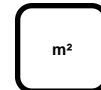


Exklusives Reethaus mit Pool

23942 Gross Schwansee, Ahornweg 5

geeignet zur gewerblichen Vermietung oder Eigennutzung



Wohnzimmer

Schlafzimmer

Bad

Kaufpreis

Wohnfläche nach DIN

1

3

3

1.250.000.- €

ca. 160 m²

(auf 200 m² erweiterbar)

Objektnummer			
Objektart	Haus	Heizung	Luftwärmehheizung
Nutzungsart	Haus/Ferienhaus	Fußboden	historische Terrakottafliesen, Echtholzdielen
		Besonderheiten	Dachterrasse, Pool, Garage, mehrere Stellplätze

NEUFFER

OSTSEEIMMOBILIEN

Projektentwicklung, Verkauf & Beratung

Strandpromenade 34

23946 Ostseebad Boltenhagen

Ihr Ansprechpartner: Thomas Neuffer

Tel: 0151 – 55 16 99 50

E-Mail: tn@neuffer-immobilien.de

www.neuffer-ostseeimmobilien.de



Objektbeschreibung:

Dieses besonders malerische Architektenhaus unter Reet mit ca. 160 m² Wohnfläche nach DIN wurde im Jahre 2010 für die jetzigen Erstbesitzer durch ein in der Region beheimatetes Architekturbüro geplant. Die Realisierung erfolgte in Einzelvergabe mit ortsansässigen Handwerksbetrieben, die auch heute noch tätig sind.

Das in wertiger Ausführung hergestellte Objekt liegt auf einem ca. 1.100 m² großem, geschmackvoll gestalteten Grundstück mit vielen Hortensien, Rosen und Feldsteinen in ruhiger Lage im Bereich des exklusiven Baugebietes Ahornweg unweit des Schloßgutes Groß Schwansee.

An diesem Standort – genau zwischen Travemünde und Boltenhagen – sind sämtliche Nutzungen möglich (Eigennutzung, partielle Eigennutzung sowie gewerbliche Ferienwohnungsvermietung).

Das Reethaus weist einen besonders interessanten Grundriss auf und erstreckt sich über zwei Ebenen bis zur Galerie im Obergeschoss mit großzügigem Eingangsflur und einer offen geführten Treppe aus der unteren Wohnebene. Konstruktiv ist ein vollständiges Schließen der Galerie möglich und würde zu einer Wohnflächenvergrößerung auf ca. 200 m² führen. Somit könnte eine eigenständige Wohneinheit zur Vermietung bei Bedarf entstehen.

Im Erdgeschoss gelangt der Betrachter vorbei an einem entzückenden Gästezimmer als auch dem Gäste WC/ Bad mit bodentiefer Dusche und geräumigen Hauswirtschaftsraum (mit der gesamten Haustechnik, Luftwärmeheizung, Entkalkungsanlage, Waschmaschine/Trockner).

Danach geht der Blick weiter in die großzügige Wohnebene zusammen mit offenem Küchenbereich von nahezu 50 m² Wohnfläche. Dieser zentrale Raum besticht durch die ausgewogenen Proportionen inkl. der hervorragenden Belichtung in Süd – und Westausrichtung und ergänzt sich durch einen wintergartenähnlichen Bereich unterhalb des Hauptgiebels.

Der lichtdurchflutete Wintergarten mit Glasschiebeelementen hat eine hohe Wohnqualität über das gesamte Jahr hinweg. Der Wohnraum selbst, das Herz des Hauses, strahlt große Gemütlichkeit aus. Die Landhausküche mit Markengeräten und großem separatem Kühlschrank und Sitzbar ermöglicht den Ausgang auf die Morgenterrasse. Der Fliesenspiegel in der Küche besteht aus einzelnen Delfter Kacheln aus dem 17. Jahrhundert. Von dort gelangt der Gast über den Aufgang in den Gästebereich zum dritten Schlafzimmer des 1. OGs mit eigener Dachterrasse in Nord-Ost Ausrichtung. Außerdem steht im Wohnbereich ein Gussofen, eingelassen in eine große Mauernische mit Kaminholzlagermöglichkeit, der im Winter für angenehme Wärme sorgt, zur Freude der Bewohner zur Verfügung. Große umlaufende Terrassenbereiche in Süd – und Westlage des EG's in Kiesausführung geben großzügige Außenanlagen frei und ermöglichen viele Sitzmöglichkeiten.

Weiterhin im EG begeistert das große Schlafzimmer mit Einbauschränken, direktem Terrassenaustritt und dezentem Echtholzdielenboden sowie angrenzendem Ensuitebad, mit klassischen Armaturen und Objekten, freistehender Badewanne, barrierefreier Dusche sowie eigenem Ausgang. Der gesamte sonstige EG-Bereich ist mit einer sehr hochwertigen historischen (400 Jahre alten) französische Fliese aus der Provence belegt, durchgehende Fußbodenheizung ermöglicht ein hervorragendes Raumklima unter Reet.



Im EG-Bereich begeistert ein weiteres Highlight: Das über alle Austritte oder direkt über den Garten erreichbare, das ganze Jahr über nutzbare Schwimmbad (Maße 6m x 3m sowie 1.3 m Tiefe), welches erst im Jahr 2020 als Außenpool erstellt wurde. Ausgestattet ist es mit Gegenstromanlage, Beleuchtung Elektro Salzwasseranalyse, elektrische Roboterreinigung, eigener Wärmepumpe und aufziehbarem gedämmten Rollladen über dem Wasser als auch der Vorbereitung des möglichen späterem Aufbaus eines z. B. halbrunden Schwimmbaddaches.

