

Dobin am See / Retgendorf

## Doppelhaushälfte erste Reihe mit freiem Blick auf den Schweriner See

*Número da propriedade: 25086015*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



*www.von-poll.de*

PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • ÁREA: ca. 117 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 375 m<sup>2</sup>

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	Preço de compra	329.000 EUR
Área	ca. 117 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Casas de banho	1		
Ano de construção	1999	Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Tipo de construção	Sólido
		Área útil	ca. 24 m <sup>2</sup>
		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



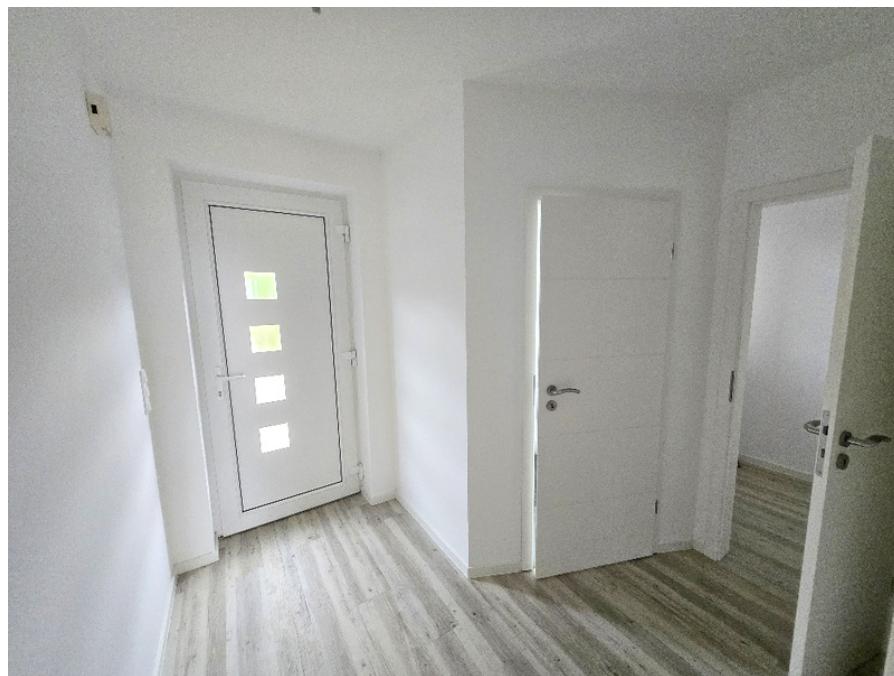
[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

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

## O imóvel



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

## O imóvel



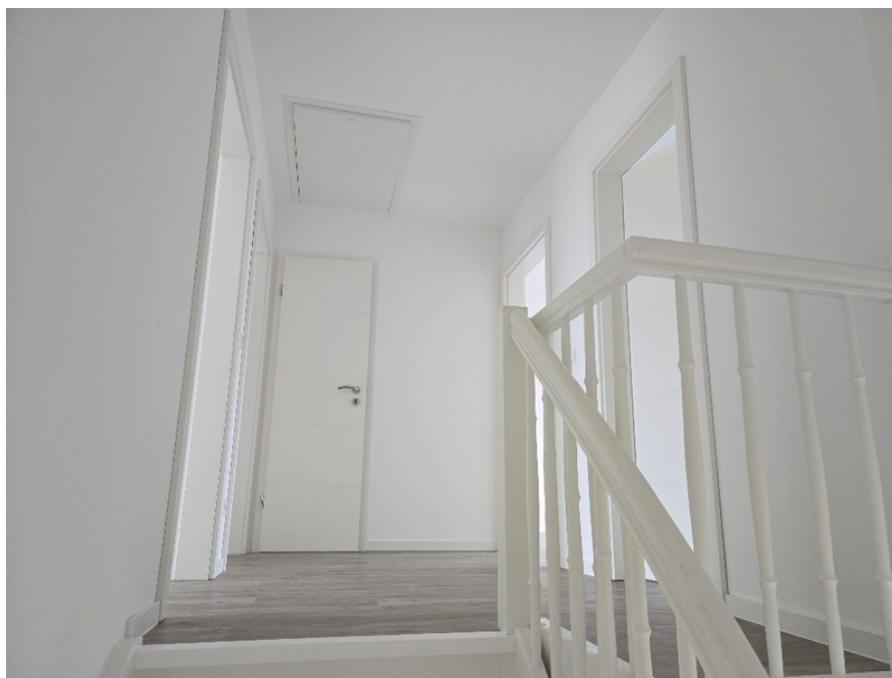
Número da propriedade: 25086015 - 19067 Dobin am See / Retgendorf

