

Dobin am See / Retgendorf

Doppelhaushälfte erste Reihe mit freiem Blick auf den Schweriner See

Objektnummer: 25086015



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.de

KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 117 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 375 m²

Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25086015	Kaufpreis	329.000 EUR
Wohnfläche	ca. 117 m ²	Haus	Doppelhaushälfte
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2025
Baujahr	1999	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 24 m ²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	KEIN
Befeuerung	Alternativ		

Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie

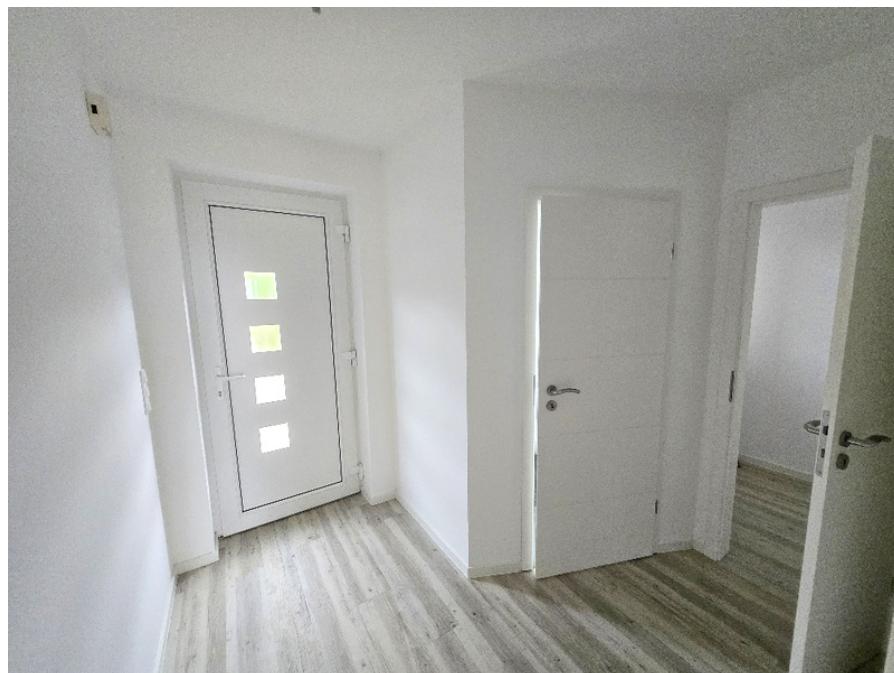


www.von-poll.de



Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie



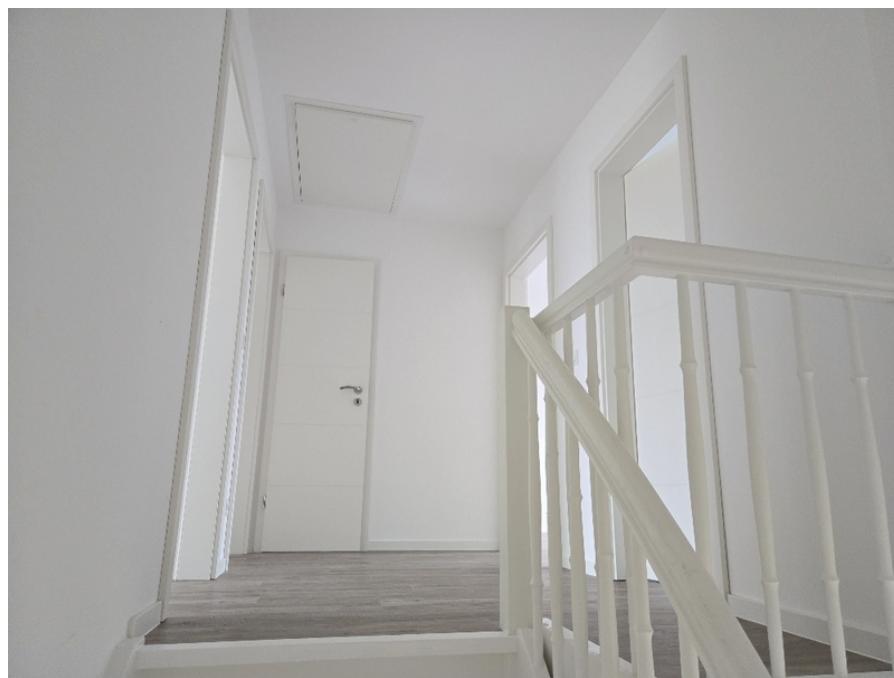
Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude																																																						
gemäß der § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022																																																								
Gültig bis: 02.05.2024		Vorschau (Ausdruck reicht nicht genug)																																																						
Gebäude <table border="1"> <tr> <td>Gebäudetyp</td> <td colspan="2">Einfamilienwohnhaus</td> </tr> <tr> <td>Adresse</td> <td colspan="2">Sonne 50a 19907 Rixdorf</td> </tr> <tr> <td>Gebäudezeit</td> <td colspan="2">Baubeginn: 1990 Baujahr: 1990 Wohnenutzungszeit:^{1,2} 2023</td> </tr> <tr> <td>Anzahl der Wohnungen</td> <td colspan="2">1</td> </tr> <tr> <td>Dokumentationsfläche (m²)</td> <td colspan="2">141,47 m²</td> </tr> <tr> <td>Wertsteigerung für Heizung³</td> <td colspan="2">1000,- €</td> </tr> <tr> <td>Wesentliche Energielieferant für Warmwasser</td> <td colspan="2">TenneT Müncheberg</td> </tr> <tr> <td>Erneuerbare Energien⁴</td> <td>AIC:</td> <td>HWP-Witter</td> </tr> <tr> <td>Art der Nutzung⁵</td> <td colspan="2"> <input checked="" type="checkbox"/> Feststellung <input type="checkbox"/> Dokumentation <input type="checkbox"/> Prüfung </td> </tr> <tr> <td>Art der Kohlung⁶</td> <td colspan="2"> <input type="checkbox"/> Passive Haltung <input checked="" type="checkbox"/> Kohlung aus Strom <input type="checkbox"/> Dampfzurkohlung </td> </tr> <tr> <td>Inspektionsergebnis Klimaneutralität⁷</td> <td>Anzahl 0</td> <td>Neiniges Ergebnis der Inspektion:</td> </tr> <tr> <td>Anteile der Ausstellung des Energieausweises</td> <td colspan="2"> <input checked="" type="checkbox"/> Vermarktung / Verkauf <input type="checkbox"/> Eigenheim / Erwerbung </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen bestimmt werden. Der tatsächliche Energiebedarf kann von dem berechneten Energiebedarf abweichen. Die Abweichung ist im Gedächtnisprotokoll vermerkt. Die tatsächliche Energiequalität entspricht dem tatsächlichen Energiebedarf. Die tatsächliche Energiequalität ist die Summe der tatsächlichen Werte der Energiequalitätskomponenten. Die tatsächliche Energiequalität ist die Summe der tatsächlichen Werte der Energiequalitätskomponenten. Die tatsächliche Energiequalität ist die Summe der tatsächlichen Werte der Energiequalitätskomponenten.</p> <p>Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfswert). Die Ergebnisse basieren auf den tatsächlichen Verhältnissen und sind mit dem tatsächlichen Energieverbrauch vergleichbar.</p> <p>Der Energieausweis wird als Grundlage von Verhandlungen mit dem Betreiber erstellt (Energiebedarfswert). Die Ergebnisse basieren auf den tatsächlichen Verhältnissen und sind mit dem tatsächlichen Energieverbrauch vergleichbar.