Im Obergeschoss erwartet den Betrachter dann nach einer offenen Galerie (idealer Arbeits-/Kreativplatz oder Platz für Sportgeräte) über dem Wohnzimmer, ein weiteres Schlafzimmer mit freistehender Wanne sowie Gäste-WC und dem Außenaustritt auf die Dachterrasse in Nord-Ost-Ausrichtung.

Im gesamten sehr individuell gestalteten Reethaus herrscht mediterranes Flair, Südfrankreich- und Toskanaeinflüsse sind erkennbar. Überall entdeckt man viele liebevoll geplante und umgesetzte Details, die vom Erwerber übernommen oder auch anders gestaltet werden können.

Das Grundstück selbst, das eigentlich aus zwei Grundstücken besteht und deswegen mit über 1.100 m² größer ist als die ansprechenden Nachbarschaftsgrundstücke, ist großzügig mit umlaufender landestypischer Bepflanzung gestaltet. Die Uneinsehbarkeit ist gewährleistet, mit Feldsteinen sowie fantastischen Rosen und Hortensien. Insbesondere im Sommer ist dieser Garten ein Traum und begeistert immer wieder neu.

Die großen gekiesten Terrassen laden in Süd- und Westrichtung zum Entspannen und Sonnenbaden ein. Auf dem Grundstück sind drei gut einfahrbare Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge vor dem Reethaus vorhanden. Zusätzlich ist für Gäste im östlichen Bereich Platz für zwei weitere Fahrzeuge hinter einem Tor. Ein großzügiger ins Haus garagenartig eingebauter Carport, mit einer Höhe für ein Wohnmobil, ergibt einen zusätzlichen überdachten Stellplatz. Eine E-Ladesäule und ein großer außenliegender Abstellraum, der auch als Werkstatt dient, runden dieses sehr perfekte Anwesen ab.

Besonders hervorzuheben ist die innovative Heiztechnik einer zuverlässig und wartungsarmen Luftwärmeheizung, auch die Entkalkungsanlage leistet zuverlässig ihren Dienst.

Der baulich sehr gute Zustand, aufgrund laufend durchgeführter Instandhaltungen und ausschließlicher Nutzung des Eigentümerehepaars, fällt dem Betrachter besonders ins Auge! Das gesamte Objekt wird hervorragend, auch unter Einsatz von Fachfirmen, gepflegt und bietet so einem Neuerwerber und seinen Gästen langfristig ungehinderte Ferienfreuden.

Besondere Erwähnung findet das hochwertige Reetdach sowie sämtliche Qualitätsholzfenster und Türen, besonders aber die 400 Jahre alten französische Fliesen aus der Provence im gesamten Bereich der unteren Wohnebene.

Die Übergabe dieses außergewöhnlichen Hauses, das mit zahlreichem Inventar angeboten wird, wäre in Abstimmung mit den im Ausland lebenden Eigentümern im Laufe diesen Jahres möglich.



Lage

Groß Schwansee

Groß Schwansee ist ein idyllischer Ort an der mecklenburgischen Ostseeküste, nur wenige Kilometer von Lübeck entfernt. Der Ort liegt direkt am Strand und bietet somit eine wunderschöne Kulisse für einen erholsamen Urlaub.

Besonders sehenswert ist das Schlossgut Groß Schwansee, ein imposantes Herrenhaus aus dem 18. Jahrhundert, das als Hotel betrieben wird. Das Schlossgut ist von einem weitläufigen Park umgeben und bietet einen herrlichen Blick auf die Ostsee.

Die Umgebung von Groß Schwansee ist geprägt von malerischen Landschaften, sanften Hügeln und idyllischen Dörfern. Hier kann man lange Spaziergänge entlang der Küste unternehmen oder die Natur bei einer Fahrradtour erkunden.

Für einen Tagesausflug bietet sich die nahegelegene Hansestadt Lübeck an. Die historische Altstadt mit ihren Backsteinbauten und den berühmten sieben Türmen ist UNESCO-Weltkulturerbe und definitiv einen Besuch wert.



Nur ca. 35 Kilometer in östliche Richtung liegt die Hansestadt Wismar und ca. 58 Kilometersind es bis zur Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns - Schwerin. Die bekannten Ostseebäder

