

# Exposé

## Einfamilienhaus in Arpshagen

### Einfamilienhaus in ruhiger Lage - Ostseenähe



Objekt-Nr. OM-295983

### Einfamilienhaus

Verkauf: **499.999 €**

Ansprechpartner:

Robert

Telefon: 0162 2336245

23948 Arpshagen  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.136,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,12 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten hier unser Massiv gebautes Haus, was 2015 gebaut wurde zum Verkauf an.

Das Haus wird nach Absprache frei.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigem Grundstück, das sehr ruhig gelegen ist. Es ist keine vielbefahrene Straße (meistens nur Anwohner). Das Grundstück befindet sich in einer Süd-West Lage.

In der unteren Etage befindet sich:

- ein Flur
- ein Gäste WC
- der Hauswirtschaftsraum (mit der Heizungsanlage und einem Nebeneingang)
- das Wohnzimmer mit einer offenen Küche und einem Essbereich

In der oberen Etage befindet sich:

- ein Flur, dies wurde als Büro genutzt
- ein Vollbad (mit Badewanne und Dusche)
- 3 Schlafzimmer.
- einen Dachboden, der sehr viel Stauraum bietet.

Es gibt eine sehr großzügige Eckterrasse mit 2 Türen aus dem Essbereich. So könnte man ein ausgiebiges Frühstück auch in der Sonne genießen.

Das gesamte Haus hat eine Fußbodenheizung.

Einen Schornstein für einen Kaminanschluss ist vorhanden.

Das große Grundstück lässt sehr viele Freiheiten offen, die der neue Eigentümer dann selber gestalten kann z.B. die Einfahrt, ein Carport etc.

Es liegt über dem Hof eine Hauptwasserleitung, die nicht Massiv bebaut werden darf.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Der Klützer Winkel ist ein beliebtes Reiseziel für Urlauber, da dieses viel Natur, Ruhe und Meer bietet.

Der Strand ist ca. 5 km entfernt - mit dem Fahrrad sogar noch weniger.

Es gibt in ca. 1.8 km Entfernung einige Einkaufsmöglichkeiten z.B. ein Penny, ein Lidl, ein Getränkemarkt und eine Tankstelle sowie sind

Ärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer



Flur oben

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Vollbad oben

# Exposé - Galerie



Vollbad oben



Lage + Grundstück

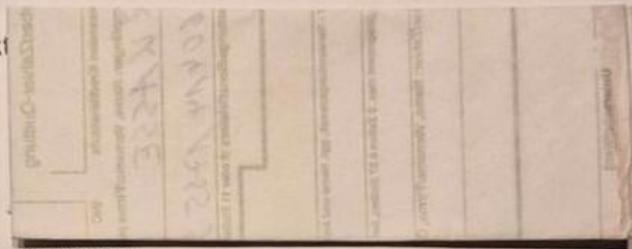
# Exposé - Grundrisse

## Zertifikat



### über die Qualität der luftdichten Gebäudehülle

Das Gebäude/Objekt



hat am: 28.08.2015

bei der Messung der Luftdichtheit nach DIN EN 13829, Verfahren A  
folgenden Wert für die volumenbezogene Luftdurchlässigkeit erzielt:

$$n_{50} = 0,79 \text{ 1/h}$$

Die Anforderungen an die Luftdichtheit nach DIN 4108 - 7 betragen  
bei Gebäuden ohne raumluftechnische Anlagen:

$$n_{50} \leq 3 \text{ 1/h}$$

**Die Anforderungen der Vorschrift werden erfüllt.**

Sievershagen

06.09.2015

Gebäuediagnostik Stamer  
Rostocker-Str. 35  
18069 Sievershagen

Alexander Stamer



**Zertifizierter Prüfer**  
der Gebäude-Luftdichtheit  
im Sinne der Energieeffizienzverordnung  
**Alexander Stamer**  
zertifiziert am 11.06.2007 - Nr. 173

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer <sup>2</sup> **MV-2014-000188521**  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

---

**Energiebedarf** CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 15 kg/(m<sup>2</sup>·a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
61,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
70 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>**

**Primärenergiebedarf**  
Ist-Wert 70 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 84,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>**  
Ist-Wert 0,26 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,40 W/(m<sup>2</sup>·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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** 61,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

---

**Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	0 %
		0 %
		0 %

**Vergleichswerte Endenergie**

---

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um 15 % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 71,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>5</sup>: 0,34 W/(m<sup>2</sup>·K)

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

---

<sup>1</sup>siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup>nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

