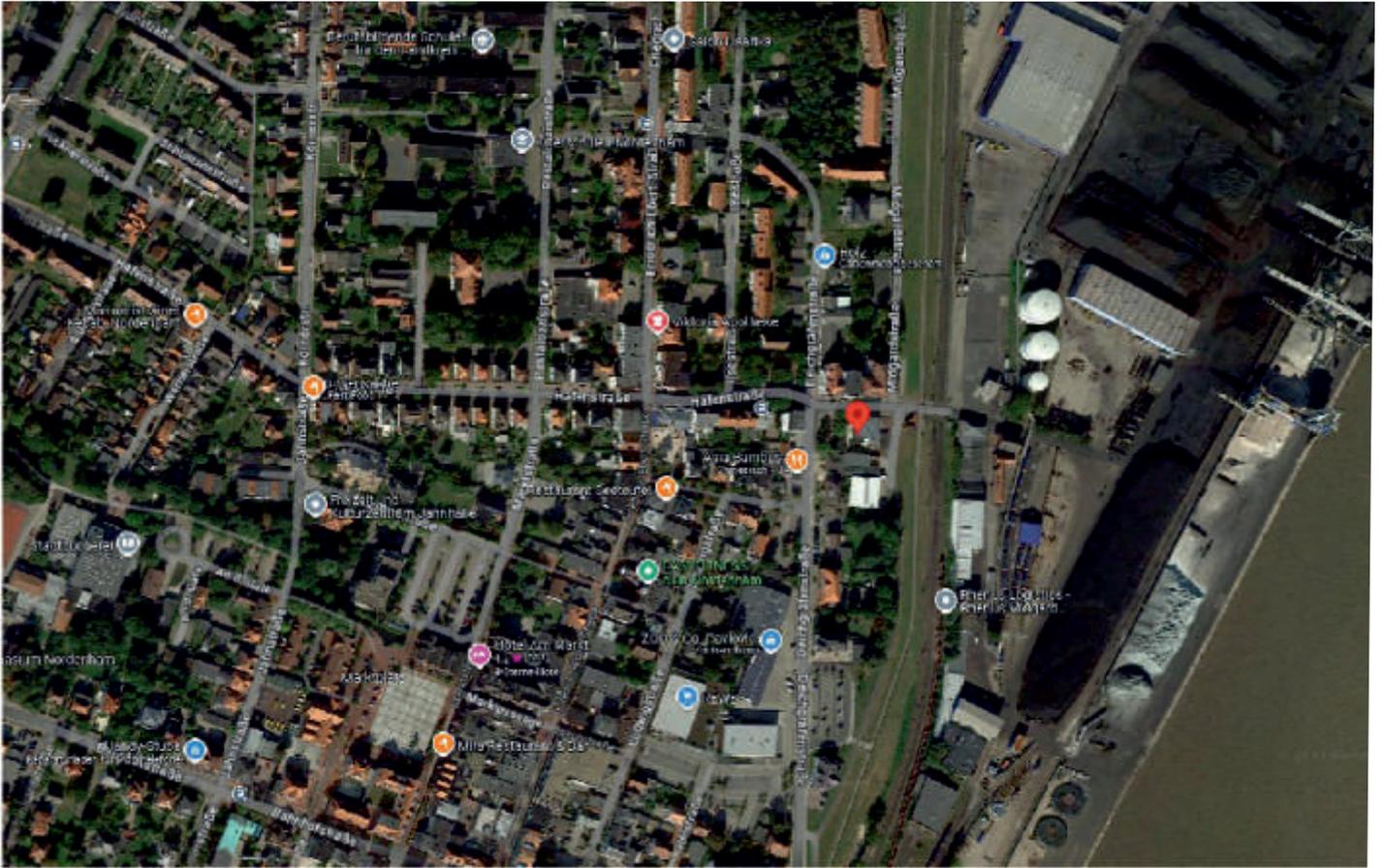
Projekt 001-25

Oldenburg,
04.03.2025

Anfahrt zum Mehrfamilienhaus Hafen-
straße 1 in 26594 Nordenham - Mitte.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Anlage -2-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Hafenstraße 1 in 26954 Nordenham - Mitte.



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

Luftbilder vom Standort und Mehrfamilienhaus Hafenstraße 1 in 26954 Nordenham.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



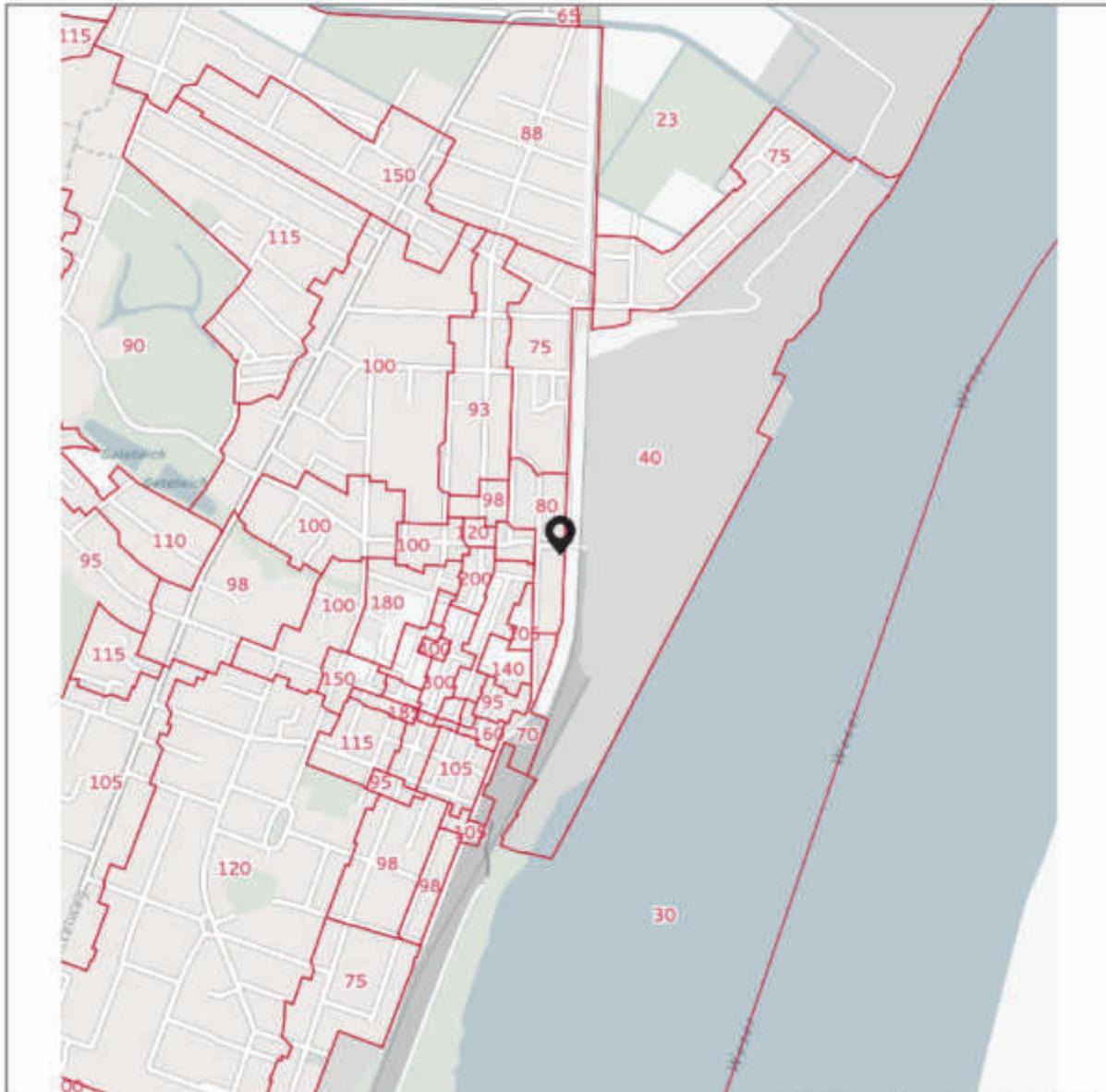
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Oldenburg-Cloppenburg



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 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Gemischte Baufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025

T.S.