NEUFFER
OSTSEEIMMOBILIEN

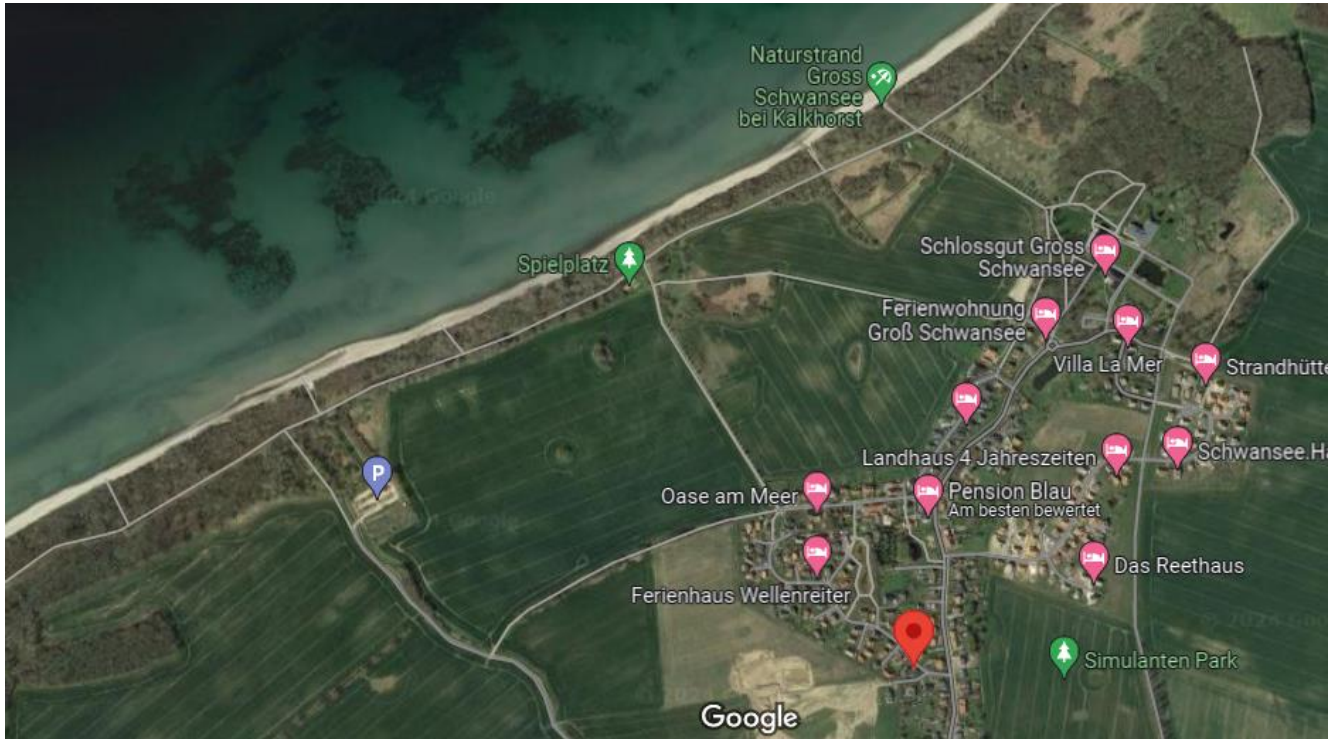
Projektentwicklung, Verkauf & Beratung
Strandpromenade 34
23946 Ostseebad Boltenhagen

Ihr Ansprechpartner: Thomas Neuffer
Tel: 0151 – 55 16 99 50
E-Mail: tn@neuffer-immobilien.de
www.neuffer-ostseeimmobilien.de



Travemünde und Boltenhagen liegen jeweils 12,5 km entfernt und sind über den direkt an der Küste verlaufenden Europäischen Radwanderweg erreichbar.

Insgesamt ist Groß Schwansee ein wunderbarer Ort, um dem Alltag zu entfliehen und die Schönheit der mecklenburgischen Ostseeküste zu genießen.



Naturstrand in Gross Schwansee

NEUFFER

OSTSEEIMMOBILIEN

Projektentwicklung, Verkauf & Beratung

Strandpromenade 34

23946 Ostseebad Boltenhagen

Ihr Ansprechpartner: Thomas Neuffer

Tel: 0151 – 55 16 99 50

E-Mail: tn@neuffer-immobilien.de

www.neuffer-ostseeimmobilien.de



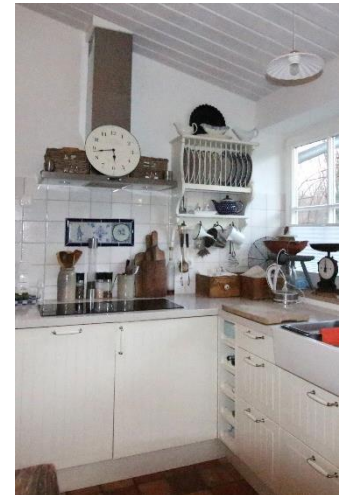
Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin



Essbereich





Wohnbereich



Küchenbereich



Wohnbereich



Wohnbereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad EG mit Dusche u. Badewanne



