

SENIORENPALAIS WUPPERTAL



INHALTSVERZEICHNIS



04	DIE OBJEKTFAKTEN
06	DAS OBJEKT
08	DER STANDORT
10	GRUNDRISSE
20	IMPRESSIONEN
24	SO FUNKTIONIERT'S
26	DER BETREIBER
28	HAUSVERWALTUNG
30	KAUFPREISLISTE
35	VIRTUELLE RUNDGÄNGE
36	ENERGIEAUSWEIS
38	IMPRESSUM

DIE OBJEKTFAKTEN

A&A SENIORENPALAIS

OBJEKT

Objektadresse	Roseggerstraße 40 in 42289 Wuppertal
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Baujahr (gemäß Energieausweis)	2008*
Pflegeplätze	80
Grundstücksgröße	ca. 2.932 m ²
letzte Modernisierung	2021/2022 Heizungsanlage, Bodenbeläge, etc.

MIETVERTRAG

Mieter / Betreiber	A & A Seniorenpalais Wuppertal-Heckinghausen GmbH & Co. KG
Mietvertragslaufzeit	25 Jahre + 5 Jahre Option
Mietbeginn	01.05.2022
Indexierung	ab dem 5. Jahr, 60 % / 10 % (Basisjahr 2015 = 100)
Pre-Opening	1 Monat
Mietsicherheit	112.500,00 €



VERKAUFSEINHEITEN

Anzahl der Einheiten	80
• davon Einzelzimmer	80
Mietrendite	4,1 %** (anfängliche Mietrendite bezogen auf den Kaufpreis)
Erste Mietzahlung	erfolgt im 2. Monat nach Kaufpreiszahlung
Instandhaltung	empfohlen: rd. 0,25 €/m ²
Instandhaltungsrücklage	80.000,00 €***
Verwaltergebühr	monatlich 25,00 € inkl. MwSt. pro Einheit
Größe der Einheiten (inkl. Gemeinschaftsflächen)	48,27 m ² bis 61,03 m ²
Kaufpreise	202.000,00 € bis 254.500,00 €
Kaufpreisfälligkeit	nach Vorliegen der Voraussetzungen***
Grunderwerbsteuer	6,5 %
Notar- und Vollzugskosten	ca. 2,0 %

Haftungsausschluss und Angabenvorbehalt:
Die hier genannten Angaben erheben keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht bindend. Es gelten ausschließlich die Angaben in den notariellen (Bezugs-) Urkunden und Verträgen.
* Umbau und Kernsanierung 2008-2010
** Aus Vereinfachungsgründen fanden bei der Berechnung der „Nominalverzinsung“ Zins- und Zinseszinsvorteile der unterjährigen Mieteinnahmen sowie Mietverwaltung, WEG-Verwaltung, Instandhaltungsrücklage und steuerliche Besonderheiten sowie andere nicht planbare Faktoren keine Berücksichtigung. Die Berechnung bezieht sich auf den Kaufpreis ohne Nebenkosten und den Zeitraum ab Erhalt der Pacht-/Mieteinnahmen. Die Auskehrung der Pacht-/Mieteinnahmen kann vom Pachtvertrag abweichen.
***siehe Kaufvertrag

DAS OBJEKT

A&A SENIORENPALAIS



Wuppertal ist mit über 350.000 Einwohnern die größte Stadt des Bergischen Landes und Heimat der weltbekannten Schwebebahn. Dort befindet sich im Stadtteil Heckinghausen das A&A Seniorenpalais. Das zwischen 2008 und 2010 umgebaute und kernsanierte Gebäude kann auf eine bedeutende Geschichte zurückblicken:

Das Objekt wurde ursprünglich als Firmen- und Produktionssitz des bekannten „Heinze-garn“ (Fa. Gebrüder Heinze) genutzt. 1994 wurde es von dem bekannten Architekten Hartmut Rau, dem Bruder des früheren Bundespräsidenten, Ministerpräsidenten von NRW und Oberbürgermeisters von Wuppertal, Johannes Rau, zum EDV-Zentrum für die Firma EDS (Electronic Data Systems) umgebaut und erweitert.

Wuppertal liegt zentral in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf. Wuppertal befindet sich etwa 35 km südlich von Essen, 40 km östlich von Düsseldorf und 50 km nordöstlich von Köln. Die größten und wichtigsten Städte von Nordrhein-Westfalen (Köln, Düsseldorf, Dortmund, Essen, Duisburg, Bochum, etc.) sind allesamt nur ca. 30 bis 50 km entfernt.

Die privat geführte A&A Seniorenpalais Wuppertal-Heckinghausen GmbH & Co. KG betreibt den Standort seit 2010 und umfasst neben der vollstationären Pflege, eingestreuete Kurzzeitpflege sowie eine individuell angepasste Dementenbetreuung nach § 87 b SGB XI. Die Einrichtung fungiert weitestgehend autark und hat unter anderem einen eigenen

Küchen- u. Hauswirtschaftsbereich, eine Wäscherei sowie einen Reinigungsdienst. Das Objekt verfügt über insgesamt 80 vollstationäre Plätze in Einzelzimmern und wurde laufend instandgehalten. Neben den turnusmäßigen Wartungs- und Renovierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren weitere wesentliche Investitionen im Objekt vorgenommen: So wurde 2018 ein neues Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück errichtet sowie Umbauten einiger Zimmer zu Einzelzimmern im 2. OG und 3. OG vorgenommen. 2020 fand eine Fassadensanierung statt. Zwischen 2021 und 2022 erhielten alle Räumlichkeiten neue Bodenbeläge. Weiterhin wurden in der gleichen Zeit weitere Zimmer im EG, 1. OG und 3. OG zu Einzelzimmern umgebaut. Im Jahr 2021 wurde

zusätzlich eine neue Terrasse an der Cafeteria angelegt. Im August 2021 wurde eine komplett neue Heizungsanlage verbaut, die über ein Contracting-Modell zum Einsatz kommt. Zudem wurde im März 2022 auf dem Dach eine neue Photovoltaik-Anlage (mit einer Leistung von ca. 100 kwp) installiert.

