

Dobin am See / Retgendorf

Doppelhaushälfte erste Reihe mit freiem Blick auf den Schweriner See

????????? ??????????: 25086015

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

www.von-poll.de

????? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 117 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 375 m²

???????? ?????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ??????????? ???????????????

????????? ??????????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

?? ??? ????

????????? ??????????	25086015	????? ???????	329.000 EUR
???????????	ca. 117 m ²	???????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	????? ????????????	2025
???????????	1	???????????	???????
????? ????????????	1999	???????????????????	ca. 24 m ²
????? ????????????	1 x ?????????? ??? ???????????, 1 x ???????????, ??? ???????????	???????	?????????, WC ???????????, ??????????????? ???????????

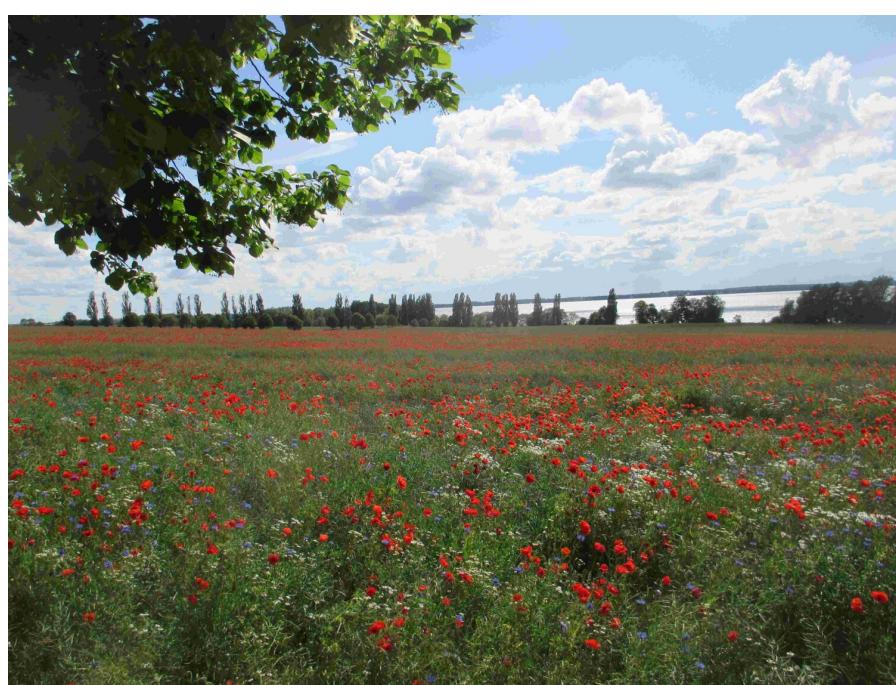
???????? ?????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

????????????? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	KEIN
???????????	???????????	???????????	
???? ?????	???????????????		

???????? ?????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

?? ???????



???????? ?????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

?? ???????



???????? ?????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

?? ???????



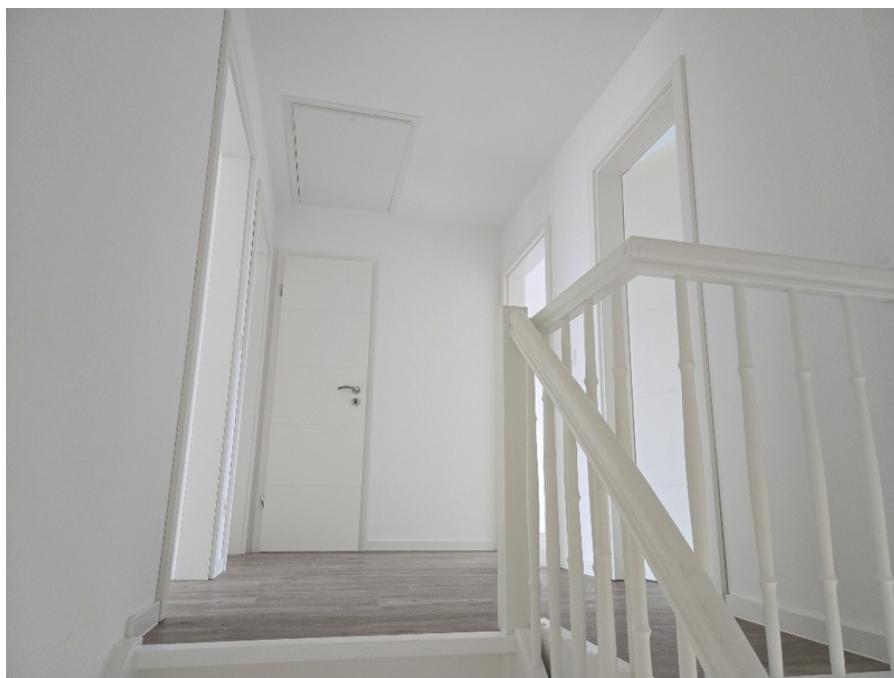
???????? ?????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