Bad EG mit Dusche u. Badewanne



Bad EG mit Dusche u. Badewanne



2. Schlafzimmer



2. Bad EG mit Dusche



2. Bad EG mit Dusche



Poolblick



Terrasse



Garten



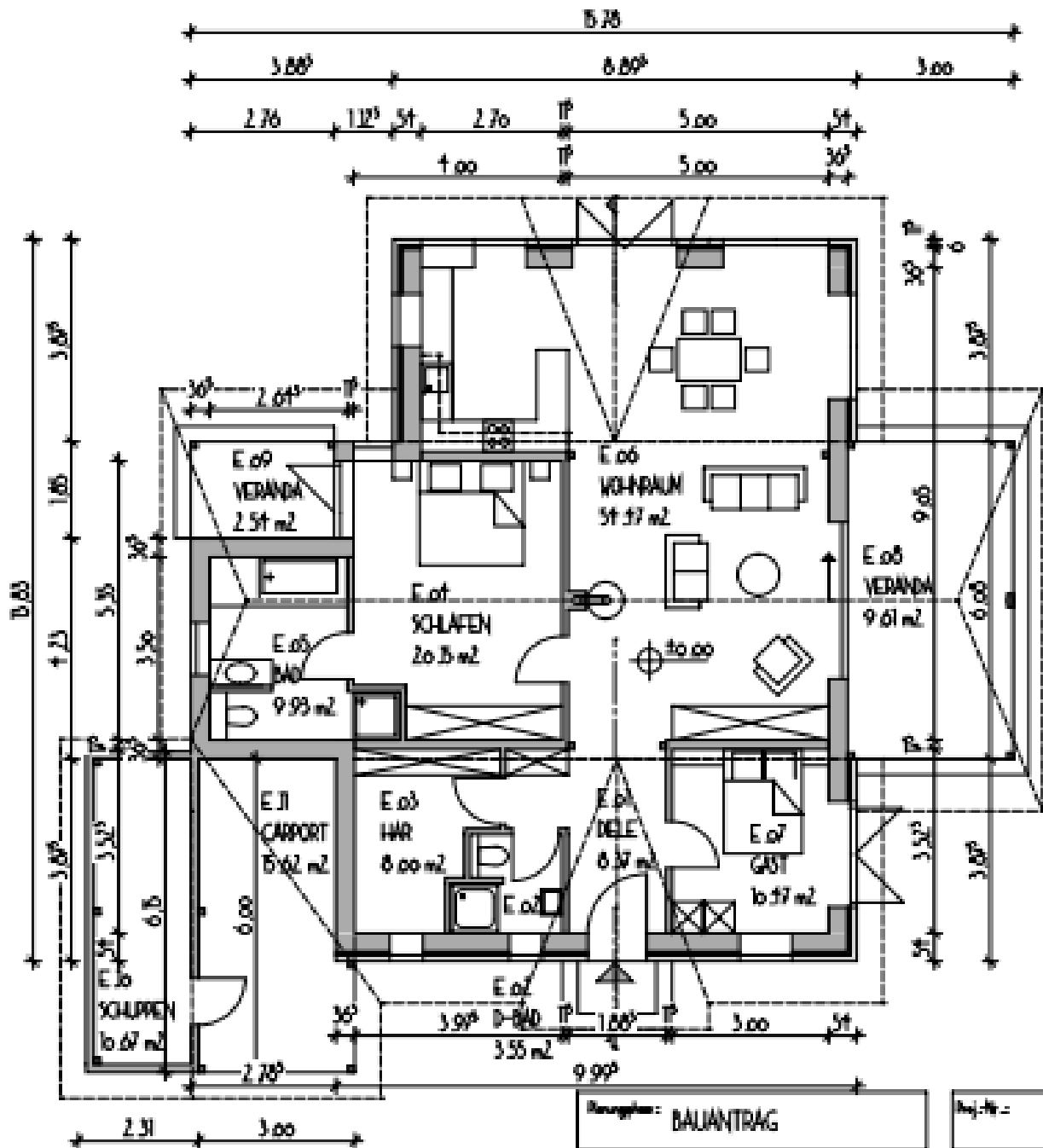
Terrasse



Straßensicht

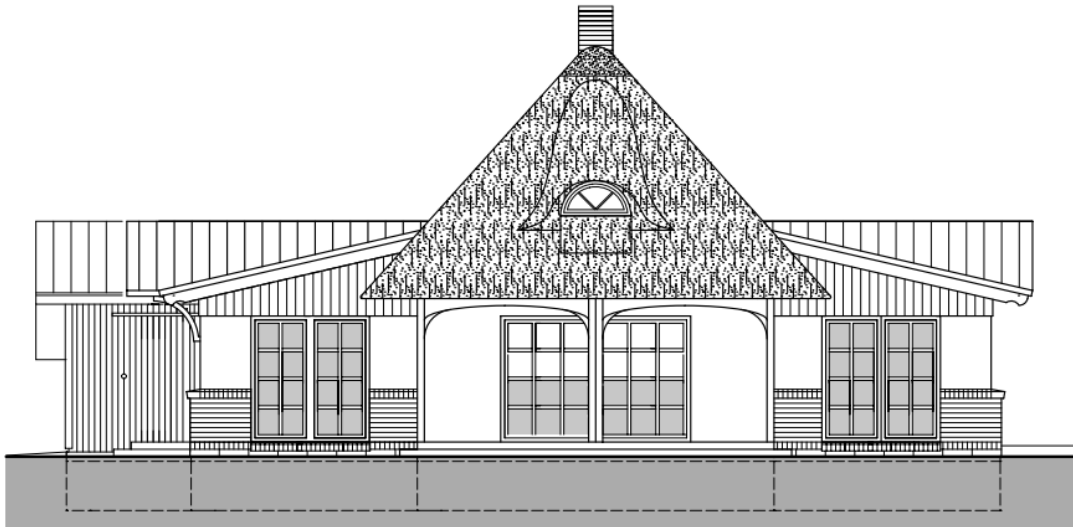


Eingang

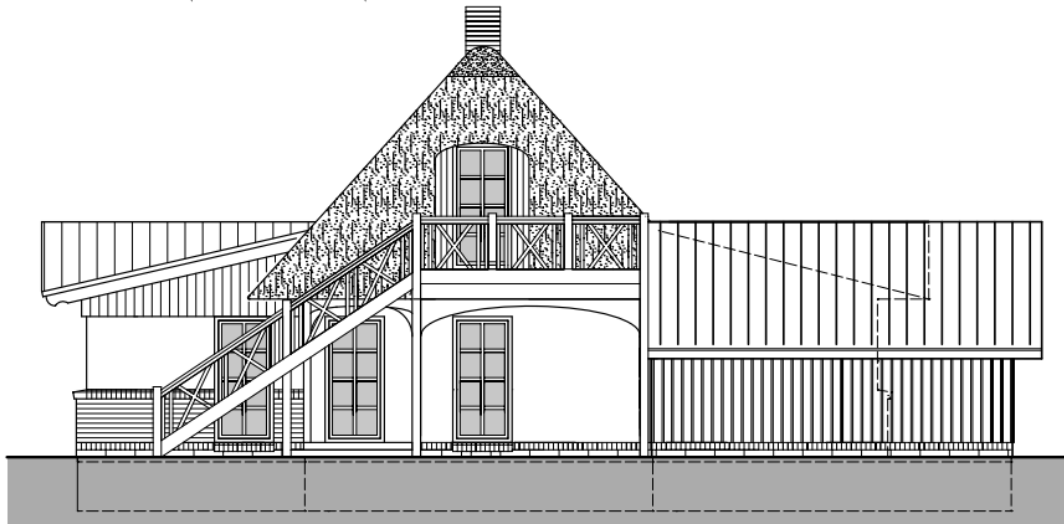


Bezeichnung:	BAUANTRAG
Projekt:	NEUBAU EINES FERIEHAUSES
Bauherr:	ERHEITETE URLAUB VERBUND ZBAG 21 23947, GIOR SCHMANNKE