Die zukünftige WEG startet mit einer Instandhaltungsrücklage in Höhe von 80.000,00 Euro.

Mit dem Betreiber wurde ein neuer Mietvertrag zum 01.05.2022 geschlossen, der eine Laufzeit von 25 Jahren mit einmaliger Verlängerungsoption von 5 Jahren hat. Der Vertrag beinhaltet die branchenüblichen Dach- und Fachregelungen sowie eine dem Inflationschutz dienende Indexierungsregelung.

DER STANDORT

WUPPERTAL



Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Bergstraße
Höhe	160 m ü. NHN
Fläche	168,39 km²
Einwohner	355.004 (31. Dez. 2020)
Adresse der Stadtverwaltung	Johannes-Rau-Platz 1, 42275 Wuppertal
Webpräsenz	www.wuppertal.de

Wuppertal hat viel zu bieten: wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Bergischen Landes, Universitätsstadt, Tanztheater Pina Bausch, Zoologischer Garten in landschaftlich reizvoller Umgebung, Von der Heydt-Museum, Großstadt im Grünen und das Wahrzeichen der Stadt: Die weltberühmte Schwebebahn.



GRUNDRISSE

ERDGESCHOSS



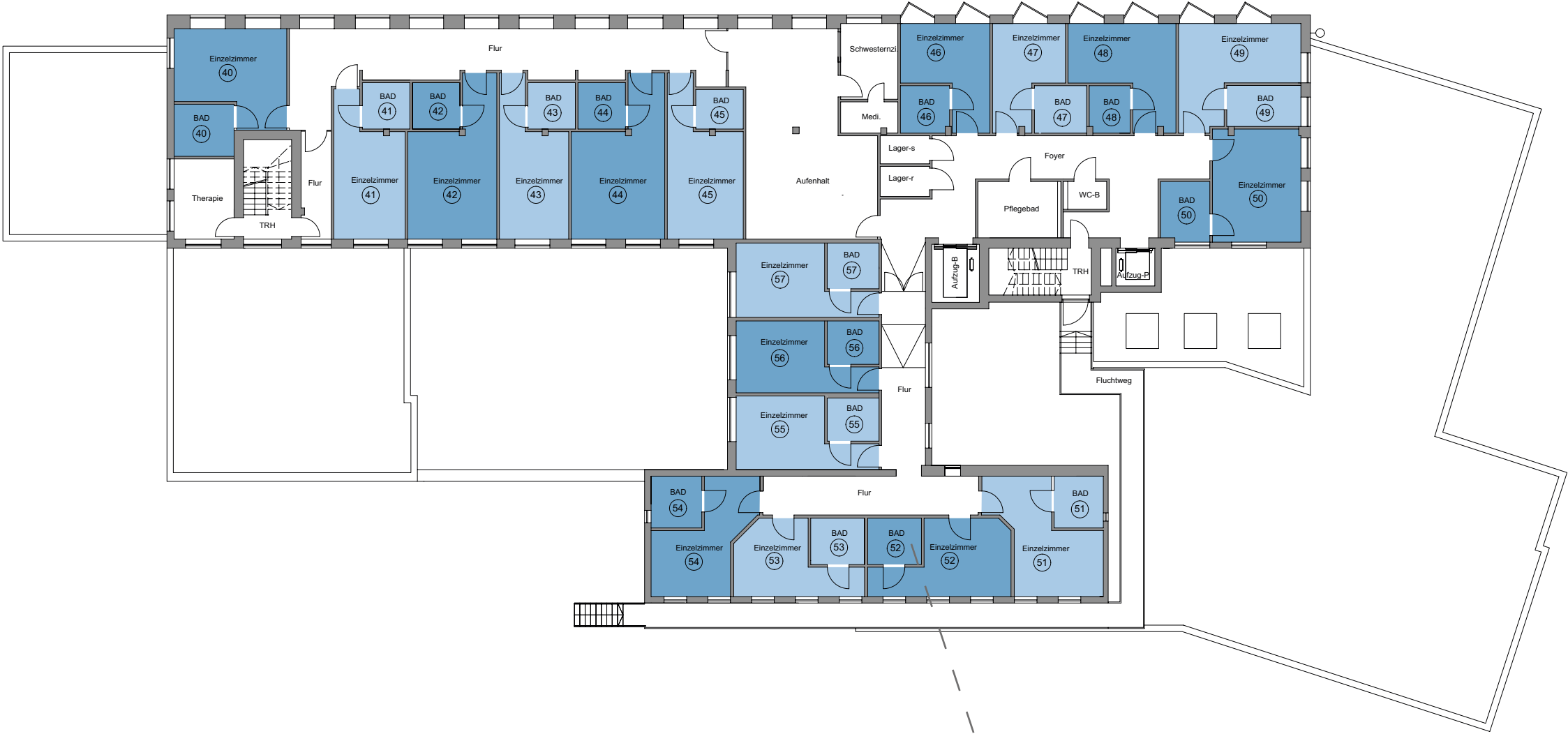
GRUNDRISSSE

1. OBERGESCHOSS

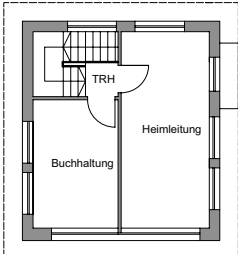


GRUNDRISSSE

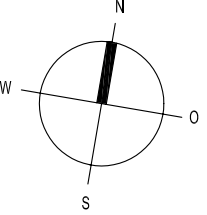
2. OBERGESCHOSS



-  Gemeinschaftsfläche
-  Sondereigentum

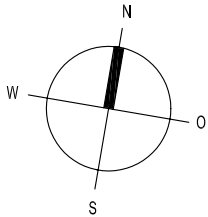
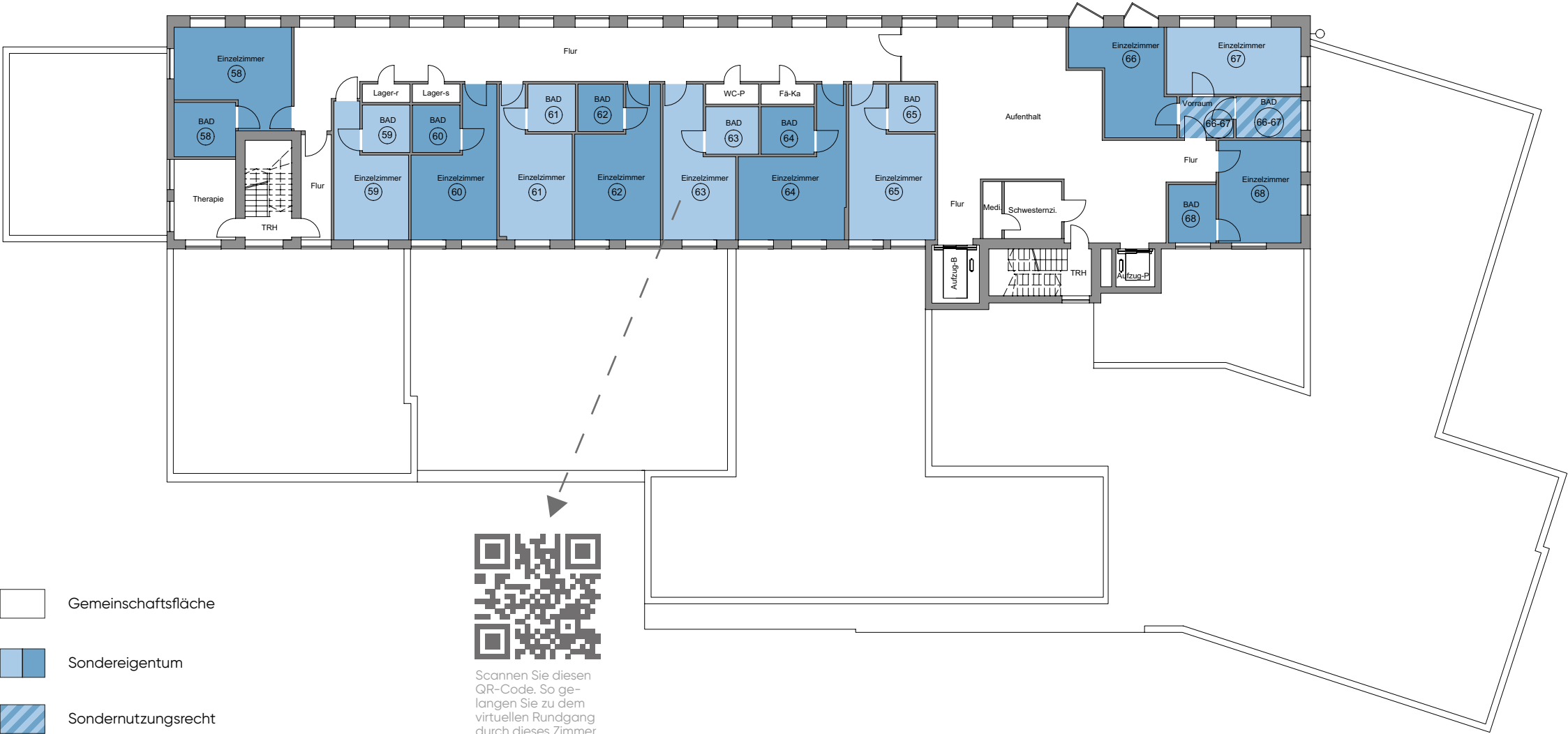


Scannen Sie diesen QR-Code. So gelangen Sie zu dem virtuellen Rundgang durch dieses Badezimmer.



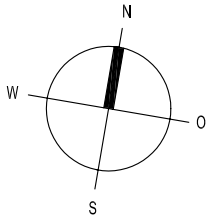
GRUNDRISSSE

3. OBERGESCHOSS



GRUNDRISSSE

DACHGESCHOSS



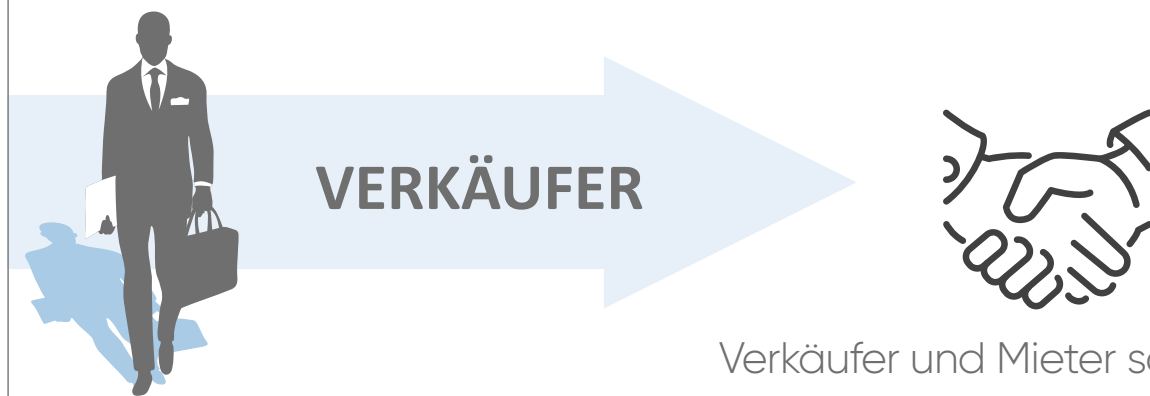
IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



SO FUNKTIONIERT'S



Verkäufer und Mieter schließen den Mietvertrag über die gesamte Immobilie.