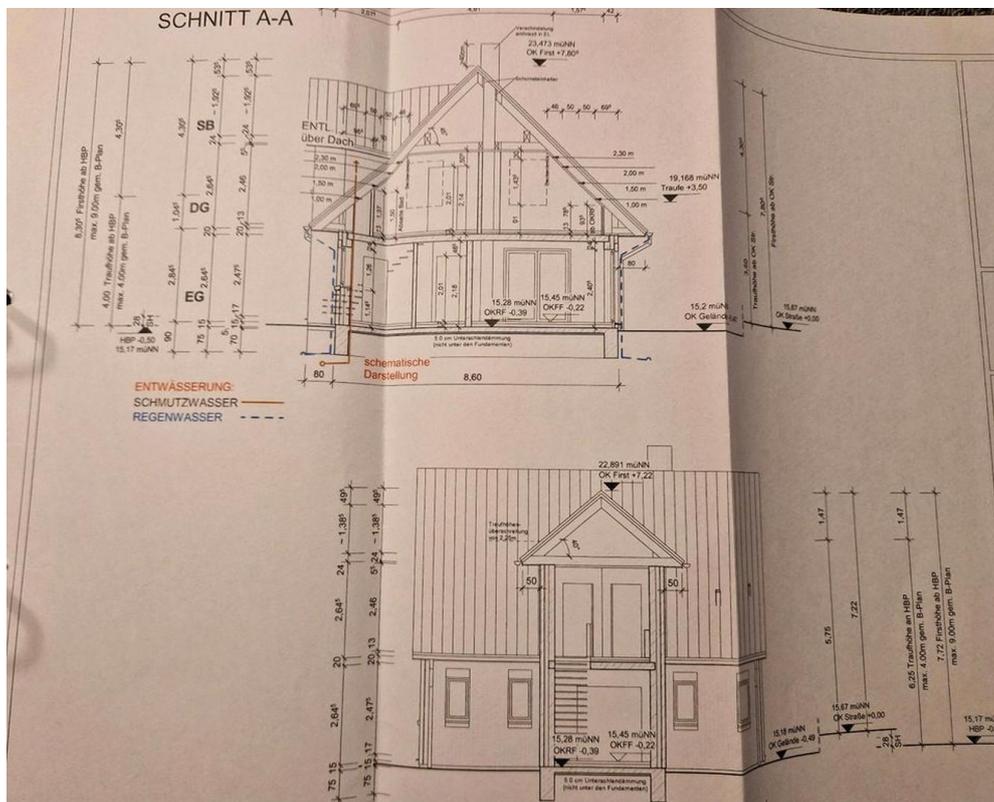
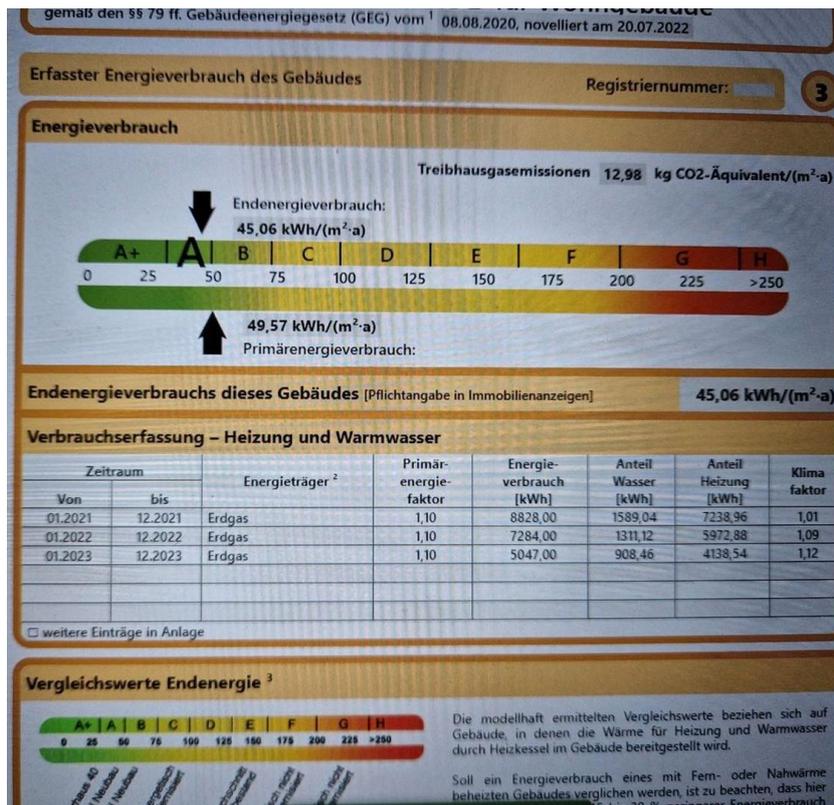
<sup>2</sup>siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>5</sup>nur bei Neubau  
<sup>7</sup>EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup>freiwillige Angabe  
<sup>6</sup>nur bei Neubau im Fall