Partiell:	ERDGESCHOSS

Proj.-Nr.:	
Zähl.-Nr.:	
Datum:	16.10.2019
Maßstab:	1:100



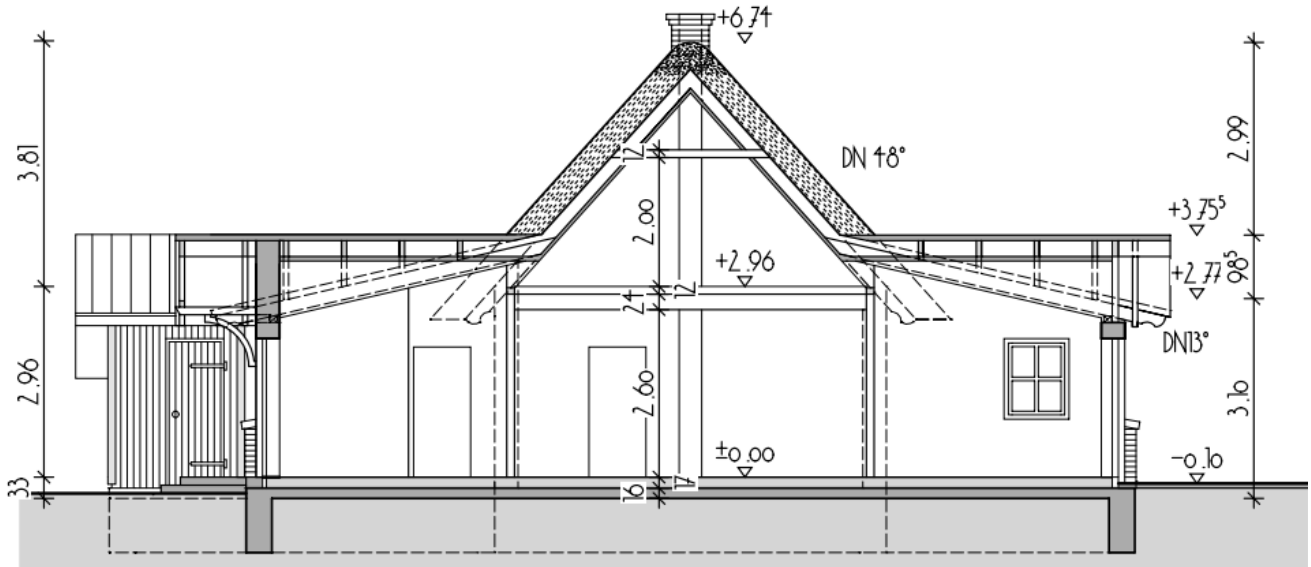
GIEBELANSICHT SÜDEN



GIEBELANSICHT NORDEN

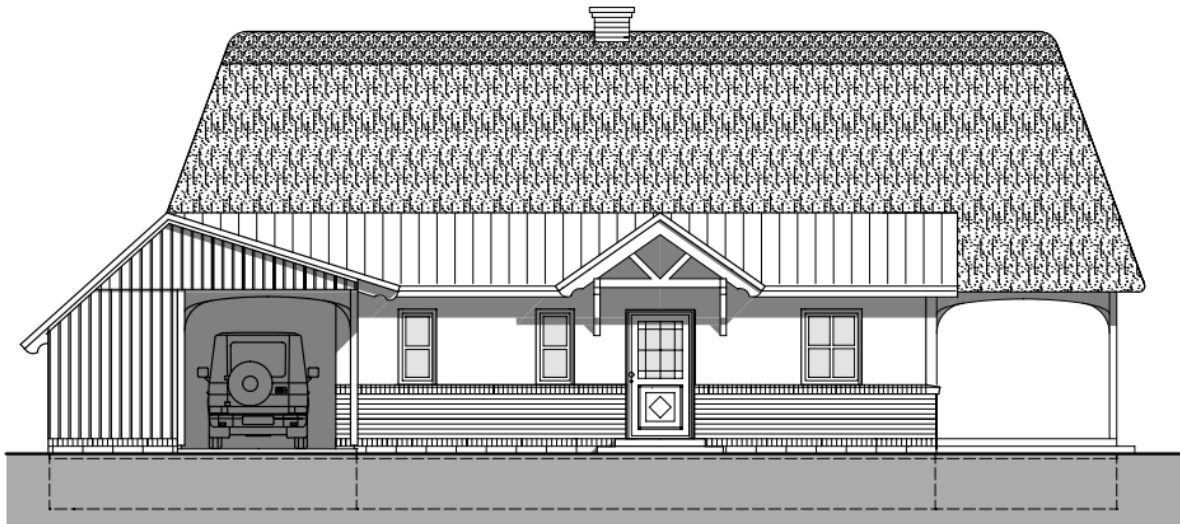
Planungsphase:	BAUANTRAG	Proj.-Nr.:	
Projekt:	NEUBAU EINES FERIENHAUSES	Zeichn.-Nr.:	
Bauherr:	EHELEUTE URLAUB SEEWEG 21 23942 GROß SCHWANSEE	Datum:	15.12.11
Planinhalt:	GIEBELANSICHTEN	Maßstab:	1:100