?? ???????



???????? ?????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

?? ???????



???????? ?????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

?? ???????



???????? ?????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

?? ???????



???????? ?????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

?? ???????



???????? ?????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

?? ?? ?? ?? ?? ?? ??

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude
gemäß der §§ 70 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022		
Gültig bis: 02.05.2034		Vorschau (Ausgabe reicht nicht gültig)
Gebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienwohnhaus	
Adresse	Sauerlach 50A 18057 Rostock	
Gebäudetyp	1899 Sanierung 2023	
Baujahr / Wahrzeichen ¹⁾	2023	
Anzahl der Wohneinheiten	1	
Gebäudefläche (m²)	141,8 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittel	
Wohnfläche für Nutzung	141,8 m ²	
Wissenschaftliche Energiekenngrößen für Wissenschaft	Wissenschaft	
Erneuerbare Energien ¹⁾	Art:	Verwendung:
	Art: <input checked="" type="checkbox"/> WfW/Wasser	Verwendung: <input checked="" type="checkbox"/> Heizung/WW
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Dachlüftung <input type="checkbox"/> Zentraler Lüftungssystem	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passiv Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Gekühlte Kälte	
Inspektionsergebnisse Klimatisierung ¹⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Nicht gefordert	
Anteile der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Niedrig <input type="checkbox"/> Mittler <input type="checkbox"/> Hoch	
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes		
<p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch den Durchgang des Energiebedarfs unter Anwendung von standardisierten Raumbedingungen oder durch die Ausweisung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Basisqualität steht die energetische Qualitätsschneidung nach § 70 Absatz 1 Nr. 1 GEG. Die energetische Qualität kann durch die Ausweisung des Energieverbrauchs nach § 70 Absatz 1 Nr. 2 GEG ermittelt werden. Die energetische Qualität ist die niedrigere der beiden Werte. Tief des Energieverbrauchs sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).</p> <p>X Die energetische Qualität wurde durch die Ausweisung des Energieverbrauchs ermittelt. Die Ausweisung des Energieverbrauchs erfüllt die Anforderungen des § 70 Absatz 2 d) geregelt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.</p> <p>○ Der Energieverbrauch wurde durch die Ausweisung von Auswirkungen des Energieverbrauchs ermittelt. (Energieersatzschleife). Die Auswirkungen des Energieverbrauchs sind freiwillig.</p> <p>○ Die Dateneingabe wurde bei Bedarf/Verhinderung durchgeführt.</p> <p>○ Der Energieverbrauch und zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität liegen/liegt (heutige Angabe).</p>		
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises		
<p>Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den beschriebenen Gebäudeteil. Der Aussteller ist lediglich dafür verantwortlich, einen überzähligem Vergleich von Gedanken zu ermöglichen.</p>		
Aussteller (mit Anschrift und Beschriftungsbereich)		Unterschrift des Ausstellers
<p>Dipl.-Ing. Dipl.-Oeconomist Ingenieur Xanthiin Schweiz 1980 Schweiz</p>		  <p>Ausstellungstag 05.03.2023</p>

????????? ?????????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

??? ????? ????????

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 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!

????????? ??????????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

??? ??? ??? ??????????

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

???????? ?????: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Inis Krakow

Lübecker Straße 13, 19053 Schwerin

Tel.: +49 385 - 59 38 344 0

E-Mail: schwerin@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com