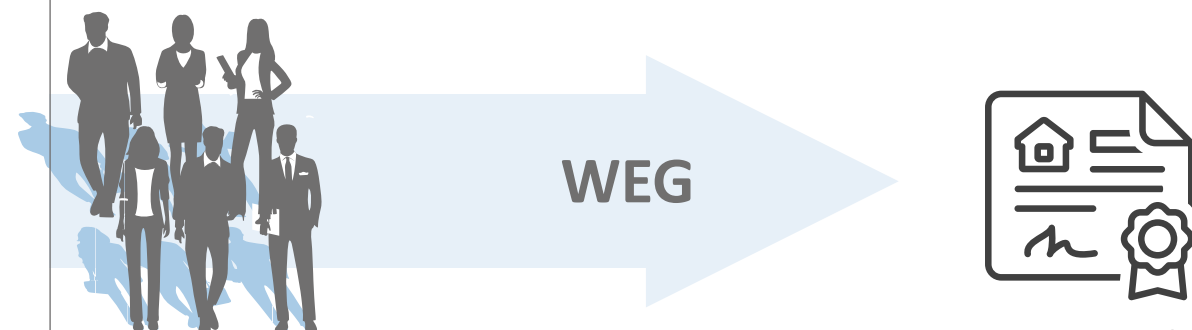
Investoren veräußert. Die Investoren werden Teil der WEG.



Die Immobilie wird aufgeteilt und die einzelnen Einheiten an



Investoren veräußert. Die Investoren werden Teil der WEG.



Die Wohneigentümergeinschaft tritt als Eigentümer der Immobilie gem. § 566 BGB in den Mietvertrag ein.



der Immobilie gem. § 566 BGB in den Mietvertrag ein.



Der Mieter zahlt die gesamte Miete an die WEG, die



Verwaltung teilt gem. dem Miteigentumsanteil auf.

DER BETREIBER

A&A SENIORENPALAIS



Der Grundstein für das A&A Seniorenpalais wurde 2010 durch Herrn Christian Köbke gelegt. Bereits seit 1995 konnte Christian Köbke im Bereich der Pflege umfangreiche Erfahrungen sammeln und leitete zuletzt mehrere Pflegeheime einer mittelständischen Betreibergruppe. In der Roseggerstraße in Wuppertal bot sich ihm die Möglichkeit seine Vision von einem modernen und geschmackvollen Seniorenzentrum zu realisieren.

Schnell machte sich das Pflegeheim das Motto „ein möglichst eigenständiges Leben in unserer Einrichtung zu führen, bedeutet die Freiheit des Einzelnen zu achten, ihn seine sozialen Beziehungen selbst wählen zu lassen, seine Gefühle, positive wie negative, äußern zu dürfen und den Sinn des eigenen Lebens selbst zu definieren“ zum Unternehmensleitbild und bietet seither neben der

vollstationären Pflege und eingestreuter Kurzzeitpflege auch eine individuell angepasste Dementenbetreuung nach § 87 b SGB XI an.

Mit internen Dienstleistungen, wie z. B. der hauseigenen Küche oder Wäscherei und zusätzlich ausgebildetem Personal als Alltagsbegleiter, schafft der Betreiber pflegebedürftigen Menschen mit viel Zeit und Zuwendung ein liebevolles Zuhause. Das laufend geschulte Personal und die über fast 30-jährige Erfahrung der Heimleitung tragen dazu bei, auf alle individuellen Wünsche, Fähigkeiten und Erwartungen jedes einzelnen Bewohners einzugehen.

Die durchgängig hohe Belegung, so wie die mit Bestnoten ausgezeichneten Qualitätsprüfungen des MDK sind Beleg dafür, dass der Betreiber seinem guten Ruf stets gerecht wird.

HAUSVERWALTUNG

OPHEA GMBH & CO. KG

Die Verwaltung von Eigentum nimmt immer mehr Zeit in Anspruch und erfordert viel Arbeit. Wir – die OPHEA Hausverwaltung – helfen Ihnen dabei die Zeit wieder zurückzugewinnen, damit Sie sich wieder voll und ganz auf die für Sie wesentlichen Dinge konzentrieren können.

Die OPHEA agiert sowohl für Sie als auch für den Betreiber als zentraler Ansprechpartner. Durch unser breites Spektrum und die jahrelange Erfahrung in den Bereichen Asset Management, Property Management und der Hausverwaltung profitieren Sie von einer professionellen und nachhaltigen Betreuung Ihrer Immobilie.

Die besondere Spezialisierung auf Sozialimmobilien (Pflegeimmobilien, Betreutes Wohnen, Tagespflege, Intensivpflege, Wohngruppen, etc.) ist die wesentliche Kernkompetenz der OPHEA und bietet Ihnen größtmögliche Expertise auf diesem Gebiet. Zu unseren Kompetenzen gehört darüber

hinaus die Planung, Steuerung und Kontrolle der kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Bewirtschaftung von Wohnungs- und Gewerbeportfolios im Bereich der Bestands-, Denkmal- und Neubauimmobilien.

Konkret heißt das, dass wir für Sie den gesamten administrativen Aufwand übernehmen. Dazu gehört u. a. die Entgegennahme der Mieten vom Betreiber und direkte Weiterleitung an Sie sowie die Bildung und Verwaltung der Instandhaltungsrücklage. Wir führen jährliche Begehungen durch und kontrollieren die Objekte, wir halten Eigentümerversammlungen ab und stehen im ständigen Austausch mit Ihnen und dem Betreiber. Des Weiteren erstellen wir die Jahresabrechnung, Wirtschaftspläne und Betriebskostenabrechnungen und übernehmen das Forderungsmanagement. Sie sparen Zeit und profitieren von unserer Zuverlässigkeit als Hausverwalter.