Planer:	ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT HARDT-NAGTEGAAL SCHULZENHOF, DORFSTR. 2, 23923 BLÜSSEN TEL.: 038628-5593, FAX: 038628-5595
<p><small>Die Zeichnung, die zugehörigen Anlagen, Beschreibungen, Berechnungen usw. und ihr Inhalt sind unser geistiges Eigentum. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung vervielfältigt, unbefugten Dritten zur Einsicht überlassen werden, schriftlich mitgeteilt oder zu anderen Zwecken, als es zu dem Empfänger anvertraut sind, benutzt werden. Sie sind auf Verlangen zurückzugeben.</small></p>	



Planungsphase:	BAUANTRAG	Proj.-Nr.:	
Projekt:	NEUBAU EINES FERIENHAUSES	Zeichn.-Nr.:	
Bauherr:	EHELEUTE, URLAUB SEEWEG 24 23942 GROß SCHWANSEE	Datum:	10.10.09
Planinhalt:	QUERSCHNITT	Maßstab:	1:100

Planer:	ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT HARDT-NAGTEGAAL SCHULZENHOF, DORFSTR. 2, 23923 BLUSSEN TEL.: 038828-5593, FAX: 038828-5595
<p><small>Die Zeichnung, die zugehörigen Anlagen, Beschreibungen, Berechnungen usw. und ihr Inhalt sind unser geistiges Eigentum. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung vervielfältigt, unbefugten Dritten zur Einsicht überlassen werden, sonstige mitgeteilt oder zu anderen Zwecken, als wozu sie dem Empfänger anvertraut sind, benutzt werden. Sie sind auf Verlangen zurückzugeben.</small></p>	



TRAUFANSICHT WESTEN



TRAUFANSICHT OSTEN

Planungsphase:	BAUANTRAG	Proj.-Nr.:	
Projekt:	NEUBAU EINES FERIENHAUSES	Zeichn.-Nr.:	
Bauherr:	EHELEUTE URLAUB SEEWEG 24 23942 GRÖR SCHWANSEE	Datum:	10.10.09
Planinhalt:	TRAUFANSICHTEN	Maßstab:	1:100

Planer:	ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT HARDT-NAGTEGAAL SCHULZENHOF, DORFSTR. 2, 23923 BLÜSEN TEL.: 038628-5593; FAX: 038628-5595
<small>Die Zeichnung, die zugehörigen Anlagen, Beschreibungen, Berechnungen usw. und ihr Inhalt sind unser geistiges Eigentum. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung vervielfältigt, unbefugten Dritten zur Einsicht überlassen werden, sonstige mitgeteilt oder zu anderen Zwecken, als wozu sie dem Empfänger anvertraut sind, benutzt werden. Sie sind auf Verlangen zurückzugeben.</small>	