Anlaß: Verkauf

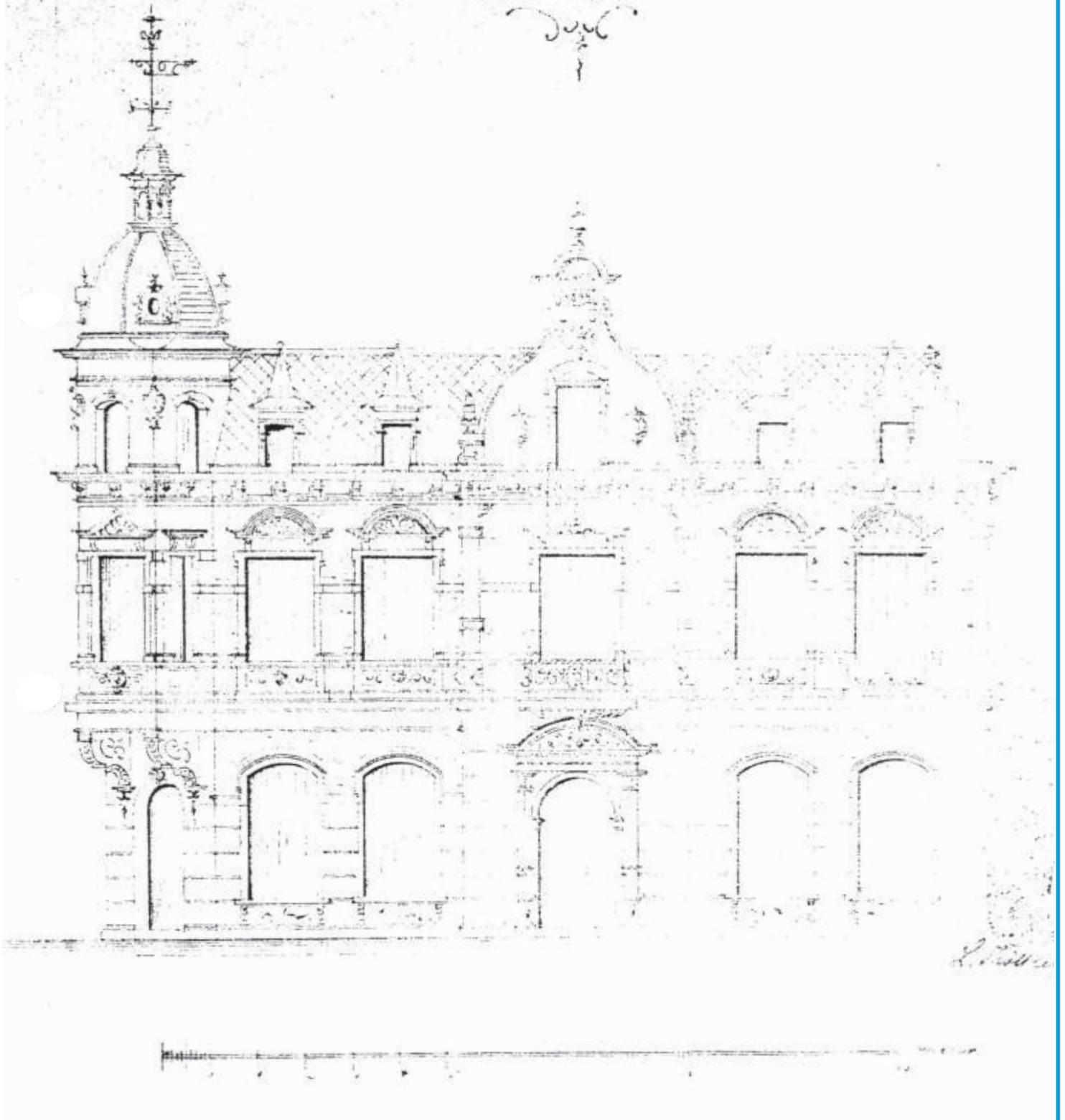
Projekt 001-25

Oldenburg,
04.03.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

Neubau eines Hauses 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.

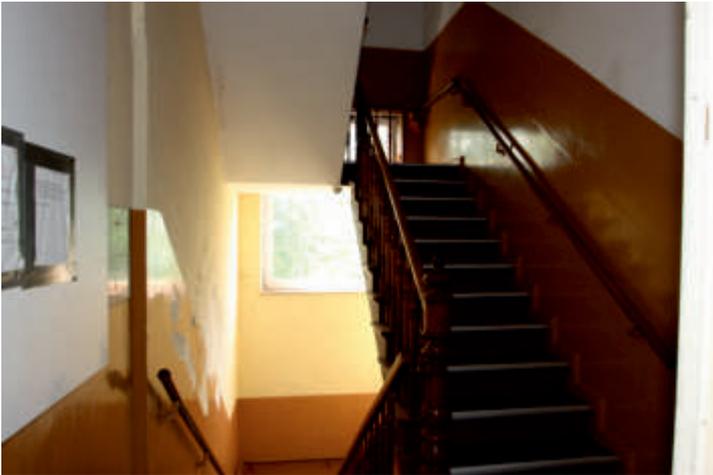
IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



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

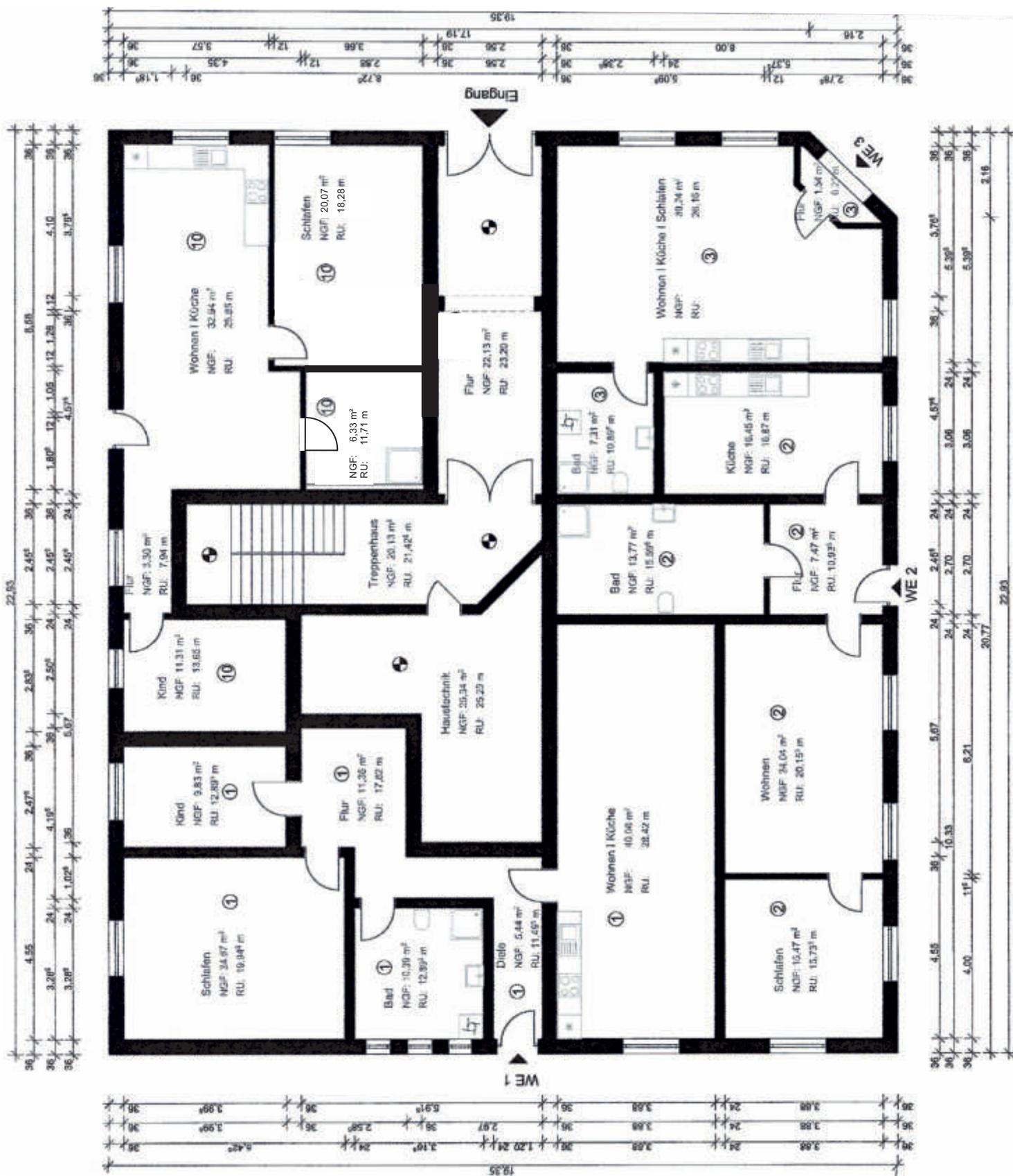


| | | | |
|----------------|--------------------------|---|---|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | Aussenansichten -2- von -2- zum Mehrfamilienhaus Hafensstraße 1, Nordenham. | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 001-25 | Oldenburg, 04.03.2025 | | |



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

Anlage -6-, Exposé & Kaufangebot Mehrfamilienhaus Hafensstraße 1 in 26954 Nordenham - Mitte.