OPHEA GmbH & Co KG
Hausverwaltung für Sozialimmobilien



KAUFPREISLISTE

ERDGESCHOSS

Einheit	Etage	Zimmer	Bad	Vorraum (V), Ankleide (A)	Zimmer-Ges.	Gem. Fl.	Ges. Fl.	MEA	Miete p. m.	Miete p. a.	Verkaufspreis
01	EG	19,79 m²	6,25 m²		26,04 m²	29,48 m²	55,52 m²	1.286	790,89 €	9.490,68 €	231.500,00 €
02	EG	19,39 m²	2,58 m²	5,76 m² (V)	27,73 m²	29,48 m²	57,21 m²	1.325	814,88 €	9.778,50 €	238.500,00 €
03	EG	14,21 m²	2,58 m²	5,76 m² (V)	22,55 m²	29,48 m²	52,03 m²	1.205	741,08 €	8.892,90 €	216.900,00 €
04	EG	18,73 m²	4,84 m²		23,57 m²	29,48 m²	53,05 m²	1.229	755,84 €	9.070,02 €	221.200,00 €
05	EG	17,99 m²	4,98 m²		22,97 m²	29,48 m²	52,45 m²	1.215	747,23 €	8.966,70 €	218.700,00 €
06	EG	15,49 m²	5,72 m²		21,21 m²	29,48 m²	50,69 m²	1.174	722,01 €	8.664,12 €	211.300,00 €
07	EG	16,04 m²	4,84 m²		20,88 m²	29,48 m²	50,36 m²	1.167	717,71 €	8.612,46 €	210.100,00 €
08	EG	15,85 m²	4,84 m²		20,69 m²	29,48 m²	50,17 m²	1.162	714,63 €	8.575,56 €	209.200,00 €
09	EG	15,70 m²	4,47 m²		20,17 m²	29,48 m²	49,65 m²	1.150		verkauft	
10	EG	14,11 m²	2,70 m²	2,21 m² (V)	19,01 m²	29,48 m²	48,49 m²	1.122		verkauft	
11	EG	15,49 m²	2,70 m²	2,21 m² (V)	20,39 m²	29,48 m²	49,87 m²	1.155	710,33 €	8.523,90 €	207.900,00 €
12	EG	19,84 m²	2,33 m²	3,05 m² (V)	25,22 m²	29,48 m²	54,70 m²	1.267	779,21 €	9.350,46 €	228.100,00 €
13	EG	18,75 m²	2,33 m²	3,05 m² (V)	24,13 m²	29,48 m²	53,61 m²	1.242	763,83 €	9.165,96 €	223.600,00 €
14	EG	19,97 m²	4,84 m²	4,19 m² (A)	29,00 m²	29,48 m²	58,48 m²	1.355	833,33 €	9.999,90 €	243.900,00 €