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

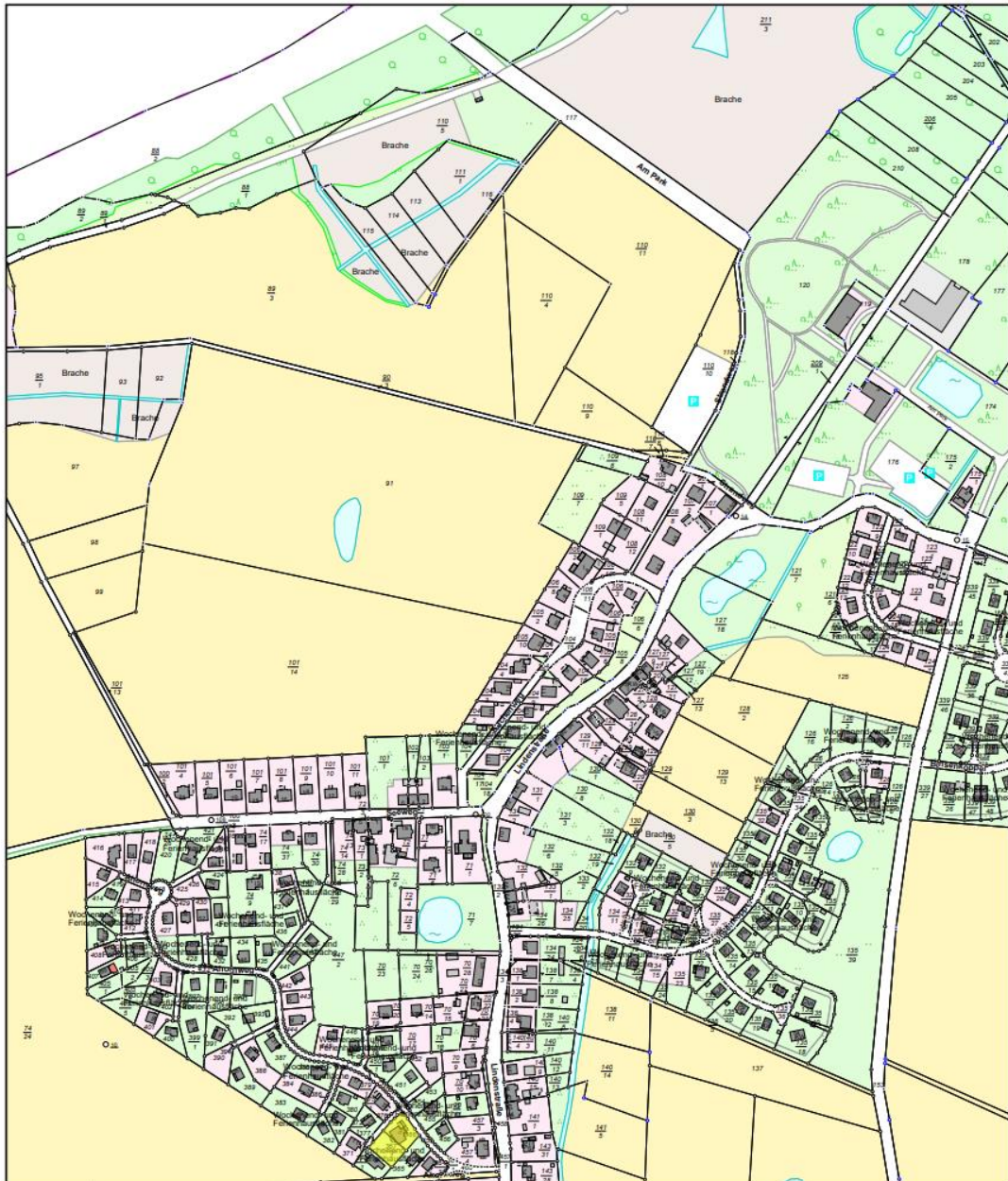
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:5000

Erstellt am 31.01.2024

Gemarkung: Groß Schwansee (13 0197)
Flur: 1
Flurstück: 366

Gemeinde: Kalkhorst (13 0 74 037)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Ahornweg 5



MV385d
0 50 100 150 Meter
Maßstab 1:5000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

NEUFFER
OSTSEEIMMOBILIEN

Projektentwicklung, Verkauf & Beratung
Strandpromenade 34
23946 Ostseebad Boltenhagen

Ihr Ansprechpartner: Thomas Neuffer
Tel: 0151 – 55 16 99 50
E-Mail: tn@neuffer-immobilien.de
www.neuffer-ostseeimmobilien.de



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

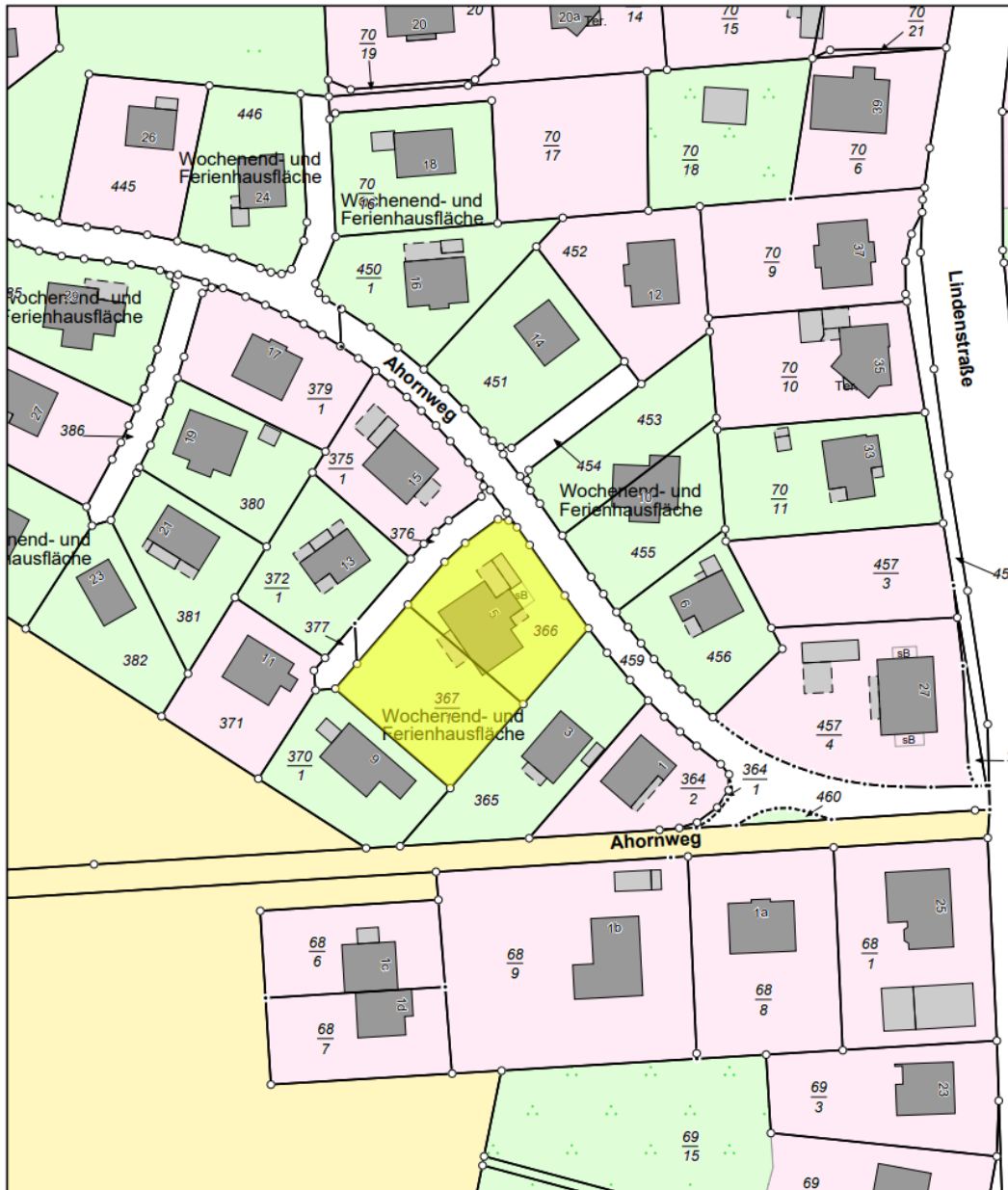
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 31.01.2024