T.S.

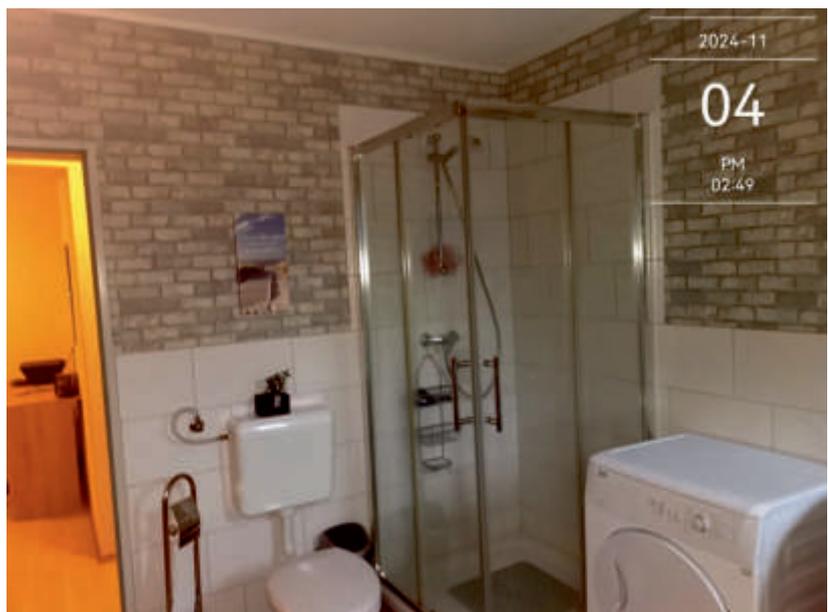
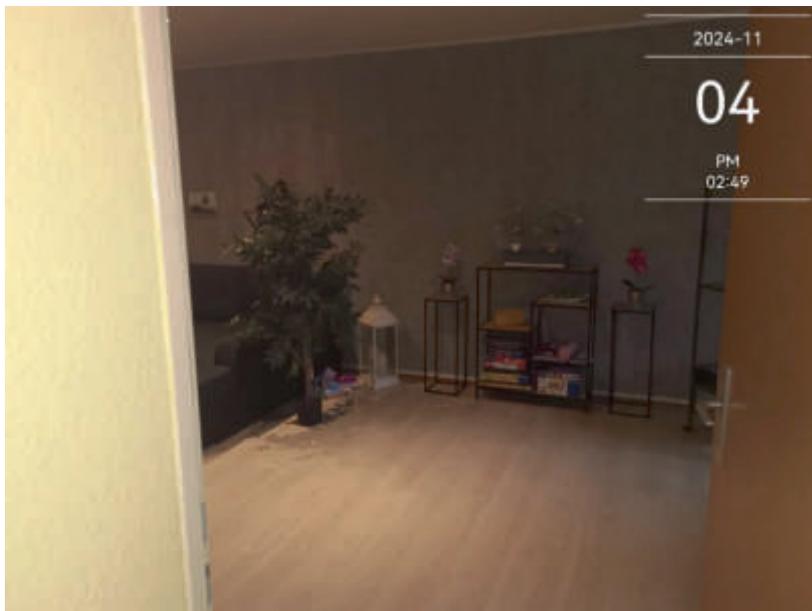
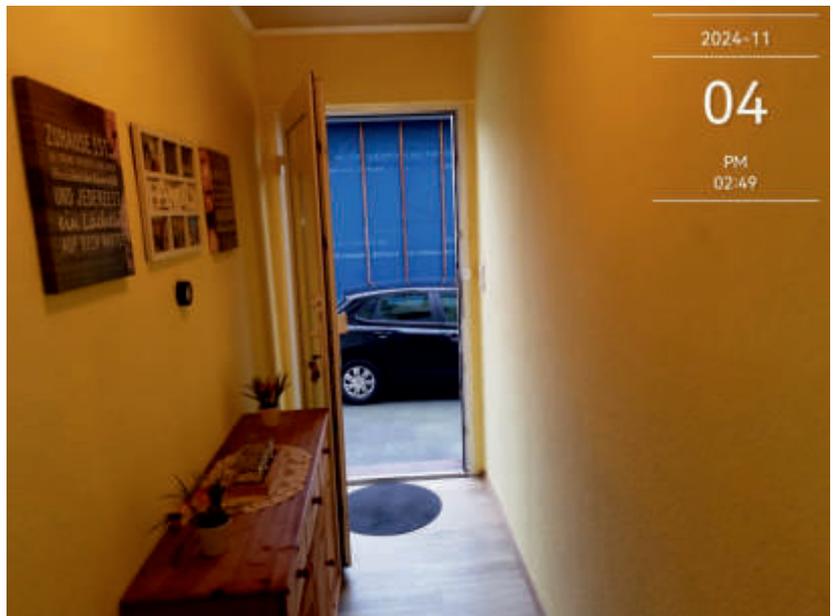
Anlaß: Verkauf

Projekt 001-25

Oldenburg,
04.03.2025

Grundrisszeichnung Erdgeschoß des Hauses
Hafensstraße 1 in 26954 Nordenham - Mitte.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