1. OBERGESCHOSS

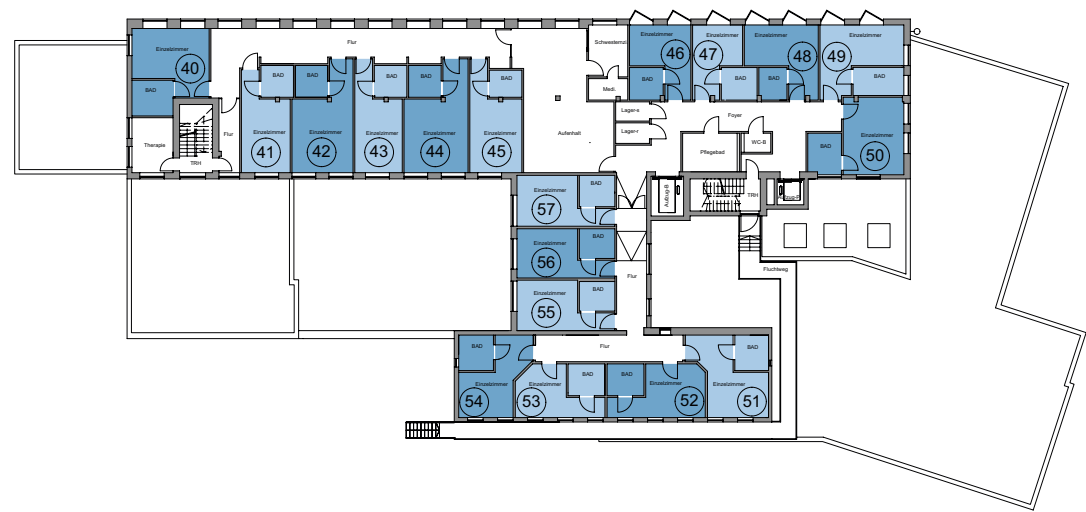
Einheit	Etage	Zimmer	Bad	Zimmer-Ges.	Gem. Fl.	Ges. Fl.	MEA	Miete p. m.	Miete p. a.	Verkaufspreis
15	1.OG	25,49 m²	5,58 m²	31,07 m²	29,48 m²	60,55 m²	1.403	862,85 €	10.354,14 €	252.500,00 €
16	1.OG	21,39 m²	5,63 m²	27,02 m²	29,48 m²	56,50 m²	1.309	805,04 €	9.660,42 €	235.600,00 €
17	1.OG	20,58 m²	4,36 m²	24,94 m²	29,48 m²	54,42 m²	1.261	775,52 €	9.306,18 €	227.000,00 €
18	1.OG	18,28 m²	4,16 m²	22,44 m²	29,48 m²	51,92 m²	1.203	739,85 €	8.878,14 €	216.500,00 €
19	1.OG	25,18 m²	3,95 m²	29,13 m²	29,48 m²	58,61 m²	1.358	835,17 €	10.022,04 €	244.400,00 €
20	1.OG	19,74 m²	4,16 m²	23,90 m²	29,48 m²	53,38 m²	1.236	760,14 €	9.121,68 €	222.500,00 €
21	1.OG	22,30 m²	5,31 m²	27,61 m²	29,48 m²	57,09 m²	1.322	813,03 €	9.756,36 €	238.000,00 €
22	1.OG	19,79 m²	5,30 m²	25,09 m²	29,48 m²	54,57 m²	1.264	777,36 €	9.328,32 €	227.500,00 €
23	1.OG	17,97 m²	5,08 m²	23,05 m²	29,48 m²	52,53 m²	1.217	748,46 €	8.981,46 €	219.100,00 €
24	1.OG	23,34 m²	5,18 m²	28,52 m²	29,48 m²	58,00 m²	1.344	826,56 €	9.918,72 €	241.900,00 €
25	1.OG	17,47 m²	5,49 m²	22,96 m²	29,48 m²	52,44 m²	1.215	747,23 €	8.966,70 €	218.700,00 €
26	1.OG	17,05 m²	5,33 m²	22,38 m²	29,48 m²	51,86 m²	1.201	738,62 €	8.863,38 €	216.200,00 €
27	1.OG	16,77 m²	6,21 m²	22,98 m²	29,48 m²	52,46 m²	1.215	747,23 €	8.966,70 €	218.700,00 €
28	1.OG	13,31 m²	5,71 m²	19,02 m²	29,48 m²	48,50 m²	1.122	690,03 €	8.280,36 €	202.000,00 €
29	1.OG	22,98 m²	5,50 m²	28,48 m²	29,48 m²	57,96 m²	1.343	825,95 €	9.911,34 €	241.700,00 €
30	1.OG	17,49 m²	4,85 m²	22,34 m²	29,48 m²	51,82 m²	1.200	738,00 €	8.856,00 €	216.000,00 €
31	1.OG	18,44 m²	4,84 m²	23,28 m²	29,48 m²	52,76 m²	1.222		verkauft	
32	1.OG	19,20 m²	4,84 m²	24,04 m²	29,48 m²	53,52 m²	1.240	762,60 €	9.151,20 €	223.200,00 €
33	1.OG	16,84 m²	4,84 m²	21,68 m²	29,48 m²	51,16 m²	1.185		verkauft	
34	1.OG	18,90 m²	5,04 m²	23,94 m²	29,48 m²	53,42 m²	1.237	760,76 €	9.129,06 €	222.700,00 €
35	1.OG	20,55 m²	5,04 m²	25,59 m²	29,48 m²	55,07 m²	1.276		verkauft	
36	1.OG	17,72 m²	4,40 m²	22,12 m²	29,48 m²	51,60 m²	1.195	734,93 €	8.819,10 €	215.100,00 €
37	1.OG	18,62 m²	5,28 m²	23,90 m²	29,48 m²	53,38 m²	1.236		verkauft	
38	1.OG	18,54 m²	5,35 m²	23,89 m²	29,48 m²	53,37 m²	1.236	760,14 €	9.121,68 €	222.500,00 €
39	1.OG	19,46 m²	4,67 m²	24,13 m²	29,48 m²	53,61 m²	1.242	763,83 €	9.165,96 €	223.600,00 €



