

Dobin am See / Retgendorf

Doppelhaushälfte erste Reihe mit freiem Blick auf den Schweriner See

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



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 m²	???????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
?????????	1		
????? ????????????	1999	????? ????????????	2025
?????? ????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 1 x ????????????? ????? ?????????????	????????? ?????????????	???????
		???????????????????? ??????	ca. 24 m²
		???????	?????????, 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

?? ???????



?? ????

[illegible]

ENERGIEAUWEIS für Wohngebäude

gemäß des §9 79 f. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorzeichen:
(positive Werte nach unten)

Energiebedarf!

Trinkwasserzustrom: 16,4 kg CO₂-Äquivalent (kg_{CO2e})

Endenergiebedarf des Gebäudes
29,2 kWh/m²·a

SLA kWh/m²·a

Problemenergiebedarf des Gebäudes

Arbeitsenergie (kWh/m²·a):
 - Elektrifizierung: 100 kWh/m²·a
 - Biomasse: 10 kWh/m²·a
 - Solarthermie: 10 kWh/m²·a
 - Wind: 10 kWh/m²·a
 - Regenwasser: 10 kWh/m²·a
 - Grundwasser: 10 kWh/m²·a
 - Luft: 10 kWh/m²·a
 - Trinkwasser: 16,4 kg CO₂-Äquivalent (kg_{CO2e})

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a):
 - Elektrifizierung: 100 kWh/m²·a
 - Biomasse: 10 kWh/m²·a
 - Solarthermie: 10 kWh/m²·a
 - Wind: 10 kWh/m²·a
 - Regenwasser: 10 kWh/m²·a
 - Grundwasser: 10 kWh/m²·a
 - Luft: 10 kWh/m²·a
 - Trinkwasser: 16,4 kg CO₂-Äquivalent (kg_{CO2e})

Energiebedarf des Gebäudes (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen)

29,2 kWh/m²·a

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien *

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs, auf Grund des § 10 Absatz 1 Nr. 1 GEG wird:

	Deckungs- grad	Anteil an Primärenergie
an	%	%
Wärme	%	%
Kälte	%	%

Maßnahmen zur Einsparung *

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch das Bau- und Energiegesetz (§ 10 Absatz 1 Nr. 1 GEG) und das Gebäudeenergiegesetz (§ 10 Absatz 1 GEG) erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 10 Absatz 1 Nr. 1 GEG sind erfüllt.
- ☐ Maßnahmen nach der GEG sind in Kombination gemäß § 10 Absatz 2 GEG:

Maßnahme	Anteil an Primärenergie
1. ...	%
2. ...	%
3. ...	%
4. ...	%
5. ...	%
6. ...	%
7. ...	%
8. ...	%
9. ...	%
10. ...	%
11. ...	%
12. ...	%
13. ...	%
14. ...	%
15. ...	%
16. ...	%
17. ...	%
18. ...	%
19. ...	%
20. ...	%
21. ...	%
22. ...	%
23. ...	%
24. ...	%
25. ...	%
26. ...	%
27. ...	%
28. ...	%
29. ...	%
30. ...	%
31. ...	%
32. ...	%
33. ...	%
34. ...	%
35. ...	%
36. ...	%
37. ...	%
38. ...	%
39. ...	%
40. ...	%
41. ...	%
42. ...	%
43. ...	%
44. ...	%
45. ...	%
46. ...	%
47. ...	%
48. ...	%
49. ...	%
50. ...	%

Vergleichswerte Endenergie *

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

Endenergiebedarf des Gebäudes (kWh/m²·a): 29,2

??????? ?????????: 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 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!

??????? ???????: 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.

???????? ??????????: 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