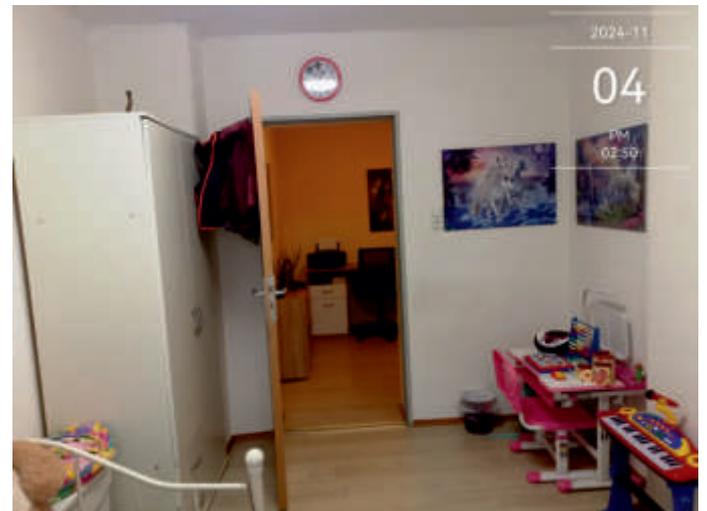
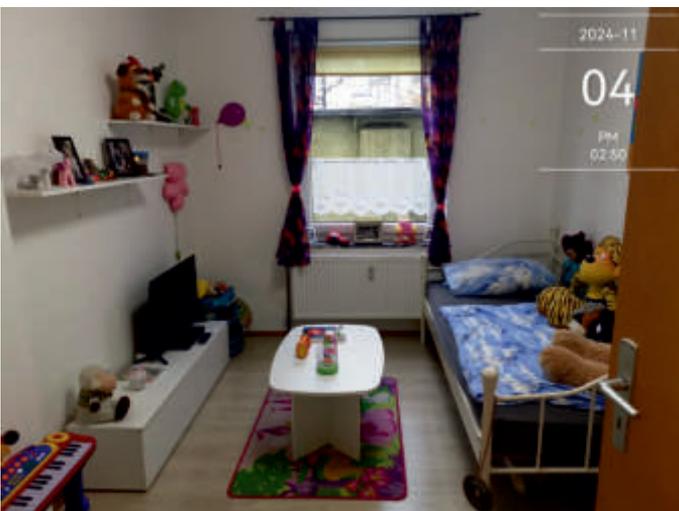
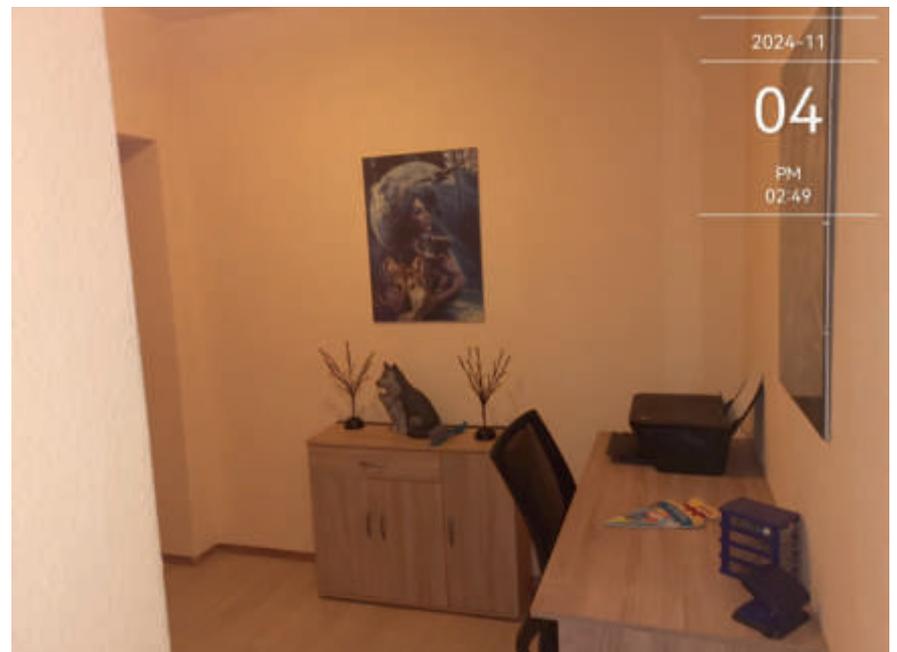
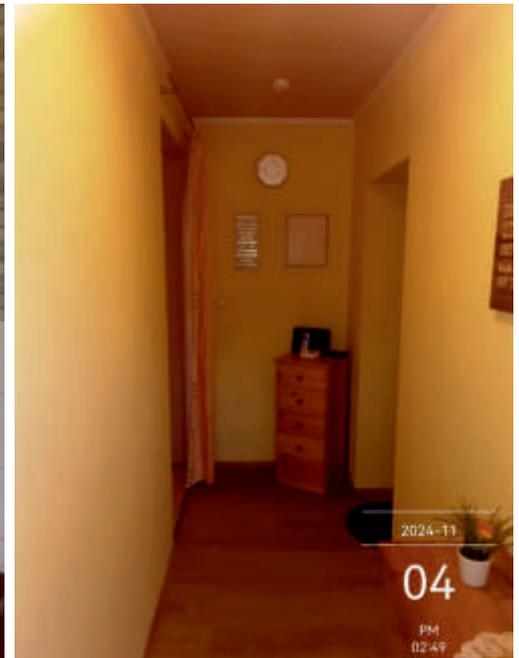
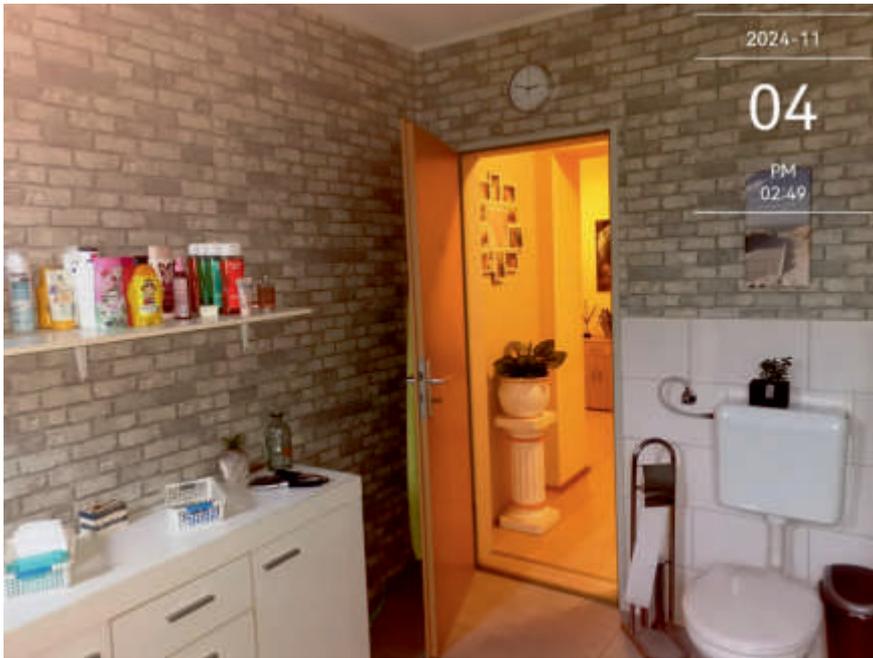
Anlaß: Verkauf

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

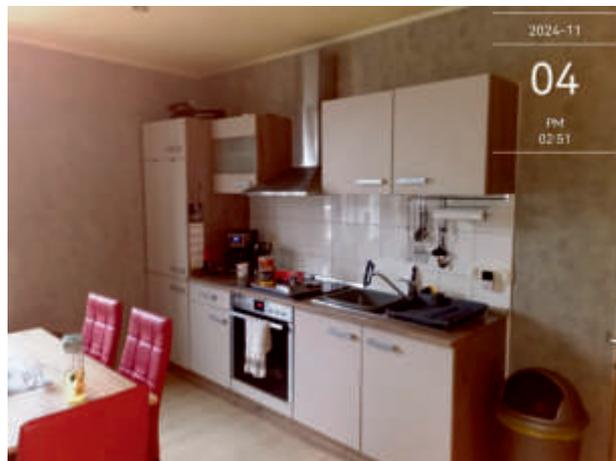
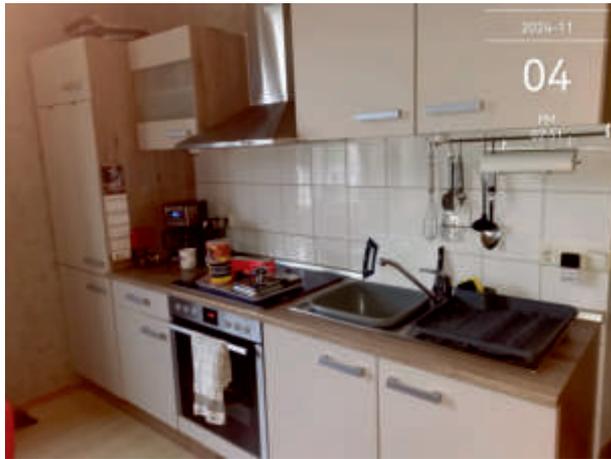
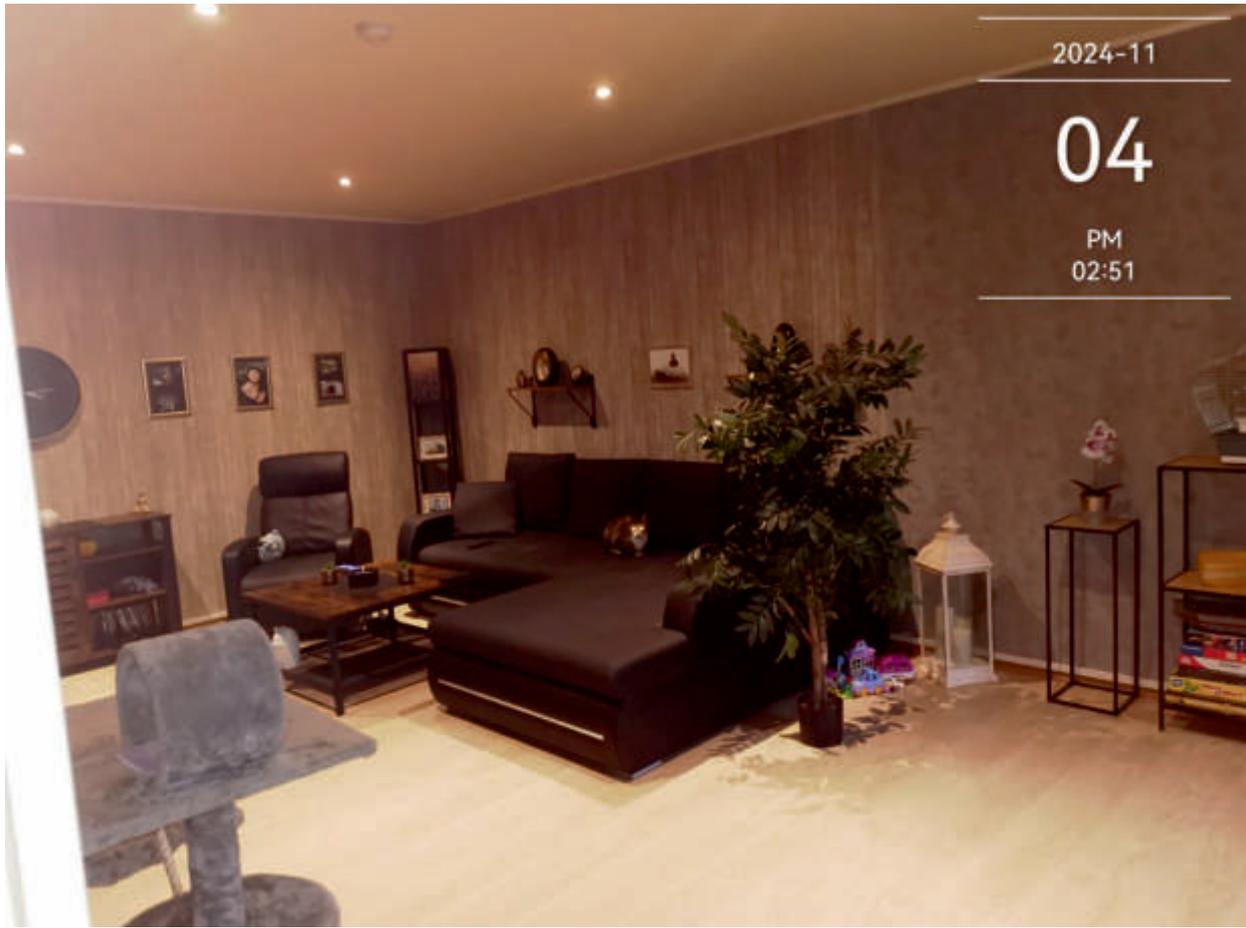
IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG

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 SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 001-25 | Oldenburg, 04.03.2025 | | |



T.S.

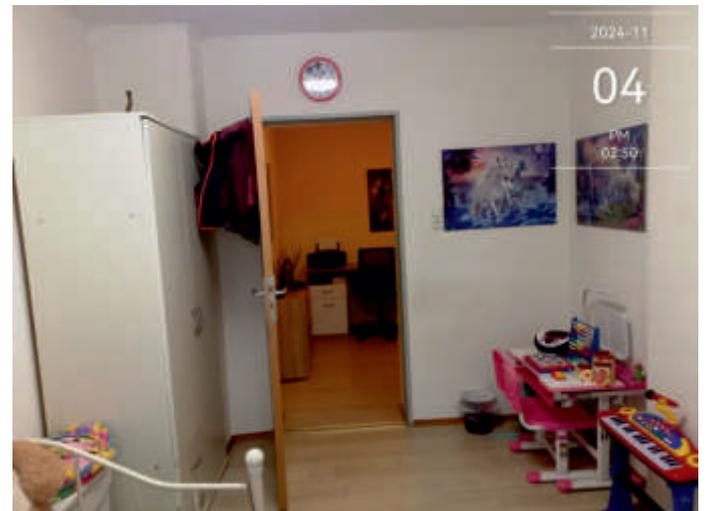
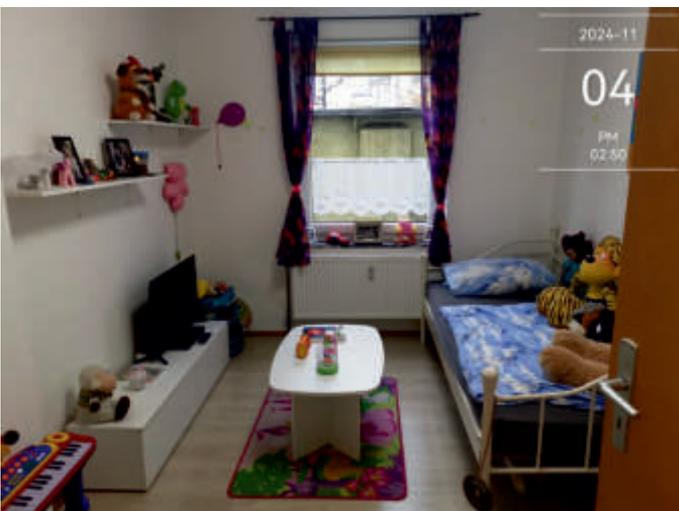
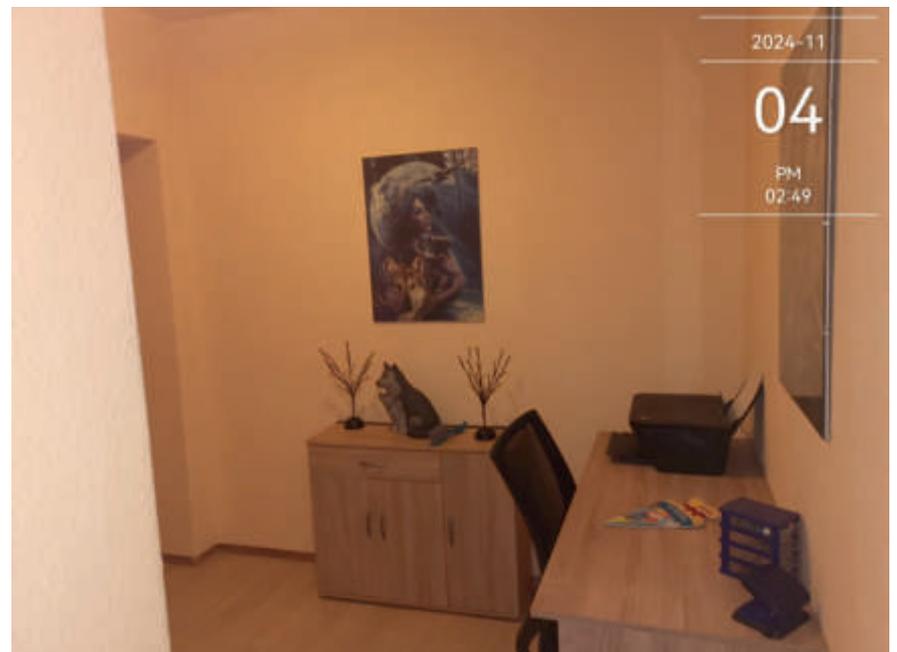
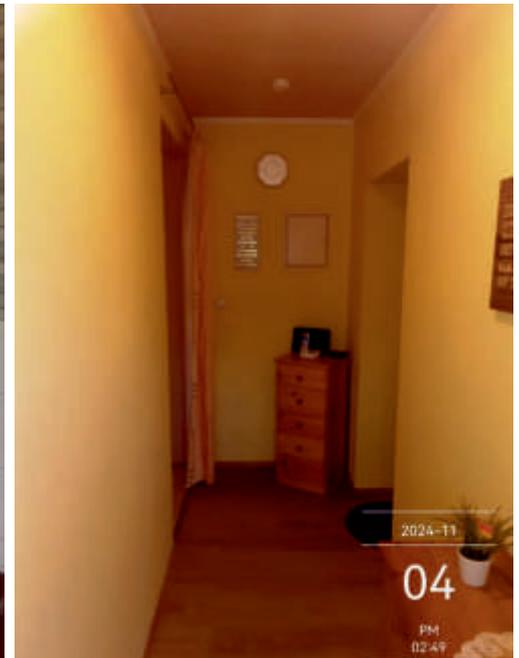
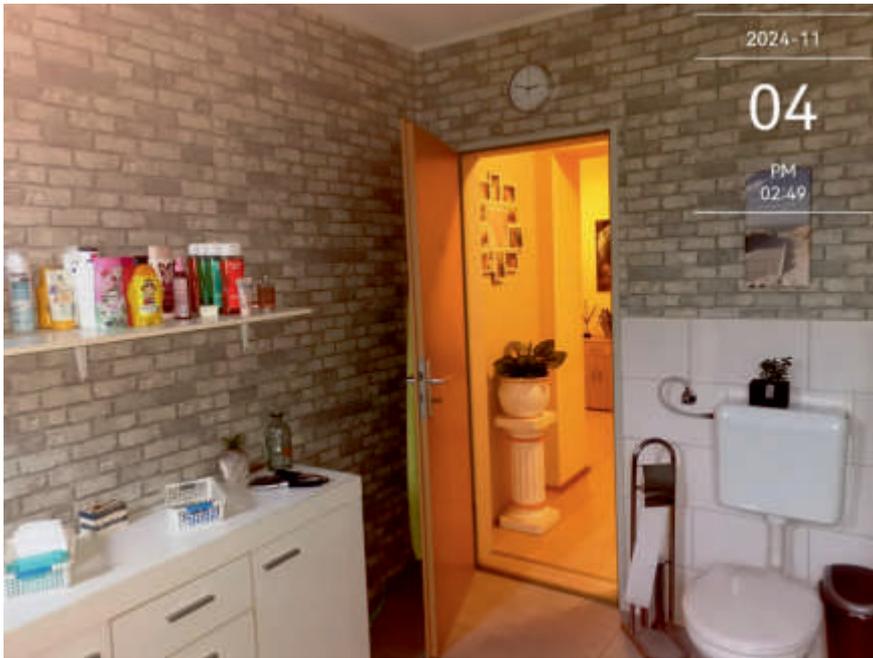
Anlaß: Verkauf