Gemarkung: Groß Schwansee (13 0197)
Flur: 1
Flurstück: 366

Gemeinde: Kalkhorst (13 0 74 037)
Landkreis Nordwestmecklenburg
Lage: Ahornweg 5



MV/385d
0 10 20 30 Meter
Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und GeoInformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und GeoInformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

NEUFFER

OSTSEEIMMOBILIEN

Projektentwicklung, Verkauf & Beratung
Strandpromenade 34
23946 Ostseebad Boltenhagen

Ihr Ansprechpartner: Thomas Neuffer

Tel: 0151 – 55 16 99 50

E-Mail: tn@neuffer-immobilien.de
www.neuffer-ostseeimmobilien.de

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 05.03.2034

Registriernummer: MV-2024-004973316

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Ahornweg 5, 23942 Groß Schwansee		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	2009		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2010		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	193 m ²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

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 5**). 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 beigelegt (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)

zero Emission
Energiebüro

Stephan Möller,
Mecklenburger Straße 8
23966 Wismar

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 05.03.2024

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

²Mehrfachangaben möglich

³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: für Heizung für Warmwasser
 Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 6 in Verbindung mit § 71b bis h GEG³

- Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG⁴

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁷ :			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁹ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁷ :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

Effizienzhaus 40 MFH/Neubau EFH/Neubau
 EFH energetisch gut modernisiert
 Durchschnitt Wohngebäudebestand
 MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² Mehrfachnennungen möglich

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁸ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

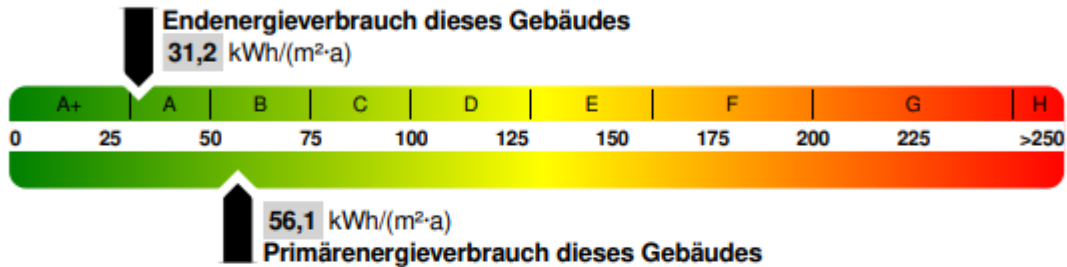
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: MV-2024-004973316

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 17,5 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

31,2 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.07.2020	30.06.2021	Strom	1,800	6.111	3.854	2.257	1,01
01.07.2021	23.06.2022	Strom	1,800	5.755	3.780	1.975	1,10
24.06.2022	30.06.2023	Strom	1,800	5.804	3.928	1.876	1,07

Vergleichswerte Endenergie²



Effizienzhaus 40
MFH-Neubau
EFH-Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder KÜHpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: MV-2024-004973316

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zu erneuerbaren Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 711 - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.



Durchschnittliche Mieteinnahmen

Dieses exklusive Objekt ermöglicht eine sehr gute gewerbliche Ferienhausvermietung und / oder Eigennutzung. In den Vorjahren wurden in Vergleichsobjekten in der angrenzenden Nachbarschaft in Groß Schwansee bis zu 50.000 € Bruttomieteinnahmen im Jahr, bei einer Auslastung von ca. 150 Tagen, erzielt. Gewerbliche Vermietungsagenturen stehen am Standort zur Verfügung. Aufgrund der besonderen Lage und Ausstattung ist von weiterhin steigenden Einnahmen bei Tagespreisen und Auslastung auszugehen.

Maklercourtage

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an den Makler eine anteilige Käuferprovision in Höhe von 2.5 % zzgl. gesetzlicher MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Provision ist fällig und zahlbar nach erfolgter Beurkundung. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage für die Provision gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Der Verkäufer übernimmt die Verkäuferprovision in gleicher Höhe und verpflichtet sich zum Nachweis der Zahlung an den Makler an den Käufer.

Rechtshinweis

Alle Angaben in diesem Exposé sind vom Verkäufer und daher ohne Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen des Kaufvertrages. Alle Gespräche sind über den Makler zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf und Irrtum bleibt vorbehalten.