

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	Energieinformationen	KEIN
Befeuerung	Alternative		

Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie

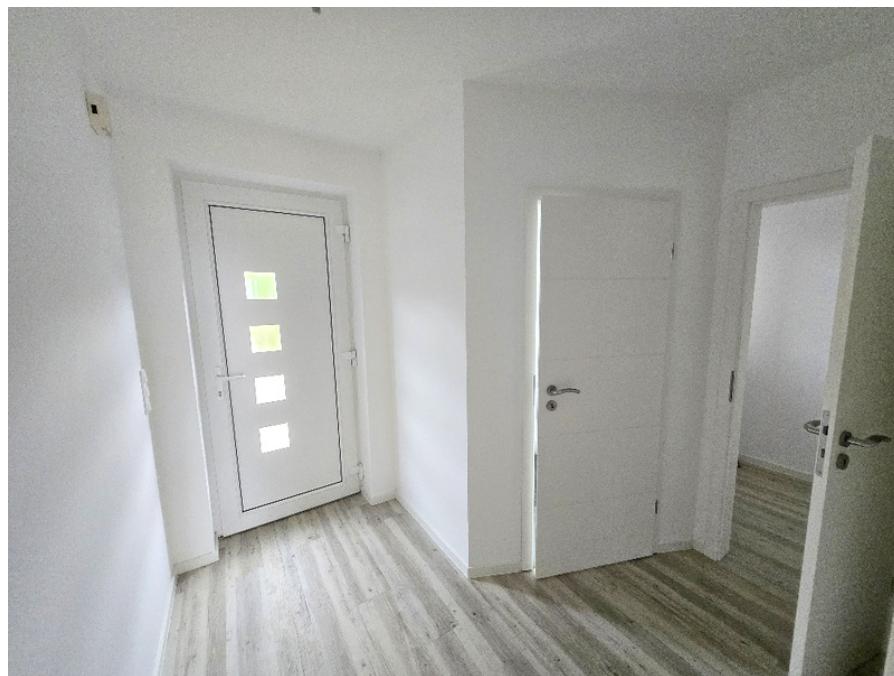


www.von-poll.de



Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Die Immobilie



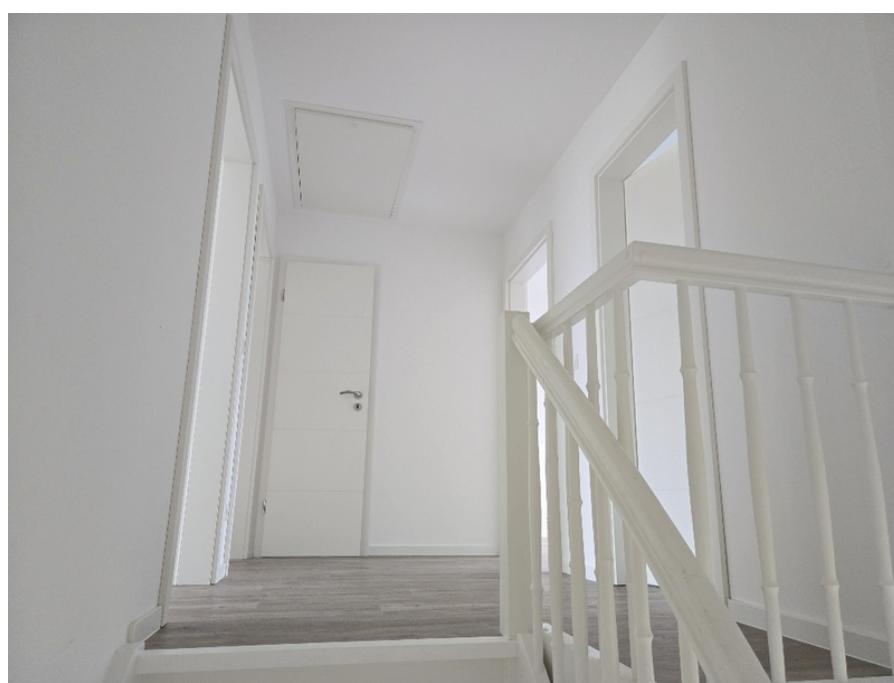
Objektnummer: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

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 den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GE) vom 1. 20. Juli 2022

Gültig bis: 02.05.2024

Vorschau
(Anwesen reichtlich noch gültig)