</p> <p>Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (heutige Angabe).</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> Hinweise zur Verwendung des Energieausweises </td> </tr> <tr> <td colspan="3"> <p>Energieausweise ausstellen der informieren. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den besessenen Gebäuden. Der Energieausweis ist lediglich dazu gedacht, einen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> Aussteller (mit Anschrift und Beschreibung) </td> <td>  Dr. Ing. Ulf Höffle Ingenuum Union Schwerin Domstraße 5 19051 Schwerin </td> </tr> <tr> <td colspan="3">  Unterschrift des Ausstellers Ausstellungsort: 05.03.2024 </td> </tr> </table>			Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus		Adresse	Sonne 50a 19907 Rixdorf		Gebäudezeit	Baubeginn: 1990 Baujahr: 1990 Wohnenutzungszeit: ^{1,2} 2023		Anzahl der Wohnungen	1		Dokumentationsfläche (m ²)	141,47 m ²		Wertsteigerung für Heizung ³	1000,- €		Wesentliche Energielieferant für Warmwasser	TenneT Müncheberg		Erneuerbare Energien ⁴	AIC:	HWP-Witter	Art der Nutzung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Feststellung <input type="checkbox"/> Dokumentation <input type="checkbox"/> Prüfung		Art der Kohlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Haltung <input checked="" type="checkbox"/> Kohlung aus Strom <input type="checkbox"/> Dampfzurkohlung		Inspektionsergebnis Klimaneutralität ⁷	Anzahl 0	Neiniges Ergebnis der Inspektion:	Anteile der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Vermarktung / Verkauf <input type="checkbox"/> Eigenheim / Erwerbung		Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes			<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen bestimmt werden. Der tatsächliche Energiebedarf kann von dem berechneten Energiebedarf abweichen. Die Abweichung ist im Gedächtnisprotokoll vermerkt. Die tatsächliche Energiequalität entspricht dem tatsächlichen Energiebedarf. Die tatsächliche Energiequalität ist die Summe der tatsächlichen Werte der Energiequalitätskomponenten. Die tatsächliche Energiequalität ist die Summe der tatsächlichen Werte der Energiequalitätskomponenten. Die tatsächliche Energiequalität ist die Summe der tatsächlichen Werte der Energiequalitätskomponenten.</p> <p>Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfswert). Die Ergebnisse basieren auf den tatsächlichen Verhältnissen und sind mit dem tatsächlichen Energieverbrauch vergleichbar.</p> <p>Der Energieausweis wird als Grundlage von Verhandlungen mit dem Betreiber erstellt (Energiebedarfswert). Die Ergebnisse basieren auf den tatsächlichen Verhältnissen und sind mit dem tatsächlichen Energieverbrauch vergleichbar.</p> <p>Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (heutige Angabe).</p>			Hinweise zur Verwendung des Energieausweises			<p>Energieausweise ausstellen der informieren. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den besessenen Gebäuden. Der Energieausweis ist lediglich dazu gedacht, einen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>			Aussteller (mit Anschrift und Beschreibung)		 Dr. Ing. Ulf Höffle Ingenuum Union Schwerin Domstraße 5 19051 Schwerin	 Unterschrift des Ausstellers Ausstellungsort: 05.03.2024		
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus																																																							
Adresse	Sonne 50a 19907 Rixdorf																																																							
Gebäudezeit	Baubeginn: 1990 Baujahr: 1990 Wohnenutzungszeit: ^{1,2} 2023																																																							
Anzahl der Wohnungen	1																																																							