KAUFPREISLISTE

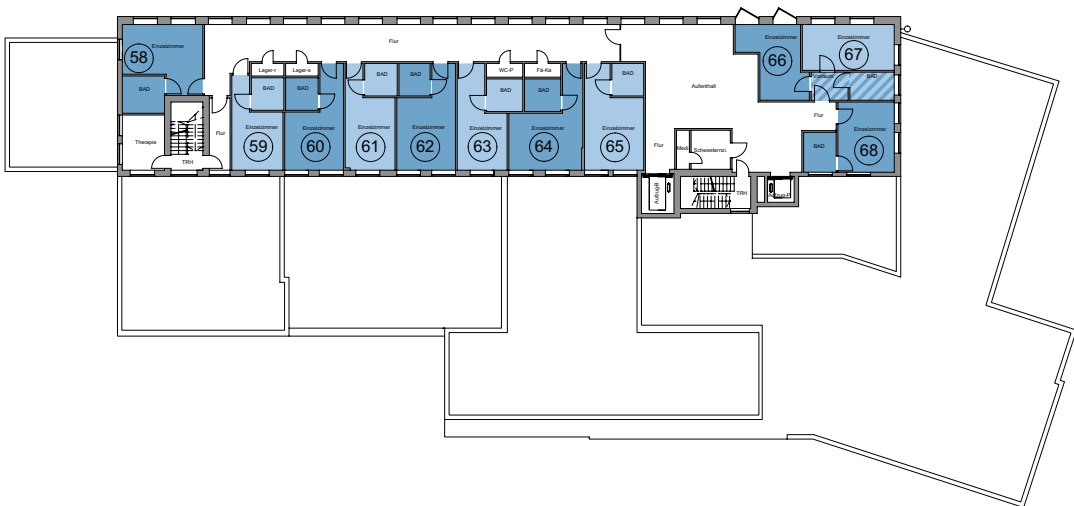
2. OBERGESCHOSS

Einheit	Etage	Zimmer	Bad	Zimmer-Ges.	Gem. Fl.	Ges. Fl.	MEA	Miete p. m.	Miete p. a.	Verkaufspreis
40	2.OG	20,71 m²	6,71 m²	27,42 m²	29,48 m²	56,90 m²	1.318	810,57 €	9.726,84 €	237.200,00 €
41	2.OG	18,76 m²	4,73 m²	23,49 m²	29,48 m²	52,97 m²	1.227	754,61 €	9.055,26 €	220.900,00 €
42	2.OG	24,82 m²	4,73 m²	29,55 m²	29,48 m²	59,03 m²	1.367	840,71 €	10.088,46 €	246.100,00 €
43	2.OG	19,20 m²	4,73 m²	23,93 m²	29,48 m²	53,41 m²	1.237	760,76 €	9.129,06 €	222.700,00 €
44	2.OG	26,12 m²	4,73 m²	30,85 m²	29,48 m²	60,33 m²	1.397	859,16 €	10.309,86 €	251.500,00 €
45	2.OG	20,74 m²	4,03 m²	24,77 m²	29,48 m²	54,25 m²	1.257	773,06 €	9.276,66 €	226.300,00 €
46	2.OG	15,51 m²	4,95 m²	20,46 m²	29,48 m²	49,94 m²	1.157	711,56 €	8.538,66 €	208.300,00 €
47	2.OG	13,47 m²	5,32 m²	18,79 m²	29,48 m²	48,27 m²	1.117	verkauft		
48	2.OG	18,35 m²	4,13 m²	22,48 m²	29,48 m²	51,96 m²	1.204	740,46 €	8.885,52 €	216.700,00 €
49	2.OG	20,32 m²	6,53 m²	26,85 m²	29,48 m²	56,33 m²	1.305	802,58 €	9.630,90 €	234.900,00 €
50	2.OG	21,37 m²	6,28 m²	27,65 m²	29,48 m²	57,13 m²	1.323	813,65 €	9.763,74 €	238.100,00 €
51	2.OG	19,92 m²	5,47 m²	25,39 m²	29,48 m²	54,87 m²	1.271	781,67 €	9.379,98 €	228.800,00 €
52	2.OG	18,01 m²	5,35 m²	23,36 m²	29,48 m²	52,84 m²	1.224	752,76 €	9.033,12 €	220.300,00 €
53	2.OG	15,39 m²	5,36 m²	20,75 m²	29,48 m²	50,23 m²	1.164	verkauft		
54	2.OG	17,53 m²	5,64 m²	23,17 m²	29,48 m²	52,65 m²	1.220	750,30 €	9.003,60 €	219.600,00 €
55	2.OG	17,02 m²	4,80 m²	21,82 m²	29,48 m²	51,30 m²	1.188	730,62 €	8.767,44 €	213.800,00 €
56	2.OG	16,68 m²	4,82 m²	21,50 m²	29,48 m²	50,98 m²	1.181	726,32 €	8.715,78 €	212.600,00 €
57	2.OG	17,13 m²	5,09 m²	22,22 m²	29,48 m²	51,70 m²	1.198	736,77 €	8.841,24 €	215.600,00 €



3. OBERGESCHOSS

Einheit	Etage	Zimmer	Bad	Vorraum (V), Ankleide (A)	Zimmer-Ges.	Gem. Fl.	Ges. Fl.	MEA	Miete p. m.	Miete p. a.	Verkaufspreis
58	3.OG	21,84 m²	7,18 m²		29,02 m²	29,48 m²	58,50 m²	1.355	verkauft		
59	3.OG	16,60 m²	4,84 m²		21,44 m²	29,48 m²	50,92 m²	1.180	725,70 €	8.708,40 €	212.400,00 €
60	3.OG	20,83 m²	4,84 m²		25,67 m²	29,48 m²	55,15 m²	1.277	785,36 €	9.424,26 €	229.900,00 €
61	3.OG	19,24 m²	4,84 m²		24,08 m²	29,48 m²	53,56 m²	1.241	763,22 €	9.158,58 €	223.400,00 €
62	3.OG	23,17 m²	4,62 m²		27,79 m²	29,48 m²	57,27 m²	1.327	816,11 €	9.793,26 €	238.900,00 €
63	3.OG	19,24 m²	5,39 m²		24,63 m²	29,48 m²	54,11 m²	1.253	770,60 €	9.247,14 €	225.500,00 €
64	3.OG	23,75 m²	5,39 m²		29,14 m²	29,48 m²	58,62 m²	1.358	835,17 €	10.022,04 €	244.400,00 €
65	3.OG	23,61 m²	4,73 m²		28,34 m²	29,48 m²	57,82 m²	1.339	823,49 €	9.881,82 €	241.000,00 €
66	3.OG	18,36 m²	2,85 m²	2,38 m² (V)	23,59 m²	29,48 m²	53,07 m²	1.229	755,84 €	9.070,02 €	221.200,00 €
67	3.OG	19,28 m²	2,85 m²	2,38 m² (V)	24,51 m²	29,48 m²	53,99 m²	1.251	769,37 €	9.232,38 €	225.200,00 €
68	3.OG	18,10 m²	5,94 m²		24,04 m²	29,48 m²	53,52 m²	1.240	762,60 €	9.151,20 €	223.200,00 €



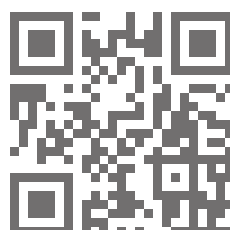
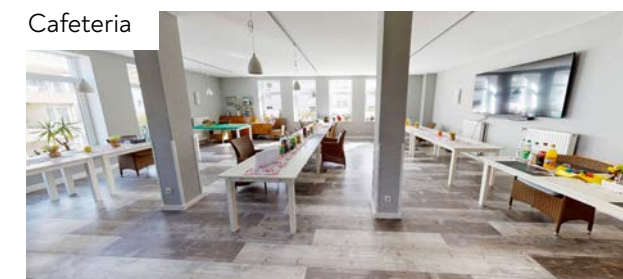
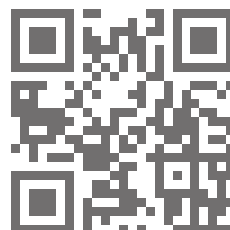
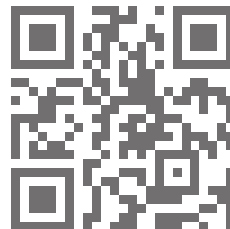
KAUFPREISLISTE