Gebäude

Gebäudetyp:	Erbinvestitionshaus
Adresse:	Swest 50a 19067 Retgendorf
Gebäudetyp:	19067 Retgendorf
Baujahr Gebäude:	1998 Sanierung 2023
Neuerer Wohneigentümer:	✓
Neuerer Wohneigentümer:	✓
Auszahl der Wohnungen:	1
Grundfläche des Gebäudes:	111,8 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 80 GEQ aus der Wohltheit ermittelbar
Weisstige Energieart für Heizung:	Strommix
Wärmequelle für Wohltheit:	Wohltheit
Erzeugungsart für Wohltheit:	Wohltheit
Art der Energie:	All. WP Luf/Wasser
Verwendung:	Heizung (WW)
Art der Lüftung:	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmetauschergründung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmetauschergründung
Art der Kühlung:	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Collektiv Kühle <input type="checkbox"/> Kühlung von Wärme
Inspektionsfachliche Klimaanlagen:	Auszahl: 0
Inspektionsfachliche Klimaanlagen:	Nächste Fälligkeitstermin der Inspektion: <input type="checkbox"/> keine <input checked="" type="checkbox"/> 12.05.2024 <input type="checkbox"/> Sonstiges (freihändig)
Angabe zur Nutzung des Energieausweises:	<input checked="" type="checkbox"/> Vermarktung / Werkauf <input type="checkbox"/> Antrag / Erwerbung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freihändig)

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 definiert werden. Der Energieausweis stellt eine solche Berechnung dar und unterscheidet sich von dem tatsächlichen Energieverbrauch des Gebäudes, das sich in der Regel von den allgemeinen Wohltheitshierarchien unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleichsmöglichkeiten für die energetische Bewertung eines Gebäudes ermöglichen.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Bezeichnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsumgebung). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Annahmen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsumgebung). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Der Energieausweis ist berechnet worden nach den einschlägigen Vorschriften der Überprüfung und Kontrolle gemäß § 14 GEQ.

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freihändige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das geprägte Gebäude oder den oben beschriebenen Gebäudenutz. Ein Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überzüglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berichtigungsschein)

Die AG - Von Poll
Ingenieur Udo Schwab
Dinklar 2
1901 Schwerin

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungstermin: 03.05.2024

Diese Ausgabe entspricht dem Energieausweis des angewandten Änderungsgegenstandes zum GEQ und gilt ab dem 01.05.2024 bis 01.05.2025.
• Berechnungsumgebung: Energiebedarfsumgebung
• Überprüfung und Kontrolle: Energieverbrauchsumgebung
• Häufigkeit einer kontinuierlichen Überprüfung und Kontrolle im Sinne des § 14 GEQ

Halbjahrs-Bilanz-Arte: Energieausweis 1998-05-POLL-123

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GE) vom 1. 20. Juli 2022

Vorschau
(Anwesen reichtlich noch gültig)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf:

Endenergiebedarf dieses Gebäudes	29,2 kWh/(m ² a)
Treibhausgasemissionen	16,4 kg CO ₂ -Äquivalent (t/m ² a)
Pflichtenergiebedarf dieses Gebäudes	29,2 kWh/(m ² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien:

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 3 GEQ:

- Anforderungen nach § 45 GEQ als Pflichtbedarf
- Anforderungen nach § 45 GEQ in Verbindung mit § 14 Absatz 2 GEQ
- Maßnahmen nach § 45 GEQ in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEQ, welche die Pflichtbedarfsdeckung nicht mehr gewährleisten
- Maßnahmen nach § 45 GEQ in Verbindung mit § 14 Absatz 2 GEQ, welche die Pflichtbedarfsdeckung nicht mehr gewährleisten, unter Berücksichtigung

Maßnahmen zur Einsparung:

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 3 GEQ:

- Anforderungen nach § 45 GEQ als Pflichtbedarf
- Anforderungen nach § 45 GEQ in Verbindung mit § 14 Absatz 2 GEQ
- Maßnahmen nach § 45 GEQ in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEQ, welche die Pflichtbedarfsdeckung nicht mehr gewährleisten
- Maßnahmen nach § 45 GEQ in Verbindung mit § 14 Absatz 2 GEQ, welche die Pflichtbedarfsdeckung nicht mehr gewährleisten, unter Berücksichtigung

Vergleichswerte Endenergie:

29	50	75	100	125	150	175	200	225	250	275	300
29	50	75	100	125	150	175	200	225	250	275	300

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEQ liefert die Berechnungsergebnisse für unterschiedliche Wohltheitshierarchien. Die tatsächliche Wohltheitshierarchie kann von der berechneten Wohltheitshierarchie abweichen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen ist die tatsächliche Wohltheitshierarchie in der Regel höher als die berechnete Wohltheitshierarchie. Die tatsächliche Wohltheitshierarchie kann von der berechneten Wohltheitshierarchie abweichen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen ist die tatsächliche Wohltheitshierarchie in der Regel höher als die berechnete Wohltheitshierarchie.

Halbjahrs-Bilanz-Arte: Energieausweis 1998-05-POLL-123

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.



VON POLL
REAL ESTATE

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