Projekt 001-25

Oldenburg,
04.03.2025

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

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



T.S.

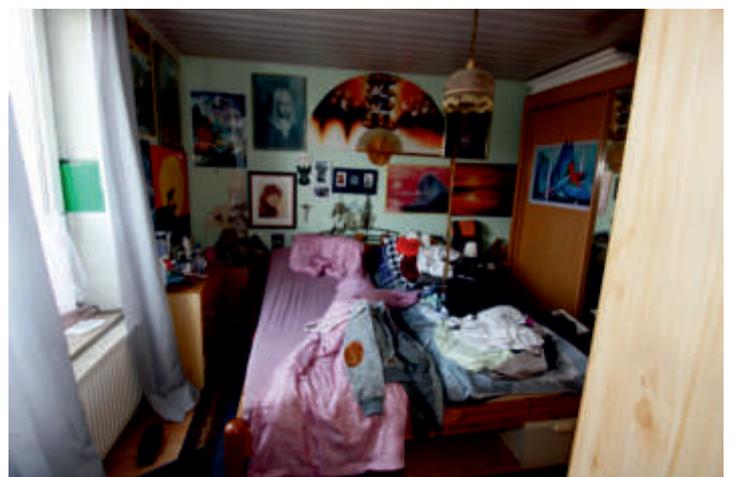
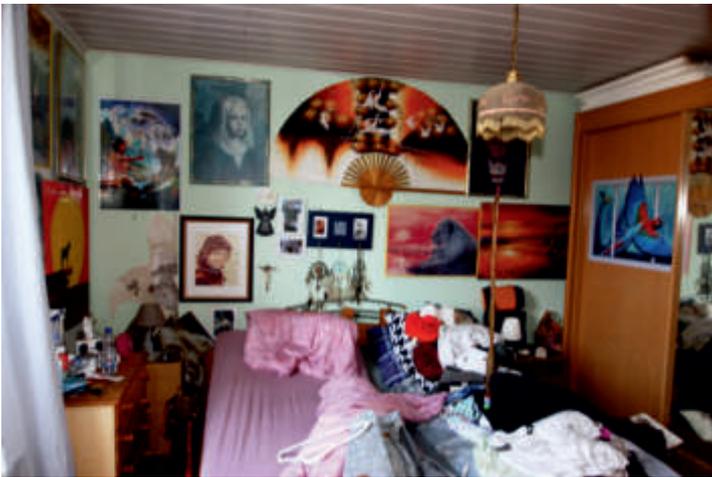
Anlaß: Verkauf

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.

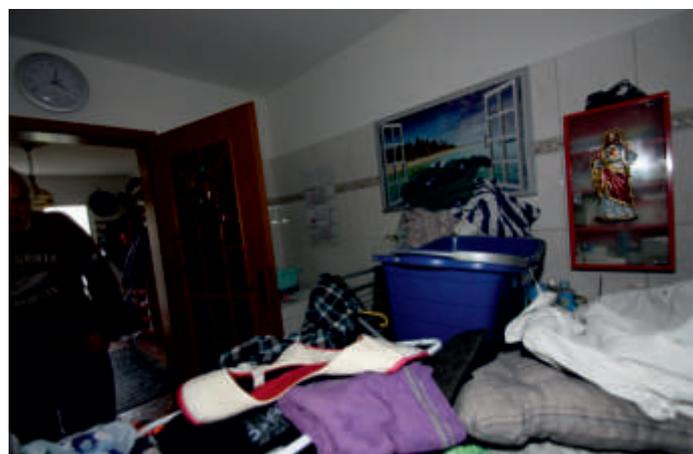
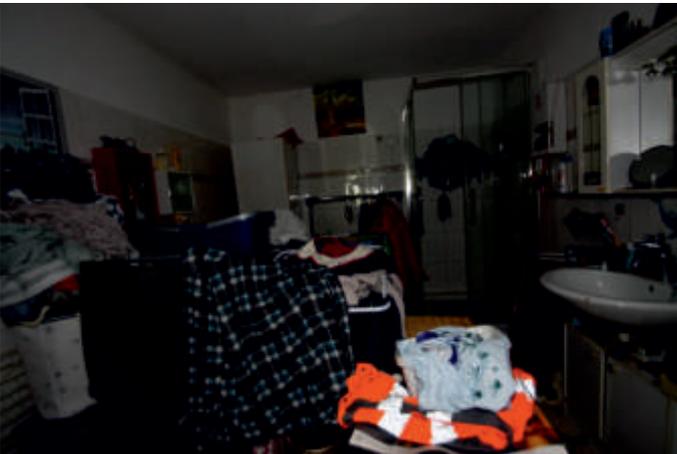
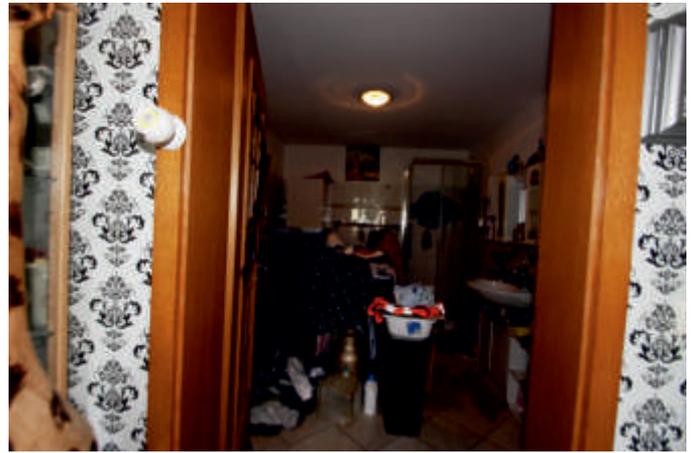
Anlaß: Verkauf

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.

