Dobin am See / Retgendorf

Ikerház, elso sorban, akadálytalan kilátással a Schwerin-tóra

VP azonosító: 25086015

VÉTELÁR: 329.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 117 m² • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 375 m²

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Áttekintés

VP azonosító	25086015
Hasznos lakótér	ca. 117 m²
Szobák	5
Fürdoszobák	1
Építés éve	1999
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	329.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 24 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés
Energiaforrás	Más futési lehetoség

Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Az ingatlan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

Gültig bis: 02.05.2034

Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreihenecкhaus	
Adresse	Seestr. 50a 19067 Retgendorf	
Gebäudeteil [2]		
Baujahr Gebäude [3]	1998 Sanierung 2023	
Baujahr Wärmeerzeuger [3, 4]	2023	
Anzahl der Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A_N)	141,8 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung [5]	Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser [5]	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien [6]	Art: WP Luft/Wasser	Verwendung: Heizung / WW
Art der Lüftung [7]	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung [7]	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen [8]	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig)

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 oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen → siehe Seite 6). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch: ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

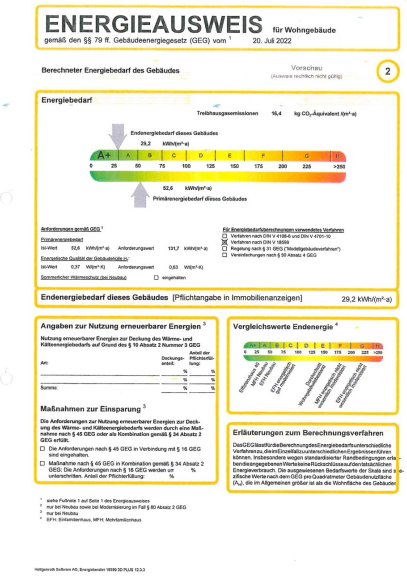
Dipl.-Ing. Olaf Ehrlit
Ingenieur Union Schwerin
Ostertorg 8
19061 Schwerin

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 03.05.2024

[1] Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG
[2] nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG erforderlich
[3] nur bei Neubau
[4] bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestelle
[5] Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18599 SD PLUS 12.3.3



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau (Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 16,4 kg CO_2-Äquivalent (m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 29,2 kWh/(m² a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >200

52,6 kWh/(m² a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [1]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 52,6 kWh/(m² a) Anforderungswert 131,7 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,37 W/(m² K) Anforderungswert 0,83 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 29,2 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Gesamtenergiebedarfs:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt:

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >200

Effizienzhaus 40 (Neubau, ab 2023 nur mit EE-Anteil)
EFH Neubau (Mindestanforderung)
Wohngebäude Neubau (Mindestanforderung)
MFH Neubau (Mindestanforderung)
EFH Bestand (Durchschnitt)
MFH Bestand (Durchschnitt)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Vergleichswerte Rückschlüsse auf den energetischen Standard des Gebäudes. Die Vergleichswerte sind flächenbezogen und beziehen sich auf die Fläche nach dem GEG per Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[4] nur bei Neubau
[5] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, Energieberater 18599 SD PLUS 12.3.3

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Az elso benyomás

Ez a nemrég felújított, 1998-ban épült ikerház tágas, körülbelül 117 m² lakóterületu otthont kínál Önnek és családjának, egy jól karbantartott, körülbelül 375 m²-es telekkel. Az ingatlan jól megtervezett elrendezéssel, 2025-ben átfogó modernizációval és számos olyan részlettel büszkélkedhet, amelyek különösen kényelmessé teszik az itt töltött idot. A központi bejárat közvetlenül a földszintre vezet, ahol világos és hívogató szobák találhatók. A ház szíve a konyha és a nappali között található gyönyöru étkezo – ideális hely a közös étkezésekhez és beszélgetésekhez. A nyitott teru kialakítás rövid távolságokat és barátságos légkört biztosít. A beépített konyha boséges helyet kínál a kuliináris alkotásoknak. A kandalló meglévo csatlakozása extra melegséget és otthonosságot teremt a nappaliban a huvösebb napokon. A nappaliból az újonnan kialakított teraszra nyíló kijárat további kültéri teret biztosít a pihenéshez vagy a társasági élethez a napsütéses hónapokban. Ezen a szinten található egy praktikus és tágas tárolóhelyiség is. Az emeleten összesen három hálószoba található. Különösen figyelemre méltó a két, erkélyre nézo szoba, ahonnan gyönyöru kilátás nyílik a Schwerin-tóra – kellemes módja annak, hogy kilátással kezdje vagy zárja a napot. A felso emeleten található modern, tágas, zuhanyzóval, káddal és bidével felszerelt fürdoszoba nemrégiben lett felújítva. A padláson található további tárolóhelyiség, valamint a galériatér boséges tárolóhelyet biztosít és rendet biztosít. A nappalikban található dizájner padlóburkolat modern megjelenést kölcsönöz a háznak, és könnyen karbantartható. A jelenlegi futési rendszer gáz központi futés. A vételár már tartalmaz egy új hoszivattyút, amelynek telepítésérol a vevo gondoskodik – ez hosszú távon hatékony és fenntartható futési technológiát biztosít. A vételár 295 000 euróra módosítható, ha nem szeretne hoszivattyút telepíttetni. A jármuvek számára rendelkezésre áll egy parkolóhely, egy további nyitott parkolóhely, valamint egy praktikus tároló kerti szerszámok, kerékpárok vagy hobbik számára. A ház frissen felújított és azonnal beköltözheto. A gondozott kert, a tágas terasz és a családbarát elrendezés boséges helyet kínál családok és változatos felhasználási módok számára. Akár lakhatásról, akár munkavégzésrol, akár vendégek fogadásáról van szó, az öt szoba számos lehetoséget kínál. Két szobához tóra nézo erkély, világos étkezo és modern felszereltség tartozik, így ez az ikerház olyan hely lesz, ahol évekig otthon érezheti magát. Jöjjön el, és gyozodjön meg saját szemével ennek az ingatlannak az elonyeirol!

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Inis Krakow

Lübecker Straße 13, 19053 Schwerin
Tel.: +49 385 - 59 38 344 0
E-Mail: schwerin@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com