DACHGESCHOSS

Einheit	Etage	Zimmer	Bad	Zimmer-Ges.	Gem. Fl.	Ges. Fl.	MEA	Miete p. m.	Miete p. a.	Verkaufspreis
69	DG	23,31 m²	5,36 m²	28,67 m²	29,48 m²	58,15 m²	1.347	828,41 €	9.940,86 €	242.500,00 €
70	DG	18,03 m²	6,08 m²	24,11 m²	29,48 m²	53,59 m²	1.241	763,22 €	9.158,58 €	223.400,00 €
71	DG	15,38 m²	5,46 m²	20,84 m²	29,48 m²	50,32 m²	1.166	717,09 €	8.605,08 €	209.900,00 €
72	DG	17,64 m²	5,06 m²	22,70 m²	29,48 m²	52,18 m²	1.209	743,54 €	8.922,42 €	217.600,00 €
73	DG	19,80 m²	5,18 m²	24,98 m²	29,48 m²	54,46 m²	1.262	776,13 €	9.313,56 €	227.200,00 €
74	DG	18,74 m²	5,18 m²	23,92 m²	29,48 m²	53,40 m²	1.237	760,76 €	9.129,06 €	222.700,00 €
75	DG	19,90 m²	5,18 m²	25,08 m²	29,48 m²	54,56 m²	1.264	777,36 €	9.328,32 €	227.500,00 €
76	DG	18,39 m²	5,18 m²	23,57 m²	29,48 m²	53,05 m²	1.229	755,84 €	9.070,02 €	221.200,00 €
77	DG	20,20 m²	5,06 m²	25,26 m²	29,48 m²	54,74 m²	1.268	779,82 €	9.357,84 €	228.200,00 €
78	DG	23,67 m²	7,88 m²	31,55 m²	29,48 m²	61,03 m²	1.414	869,61 €	10.435,32 €	254.500,00 €
79	DG	26,18 m²	4,87 m²	31,05 m²	29,48 m²	60,53 m²	1.402	862,23 €	10.346,76 €	252.400,00 €
80	DG	17,99 m²	5,21 m²	23,20 m²	29,48 m²	52,68 m²	1.220	750,30 €	9.003,60 €	219.600,00 €



VIRTUELLE RUNDGÄNGE



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 01.02.2032

Registriernummer: NW-2022-003942797

1

Gebäude

Gebäudetyp	Sonstiges		Gebäudfoto (freiwillig)
Adresse	Roseggerstraße 40 42289 Wuppertal		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2008		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2009		
Anzahl der Wohnungen	80		
Gebäudenutzfläche (A _n)	6.101	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Pelletheizung		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	wird mit der Zentralheizung erzeugt		
Erneuerbare Energien	Art: 100%, da Pelletheizung	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ 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 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. Peter Decken
Ingenieurbüro DECKEN
Unterer Grifflenberg 35
42119 Wuppertal

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum: 01.02.2022
WUPPERTAL

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

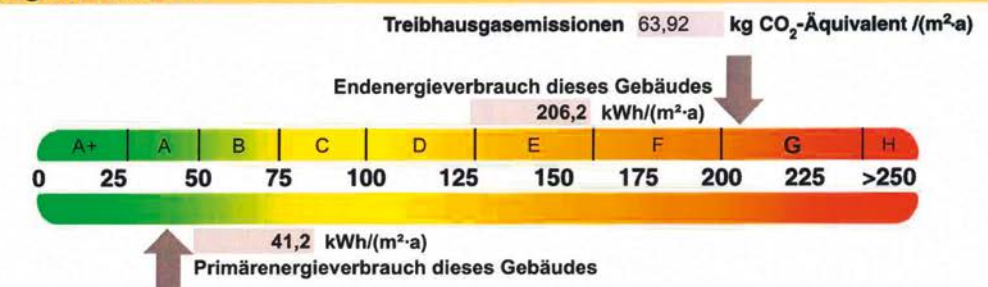
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2022-003942797

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

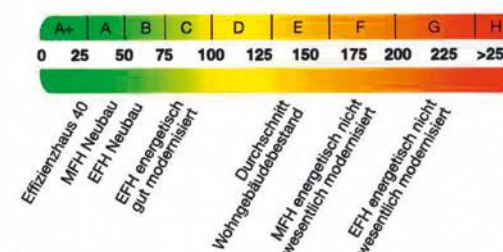
206,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2018	31.12.2018	Holz in kg	0,2	719.107	122.016	597.091	1,14
01.01.2019	31.12.2019	Holz in kg	0,2	1.323.101	122.016	1.201.085	1,11
01.01.2020	31.12.2020	Holz in kg	0,2	1.313.626	122.016	1.191.610	1,17

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

HINWEIS: Der vorliegende Bedarfsausweis konnte nur anhand der Verbräuche für die Kalenderjahre 2018 bis 2020 erstellt werden. Die energetischen Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich der neuen Heizung und der Photovoltaikanlage finden daher keine Anwendung bzw. sind bei dem vorliegenden Energieausweis nicht berücksichtigt.

Vertrieb



Überreicht durch:

Olaf Wondraczek

Mobil : +49 177 28 28 99 3
Telefon: +49 2335 68 29 0 92
Email: olw@pflege-kapitalanlage.de

Partner der Pflege-Kapitalanlage

Büro: Wetter / Ruhr

Gartenweg 2
58300 Wetter