## 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

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 01. 2022

Gültig bis: 02.05.2024

Vorschau  
(Anwesen reichtlich nicht gültig)

**Gebäude**

Gebäudetyp:	Erbherrliche Reihenhaus
Adresse:	Straße: 50a 19067 Retgendorf
Gebäudetyp:	19067 Retgendorf
Baujahr Gebäude:	1998 Sanierung 2023
Neuerer Wohneigentümer:	✓
Wohneigentümer:	✓
Anzahl der Wohungen:	1
Endnutzung:	111,8 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 80 GEG aus der Wohnfläche erhoben
Weisungsliche Energieart für Heizung:	Grundheizung
Verwendung der Energie für Raumheizung:	Wärmeversorgung
Erzeugungsart:	A: WP Luftheizer
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 Kühlsystem <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionsfachliche Klimaanlagen:	Anzahl: 0
Inspektionsfachliche Klimaanlagen:	Nächste Fälligkeitstermin der Inspektion: <input type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> 12.05.2024 <input type="checkbox"/> Sonstiges (freihändig):
Energieeinsparmaßnahmen:	<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung / Verhindern <input type="checkbox"/> Anwendung / Erweiterung <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 standardeinstelligen Randbedingungen definiert werden. Diese Randbedingungen sind in den § 80 Absatz 2 und § 81 Absatz 2 des Gebäudeenergiegesetzes (GEV) festgelegt. Die tatsächlichen Randbedingungen eines Gebäudes können von den berechneten Randbedingungen abweichen.

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 Energiebedarfs erstellt (Energieverbrauchsumgebung). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

Den 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 private Gebäude oder den oben beschriebenen Gebäuden. Ein Energieausweis ist lediglich dann gültig, wenn überlegiger Verkauf von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berichtigungsschein):  
Durch: Dr. rer. nat.  
Ingenieur Udo Schmid  
Dörflweg 2  
1901 Schwedt

Unterschrift des Ausstellers:

Datum des angelegten Energieausweises aus dem angelegten Änderungszeitraum zum GEV  
1.01.2022 bis 31.12.2023  
• Berechnungsumgebung: 2023  
• Abrechnungsumgebung: 2023  
• Heizungsanlagen der Obergeschosse  
• Heizungsanlagen der Kellergeschosse und Kellerräume im Sinne des § 14 GEV

Autorenkennung: 03.05.2024

Halbjahresabschluss: 03.05.2024

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 01. 2022

Vorschau  
(Anwesen reichtlich nicht gültig)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

**Energiebedarf:**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes	29,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Treibstoffgasemissionen	16,4 kg CO <sub>2</sub> -Äquivalent (t/m <sup>2</sup> a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes	52,2 kWh/(m <sup>2</sup> 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 GEV

An:	■ Anforderungen nach § 45 GEV	■ Anforderungen nach § 46 GEV	■ Anforderungen nach § 47 GEV
■ Anforderungen nach § 45 GEV in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ Anforderungen nach § 46 GEV in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ Maßnahme(n) nach § 45 GEV in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEV, welche die Anforderungen nach § 45 GEV weitestgehend erfüllt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ Sonstige:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Maßnahmen zur Einsparung:**

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

An:	■ Anforderungen nach § 45 GEV	■ Anforderungen nach § 46 GEV	■ Anforderungen nach § 47 GEV
■ Anforderungen nach § 45 GEV in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ Anforderungen nach § 46 GEV in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEV	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ Maßnahme(n) nach § 45 GEV in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEV, welche die Anforderungen nach § 45 GEV weitestgehend erfüllt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
■ Sonstige:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Vergleichswerte Endenergie:**

29	50	75	100	125	150	175	200	225	250	275	300
100	125	150	175	200	225	250	275	300	325	350	375

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren:**

Das GEV-Energiebedarfsermittlungsberechnungsverfahren unterscheidet zwischen gebäudeinternen und gebäudeexternen Verlusten. Im gebäudeinternen Bereich werden verluste infolge von standardeinstelligen Randbedingungen erfasst. Im gebäudeexternen Bereich werden verluste infolge von tatsächlichen Randbedingungen erfasst. Die tatsächlichen Randbedingungen werden durch die tatsächlichen Werte nach dem GEV per Quotientenmethode berücksichtigt. Die tatsächlichen Werte nach dem GEV per Quotientenmethode sind der tatsächlichen Werte nach dem GEV proportional.

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 m<sup>2</sup> und einem gepflegten Grundstück mit ca. 375 m<sup>2</sup>.

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!

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

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](mailto:schwerin@von-poll.com)

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

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)