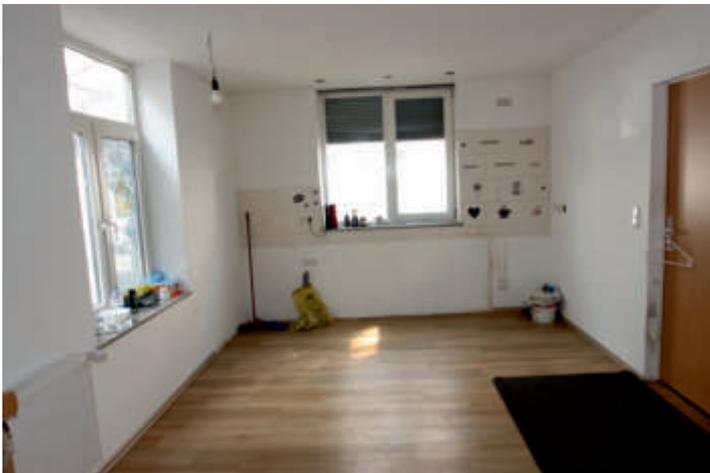
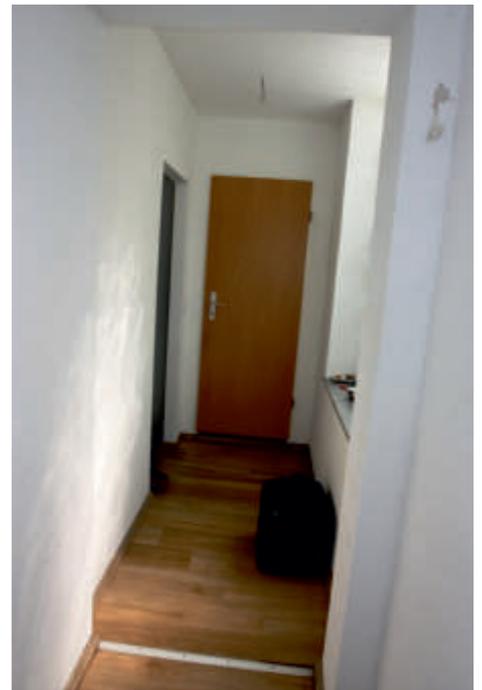
Anlaß: Verkauf

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

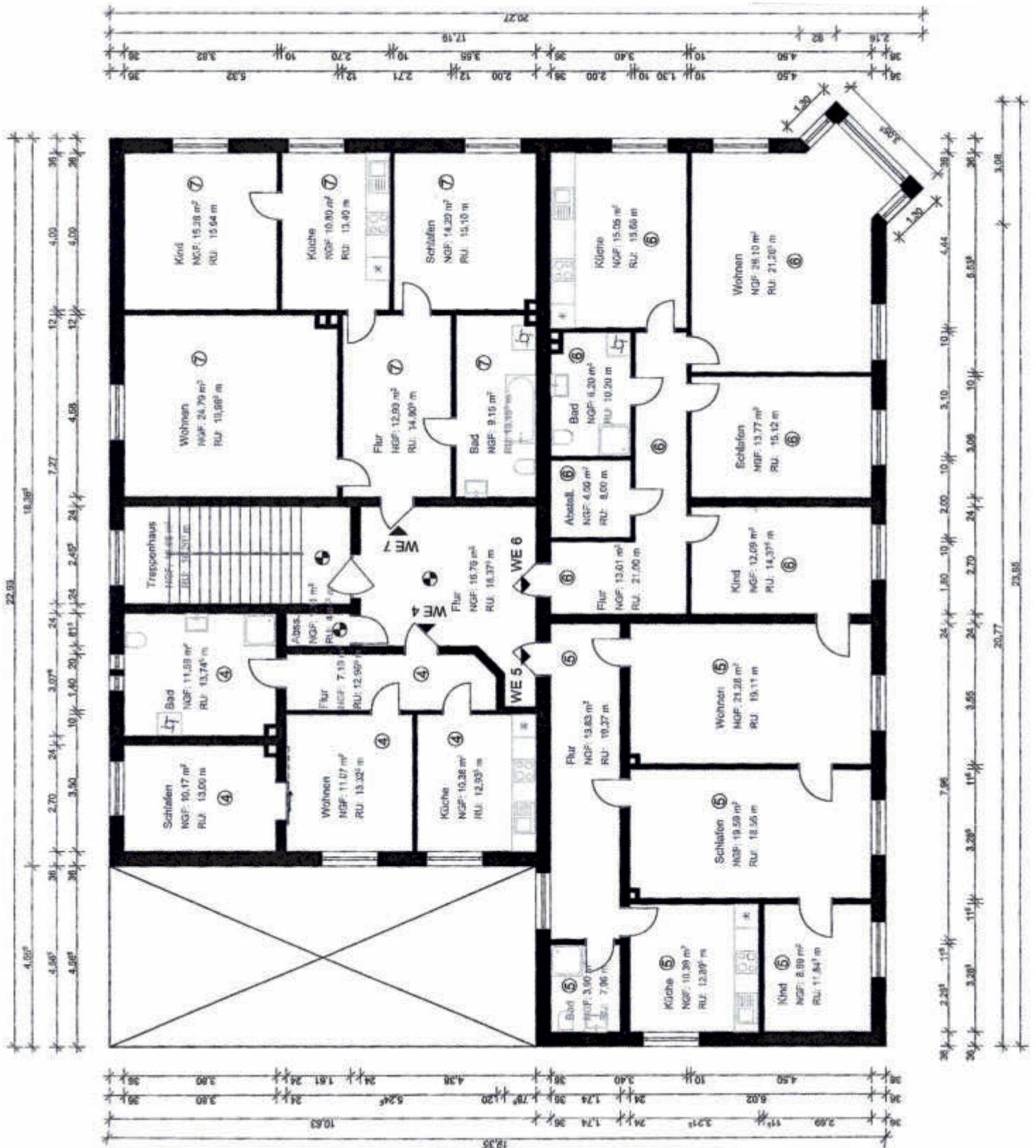
Innen- & Fotoansichten -1- von -2- zur Miet-
wohnung Nr. 10 im Erdgeschoß rechts des
Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham.

IMMOBILIENSERVICE
SCHRÖTER
OLDENBURG



| | | | |
|----------------|--------------------------|---|---|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | Innen- & Fotoansichten -2- von -2- zur Mietwohnung Nr. 10 im Erdgeschoß rechts des Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham. | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 110-24 | Oldenburg, 15.09.2024 | | |

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 Mietwohnung Nr 7 im 1. Obergeschoß links des Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham. | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 001-25 | Oldenburg, 04.03.2025 | | |