Dokumentationsfläche (m ²)	141,47 m ²																																																							
Wertsteigerung für Heizung ³	1000,- €																																																							
Wesentliche Energielieferant für Warmwasser	TenneT Müncheberg																																																							
Erneuerbare Energien ⁴	AIC:	HWP-Witter																																																						
Art der Nutzung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Feststellung <input type="checkbox"/> Dokumentation <input type="checkbox"/> Prüfung																																																							
Art der Kohlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Haltung <input checked="" type="checkbox"/> Kohlung aus Strom <input type="checkbox"/> Dampfzurkohlung																																																							
Inspektionsergebnis Klimaneutralität ⁷	Anzahl 0	Neiniges Ergebnis der Inspektion:																																																						
Anteile der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Vermarktung / Verkauf <input type="checkbox"/> Eigenheim / Erwerbung																																																							
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes																																																								
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen bestimmt werden. Der tatsächliche Energiebedarf kann von dem berechneten Energiebedarf abweichen. Die Abweichung ist im Gedächtnisprotokoll vermerkt. Die tatsächliche Energiequalität entspricht dem tatsächlichen Energiebedarf. Die tatsächliche Energiequalität ist die Summe der tatsächlichen Werte der Energiequalitätskomponenten. Die tatsächliche Energiequalität ist die Summe der tatsächlichen Werte der Energiequalitätskomponenten. Die tatsächliche Energiequalität ist die Summe der tatsächlichen Werte der Energiequalitätskomponenten.</p> <p>Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfswert). Die Ergebnisse basieren auf den tatsächlichen Verhältnissen und sind mit dem tatsächlichen Energieverbrauch vergleichbar.</p> <p>Der Energieausweis wird als Grundlage von Verhandlungen mit dem Betreiber erstellt (Energiebedarfswert). Die Ergebnisse basieren auf den tatsächlichen Verhältnissen und sind mit dem tatsächlichen Energieverbrauch vergleichbar.</p> <p>Den Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (heutige Angabe).</p>																																																								
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises																																																								
<p>Energieausweise ausstellen der informieren. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den besessenen Gebäuden. Der Energieausweis ist lediglich dazu gedacht, einen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.</p>																																																								
Aussteller (mit Anschrift und Beschreibung)		 Dr. Ing. Ulf Höffle Ingenuum Union Schwerin Domstraße 5 19051 Schwerin																																																						
 Unterschrift des Ausstellers Ausstellungsort: 05.03.2024																																																								
<small>¹ Gegen die angebrannte GEG, geboten gemäß den entsprechenden Anforderungsprofilen zum 02.05.2024</small> <small>² Wohnnutzung erstmals ab dem 01.01.2023</small> <small>³ Wertsteigerung erstmals ab dem 01.01.2023</small> <small>⁴ Erneuerbare Energien aus dem Betrieb des Gebäudes</small> <small>⁵ Bewertung einer heutigen Nutzung und Kostenlasten im Sinne des § 74 GEZ</small> <small>⁶ Bewertung einer heutigen Nutzung und Kostenlasten im Sinne des § 74 GEZ</small>																																																								

Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Ein erster Eindruck

Diese frisch sanierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1998 bietet Ihnen und Ihrer Familie ein großzügliches Zuhause auf einer Wohnfläche von ca. 117 m² und einem gepflegten Grundstück mit ca. 375 m².

Die Immobilie besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine umfassende Modernisierung im Jahr 2025 und zahlreiche Details, die das Wohnen besonders angenehm machen.

Der zentrale Eingangsbereich führt Sie direkt ins Erdgeschoss, das mit hellen, freundlichen Räumen überzeugt.

Mittelpunkt des Hauses ist der schöne Essbereich zwischen Küche und Wohnzimmer – ein idealer Platz für gemeinsame Mahlzeiten und Gespräche. Die offene Gestaltung sorgt für kurze Wege und ein einladendes Ambiente.

Die Einbauküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen.

Der vorhandene Anschluss für einen Kamin lädt dazu ein, Ihr Wohnzimmer an kühlen Tagen mit zusätzlicher Wärme und Gemütlichkeit zu bereichern. Der Zugang zur neu gestalteten Terrasse vom Wohnzimmer, bietet in den sonnigen Monaten einen zusätzlichen Freiraum zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Weiterhin findet sich auf dieser Ebene ein praktischer, großzügiger Abstellraum.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen insgesamt drei Schlafzimmer zur Verfügung. Besonders hervorzuheben sind zwei Zimmer mit Balkonzugang und schönem Blick auf den Schweriner See – eine angenehme Möglichkeit, den Tag mit einem Ausblick starten oder ausklingen zu lassen.

Das moderne, geräumige Vollbad im Obergeschoss ist mit Dusche, Wanne und Bidet ausgestattet und wurde im Rahmen der Sanierung auf aktuellen Stand gebracht.

Ein weiterer Abstellraum im Dachgeschoss, sowie der Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche, sorgen für viel Stauraum und Ordnung.

Die Ausstattung im gesamten Wohnbereich umfasst Designböden, die dem Haus ein zeitgemäßes Erscheinungsbild verleihen und leicht zu pflegen sind.

Die Heizungsart ist derzeitig noch eine Gas-Zentralheizung. Der Kaufpreis beinhaltet

bereits eine neue Wärmepumpe, deren Einbau vom Käufer noch umgesetzt werden sollte – dies sichert Ihnen langfristig effiziente und nachhaltige Heiztechnik. Eine Kaufpreisanpassung auf 295.000,- € ist möglich, sofern Sie keine Wärmepumpe installieren lassen möchten.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen ein Carport mit 1 Stellplatz, ein zusätzlicher Freiplatz sowie für Gartengeräte, Fahrräder oder Hobby ein praktischer Schuppen zur Verfügung.

Das Haus präsentiert sich frisch renoviert zum sofortigen Einzug. Die gepflegte Außenanlage, die großzügige Terrasse und die familienfreundliche Raumaufteilung bieten Platz für die Familie und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Ob Wohnen, Arbeiten oder Gäste – durch die insgesamt 5 Zimmer gestalten sich vielfältige Optionen. Zwei der Zimmer mit Balkon und Seeblick, ein heller Essbereich sowie moderne Ausstattungsdetails prägen diese Doppelhaushälfte und laden dazu ein, sich dauerhaft wohlzufühlen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen!

Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Alles zum Standort

Retgendorf ist eine Ortschaft der Gemeinde Dobin am See im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern.

Das nach 1990 gewachsene Wohngebiet liegt umgeben von Wiesen und Wäldern in einer schönen Landschaft, die zum Wandern und Radeln einlädt. Der kurze Weg zum Schweriner See mit seinen verschiedenen Badestellen lädt zur Erholung ein.

Die kurze Anbindung an die A 14 in ca. 4,5 Kilometer ermöglicht das Erreichen der Ostsee in 40 Kilometer Entfernung. Sie mögen es, die Landstraße in schöner Umgebung für Ihre Reisen zu nutzen, dann sind Sie in ca. 30 Kilometer bereits an der Ostsee. Von der A14 besteht die Anbindung an die A 20 und auch an die A 24. Somit sind Sie flexibel in alle Richtungen.

Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Inis Krakow

Lübecker Straße 13, 19053 Schwerin

Tel.: +49 385 - 59 38 344 0

E-Mail: schwerin@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com