

Dobin am See / Retgendorf

Doppelhaushälfte erste Reihe mit freiem Blick auf den Schweriner See

Objektnummer: 25086015



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
Wohnfläche	ca. 117 m²
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	329.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 24 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	KEIN
Befuerung	Alternative		

Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie



www.von-poll.de



www.von-poll.com

Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie



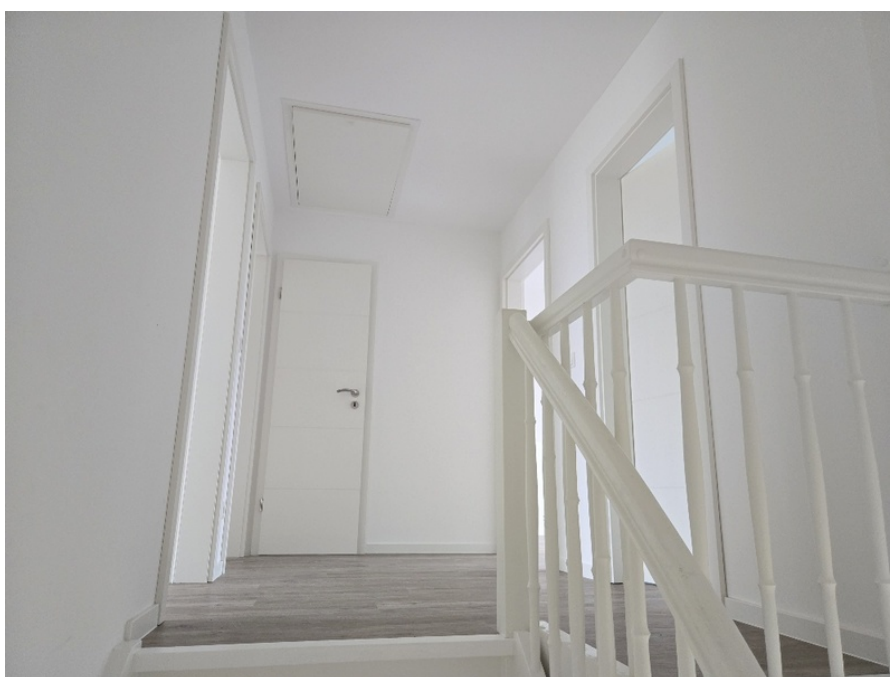
Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

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



Die Immobilie

ENERGIEWEIS

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

(für Wohngebäude)

Berechner Energiebedarf des Gebäudes

Vorzeichen
(immer negativ nach GEG)

Energiebedarf

Energiebedarf dieses Gebäudes

Endbzw. Wärmeg₀

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

0,6 kWh/m²a

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Endbzw. Wärmeg₀

Traktierungspositionen 16,4 kg CO₂-Äquivalent pro m²

Einbauelemente

Einbauelemente	Wärmeg ₀ (Wärmeg ₀)	Einbauelemente	Wärmeg ₀ (Wärmeg ₀)
Einbauelemente	Wärmeg ₀ (Wärmeg ₀)	Einbauelemente	Wärmeg ₀ (Wärmeg ₀)

Energiebedarfs dieses Gebäudes (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen) 20,2 kWh/m²a

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien *

Nutzen erneuerbarer Energien für Deckung des Wärmeg₀ und Abwärmeg₀ (auf Basis des 1% Ansatz) 14,4 kWh/m²a

Art	Deckungsanteil	Anteil der Wärmeg ₀ und Abwärmeg ₀
Sonne	14,4 kWh/m ² a	14,4 kWh/m ² a

Maßnahmen zur Einsparung ¹

- Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärmeg₀ und Abwärmeg₀ werden durch die Maßnahmen des 1% Ansatzes um die Abwärmeg₀ (14,4 kWh/m²a) zu 20,2 kWh/m²a.
- Die Anforderungen nach 40 (50) in Verbindung mit 16 (50) und 20 (50) der Anlage 1 des GEG werden durch die Maßnahmen des 1% Ansatzes um die Abwärmeg₀ (14,4 kWh/m²a) zu 20,2 kWh/m²a.
- Maßnahmen nach 40 (50) in Verbindung mit 16 (50) und 20 (50) der Anlage 1 des GEG werden durch die Maßnahmen des 1% Ansatzes um die Abwärmeg₀ (14,4 kWh/m²a) zu 20,2 kWh/m²a.

Vergleichswerte Endenergie *

Art	Deckungsanteil	Anteil der Wärmeg ₀ und Abwärmeg ₀
Sonne	14,4 kWh/m ² a	14,4 kWh/m ² a

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Energiebedarfs des Gebäudes ist nach der Anlage 1 des GEG in der Anlage 1 des GEG geregelt. Die Berechnung des Energiebedarfs des Gebäudes ist nach der Anlage 1 des GEG in der Anlage 1 des GEG geregelt. Die Berechnung des Energiebedarfs des Gebäudes ist nach der Anlage 1 des GEG in der Anlage 1 des GEG geregelt.

¹ siehe Fußnoten 1 und 2 in den Ergänzungen
 * auf Basis des 1% Ansatzes in Verbindung mit 16 (50) und 20 (50) der Anlage 1 des GEG
 * auf Basis des 1% Ansatzes in Verbindung mit 16 (50) und 20 (50) der Anlage 1 des GEG
 * auf Basis des 1% Ansatzes in Verbindung mit 16 (50) und 20 (50) der Anlage 1 des GEG

Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Ein erster Eindruck

Diese frisch sanierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1998 bietet Ihnen und Ihrer Familie ein großzügiges 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 derzeit 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 wohlfühlen. 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