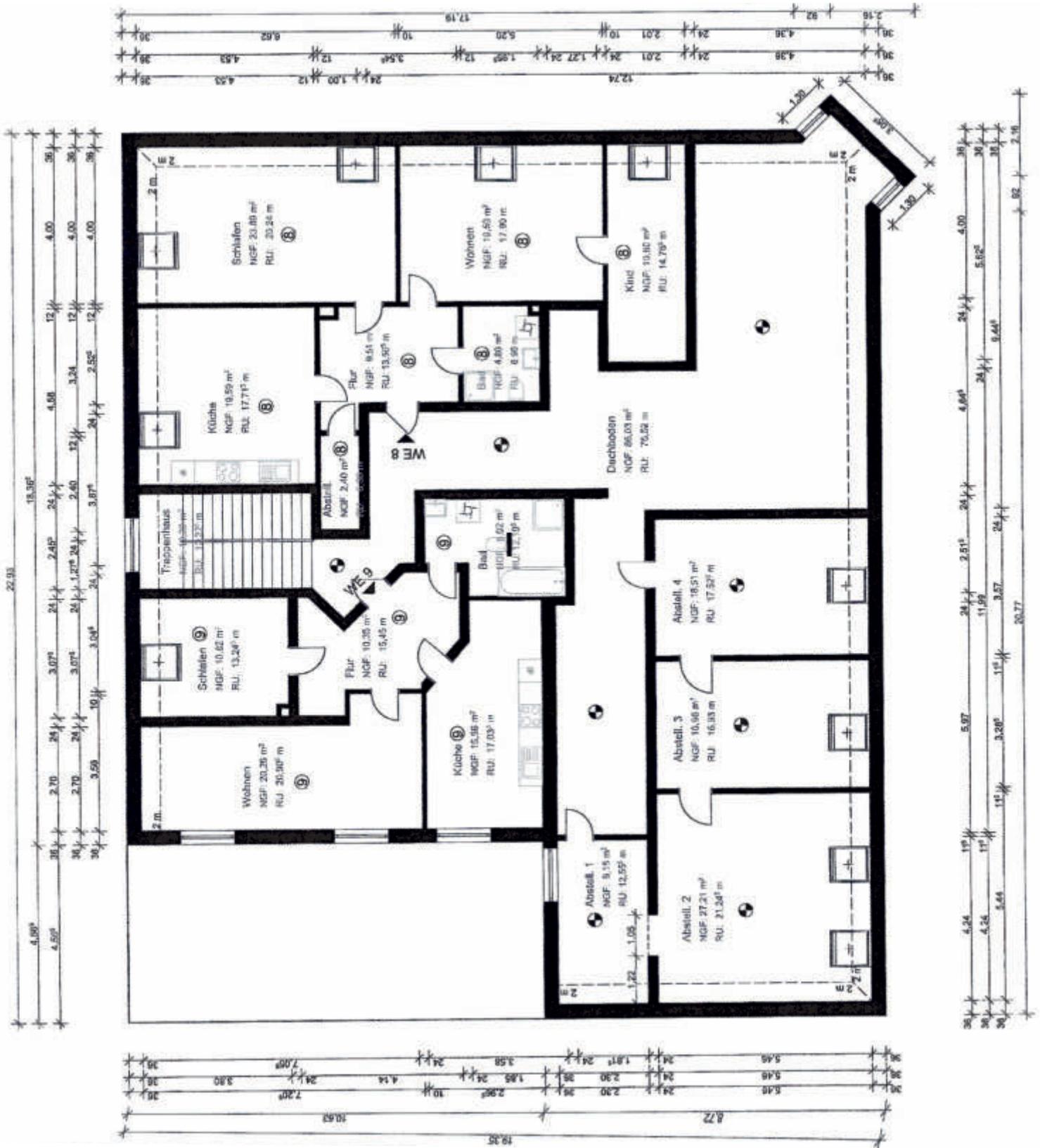


| | | | |
|----------------|--------------------------|--|---|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | Innen- & Fotoansichten -2- von -3- zur Mietwohnung Nr 7 im 1. Obergeschoß links des Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham. | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER OLDENBURG |
| Projekt 001-25 | Oldenburg, 04.03.2025 | | |



| | | | |
|----------------|--------------------------|--|---|
| T.S. | Anlaß: Verkauf | Innen- & Fotoansichten -3- von -3- zur Mietwohnung Nr 7 im 1. Obergeschoß links des Mehrfamilienhauses Hafenstr. 1 in Nordenham. | IMMOBILIENSERVICE SCHRÖTER 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 ² | | m ² | | |
|--------------|-----------------|----------------|-----------------------|-----------------|-------------|-------|
| WE 1 | Diele | 5,44 | Verkehrfläche: | Flur | 22,13 | |
| | Wohnen/Küche | 40,08 | | Treppenhaus | 20,13 | |
| | Flur | 11,36 | | Σ | 42,26 | |
| | Bad | 10,39 | | Technik: | Haustechnik | 25,34 |
| | Schlafen | 24,67 | | | | |
| | Kind | 9,83 | | | | |
| Σ | 101,77 | | | | | |
| WE 2 | Flur | 7,47 | | | | |
| | Küche | 16,45 | | | | |
| | Bad | 13,77 | | | | |
| | Schlafen | 15,47 | | | | |
| | Wohnen | 24,04 | | | | |
| Σ | 77,20 | | | | | |
| WE 3 | Flur | 1,54 | | | | |
| | Wohn/Küch.Schl. | 39,24 | | | | |
| | Bad | 7,31 | | | | |
| Σ | 48,09 | | | | | |
| WE 10 | Flur 1 | 4,62 | | | | |
| | Wohnen / Küche | 32,94 | | | | |
| | Bad | 6,33 | | | | |
| | Schlafen | 15,01 | | | | |
| | Abstellraum | 1,63 | | | | |
| | Flur 2 | 3,30 | | | | |
| | Kind | 11,31 | | | | |
| Σ | 75,14 | | | | | |
| Σ | | 302,20 | | Σ | 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 ² | | m ² | |
|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| WE 4 | Flur | 7,19 | Verkehrfläche: | Flur | 16,76 |
| | Wohnen | 11,07 | | Σ Treppenhaus | 13,86 |
| | Küche | 10,38 | | 30,62 | |
| | Bad | 11,58 | Nutzungsfläche | Abstellraum | 1,31 |
| | Schlafen | 10,17 | | | |
| | Kind | 9,83 | | | |
| | Σ | 60,22 | | | |
| WE 5 | Flur | 13,83 | | | |
| | Küche | 10,39 | | | |
| | Bad | 3,99 | | | |
| | Kind | 8,69 | | | |
| | Schlafen | 19,59 | | | |
| | Wohnen | 21,28 | | | |
| Σ | 77,77 | | | | |
| WE 6 | Flur | 13,01 | | | |
| | Abstellraum | 4,00 | | | |
| | Kind | 12,09 | | | |
| | Schlafen | 13,77 | | | |
| | Wohnen | 26,10 | | | |
| | Küche | 15,05 | | | |
| | Bad | 6,20 | | | |
| | Σ | 90,22 | | | |
| WE 7 | Flur 1 | 12,93 | | | |
| | Wohnen | 24,79 | | | |
| | Bad | 9,15 | | | |
| | Schlafen | 14,20 | | | |
| | Küche | 10,80 | | | |
| | Kind | 11,31 | | | |
| | Σ | 83,18 | | | |
| Σ | | 311,39 | | Σ | 31,93 |

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

Gültig bis: 12.09.2034

Registriernummer NI-2024-005317594

1

Gebäude

| | | |
|---|---|---|
| Gebäudetyp | Mehrfamilienhaus freistehend |  |
| Adresse | Hafenstraße 1, 26954 Nordenham | |
| Gebäudeteil ¹ | | |
| Baujahr Gebäude ² | 1900 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{1,4} | 2017 | |
| Anzahl Wohnungen | 9 | |
| Gebäudenutzfläche (A _n) | 1028,3 m ² <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt | |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Erdgas | |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³ | Strom | |
| Erneuerbare Energien | | |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung ³ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geliferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage ³ | 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

Digital unterschrieben von Norbert Schnitzler
DN: cn=Norbert Schnitzler, o=engiwo.de, email=norbert.schnitzler@engiwo.de, c=DE
Date: 2024.09.13 11:11:17 +0200

13.09.2024

Datum

Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

¹Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG ²Nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ³Mehrfachangaben möglich ⁴bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ⁵Klimaanlagen 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

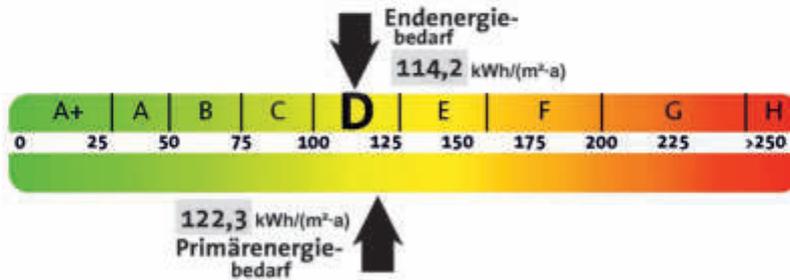
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NI-2024-005317594

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 27,0 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle ³,

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·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) ⁴ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

114,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien⁵: 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 GEG⁶
 - 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:

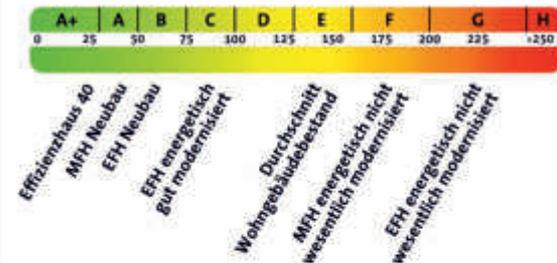
| Art der EE | Wärme ⁷ [%] | EE Einzelanl. ⁸ [%] | EE aller Anl. ⁹ [%] |
|-------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | | |
| Summe ⁸ [%]: | | | |

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt¹⁰:

| Art der EE | Anteil EE ¹¹ [%] |
|-------------------------|-----------------------------|
| | |
| Summe ⁸ [%]: | |

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

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

⁷nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, 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 ¹⁰Anteil 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 Hafenstraße 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 ² |
| Einwohner: | 26.410 (31. Dez. 2023) ^[1] |
| Bevölkerungsdichte: | 301 Einwohner je km ² |
| 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: | www.nordenham.de |
| 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