

Dobin am See / Retgendorf

Doppelhaushälfte erste Reihe mit freiem Blick auf den Schweriner See

Número da propriedade: 25086015



www.von-poll.de

PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • ÁREA: ca. 117 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 375 m²

Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25086015
Área	ca. 117 m²
Quartos	5
Casas de banho	1
Ano de construção	1999
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	329.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 24 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Dados energéticos

Sistemas de
aquecimento

Aquecimento por
chão radiante

Certificado
Energético

Legally not required

Aquecimento

Alternativa

Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

O imóvel



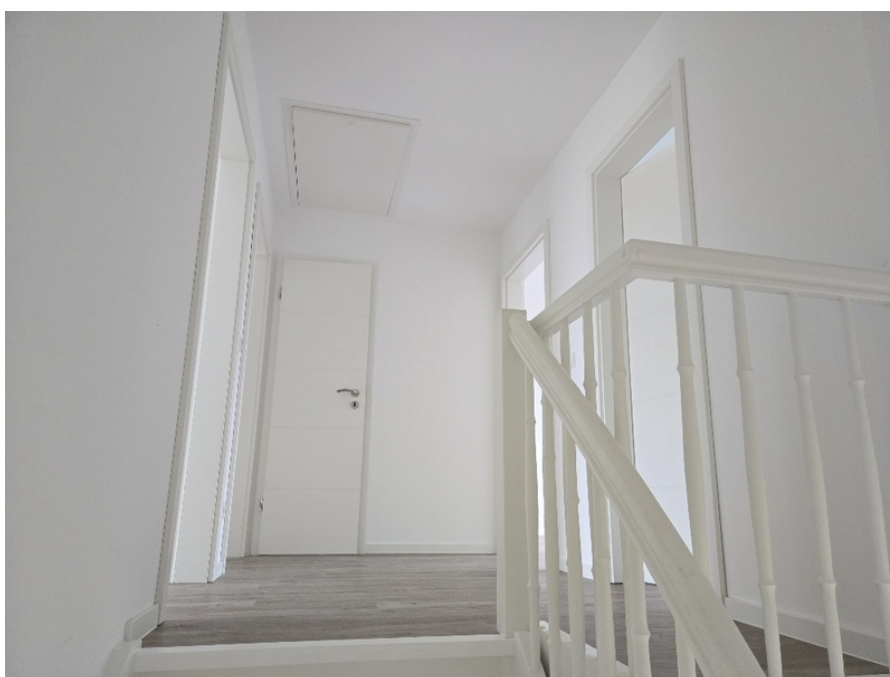
Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

O imóvel



Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

O imóvel



O imóvel

ENERGIEWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 7 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.

20. Juli 2022

Berechner Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau

(Ausschnitt nach § 7 Abs. 2 GEG)

2

Energiebedarf

↓
Endergiebedarf dieses Gebäudes
nach § 7 Abs. 2 GEG

120 kWh/m²a

↑
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Thermostattemperatur 19,4 °C CO₂-Anzahlwert (kg/m²a)

Energieausweis gemäß § 7

Energieausweis	120 kWh/m²a	Anforderung gemäß § 7 Abs. 2 Nummer 3 GEG
Energiebedarfskategorie nach der Gebäudenutzung	120 kWh/m²a	120 kWh/m²a
☐ sehr niedrig ☐ niedrig ☐ mittel ☐ hoch ☐ sehr hoch		

§ 7 Abs. 2 GEG (Gebäudeenergieausweis, Tabelle 1)

Verfahren nach EN 12831 und EN 12832

Verfahren nach EN 12831

Rechnergebnis nach § 7 Abs. 2 GEG

Verfahren nach EN 12832

Rechnergebnis nach § 7 Abs. 2 GEG

Endergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen)

29,2 kWh/m²a¹⁾

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²⁾

Nutzen erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs und zur Deckung des Stroms nach § 7 Abs. 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil nach § 7 Abs. 2 Nummer 3 GEG
	in %	in %
Sonne	0	0

Maßnahmen zur Einsparung³⁾

Die Anforderungen zur Minderung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden erfüllt, wenn die Maßnahme nach § 7 Abs. 2 Nummer 3 GEG

- ☐ die Anforderungen nach § 7 Abs. 2 Nummer 3 GEG erfüllt und
- ☐ Maßnahmen nach § 7 Abs. 2 Nummer 3 GEG in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nummer 2 GEG, die Anforderungen nach § 7 Abs. 2 Nummer 3 GEG

Vergleichswerte Endergie⁴⁾

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG (Gesetz über die Energieeffizienz von Gebäuden) regelt die Berechnung des Energiebedarfs eines Gebäudes. Die Berechnung des Energiebedarfs eines Gebäudes erfolgt nach dem Verfahren nach EN 12831 und EN 12832. Die Berechnung des Energiebedarfs eines Gebäudes erfolgt nach dem Verfahren nach EN 12831 und EN 12832. Die Berechnung des Energiebedarfs eines Gebäudes erfolgt nach dem Verfahren nach EN 12831 und EN 12832.

- 1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Berechnungsbogens
- 2 bei 0 kWh/m²a wird der Wert 0,1 kWh/m²a in § 7 Abs. 2 Nummer 3 GEG
- 3 bei 0 kWh/m²a
- 4 0 kWh/m²a, wenn keine Maßnahmen

© 2022 Energieeffizienz von Gebäuden (GEG) vom 1. Juli 2022

Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Inis Krakow

Lübecker Straße 13, 19053 Schwerin

Tel.: +49 385 - 59 38 344 0

E-Mail: schwerin@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com