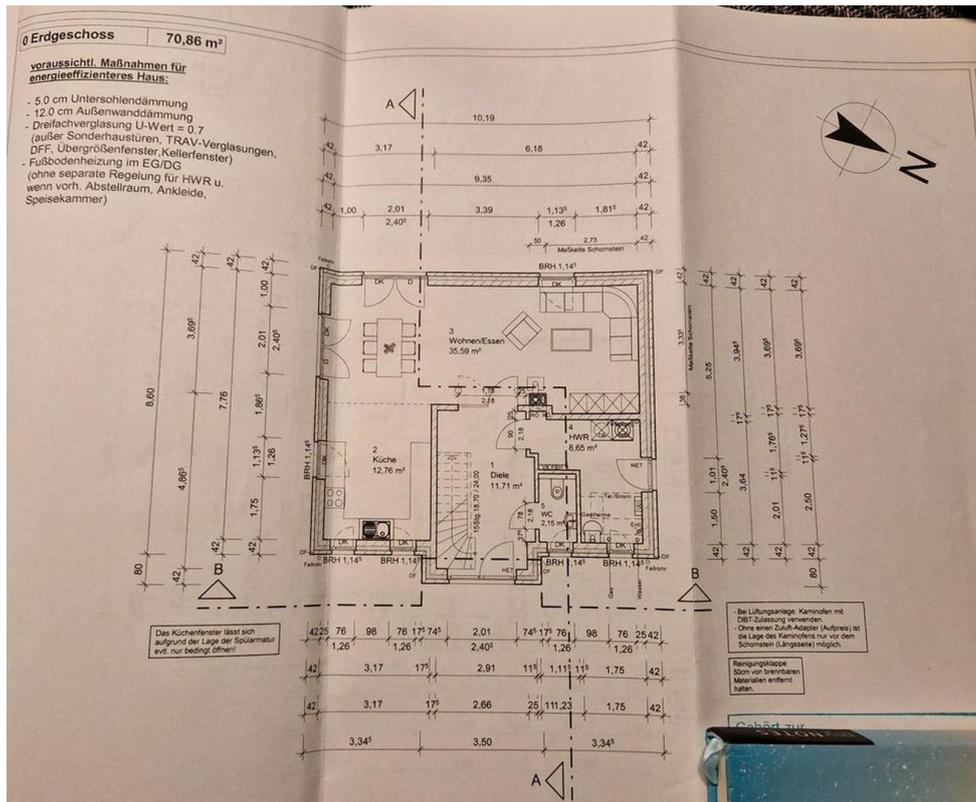
www.ohne-makler.net/expose/295983

Seite 9/12

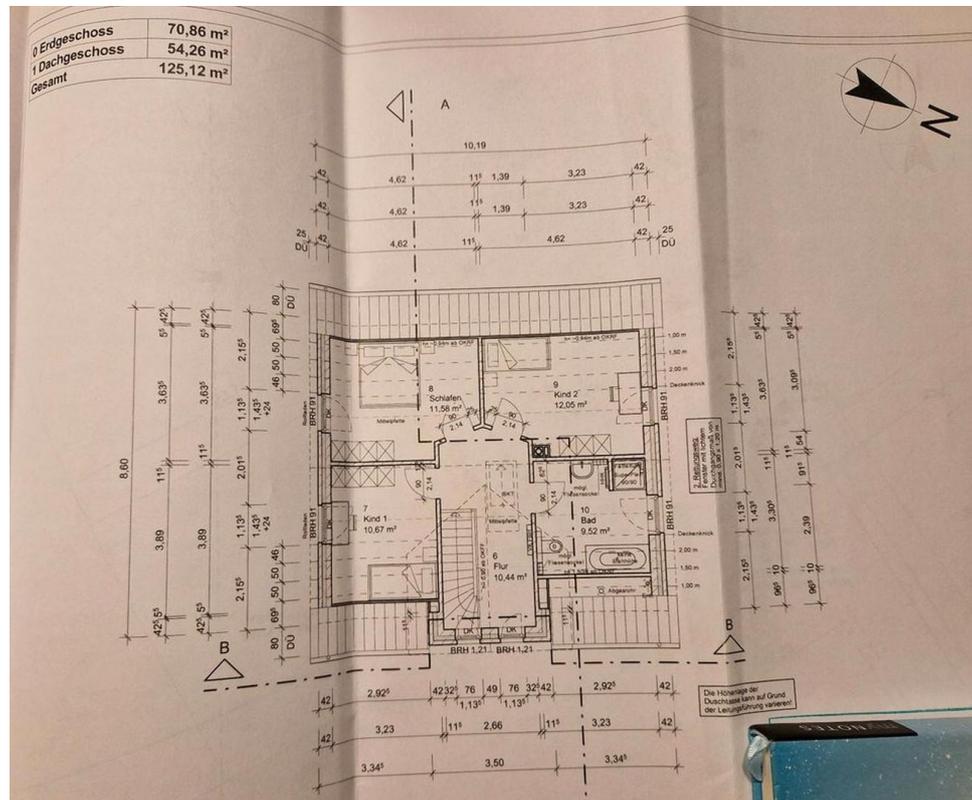
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss unten



Grundriss oben

# Exposé - Grundrisse

<p style="text-align: center;"><b>SOHLE EG:</b></p> <p>1.0 cm textiler / keramischer Belag (in EL) 6.0 cm Zementestrich auf Trennfolie 10.0 cm Wärmedämmung WLG 035 15.0 cm Stb.-Sohle gemäß Statik 5.0 cm Untersohlendämmung</p>
<p style="text-align: center;"><b>AUSSENWÄNDE:</b></p> <p>11.5 cm Verblendmauerwerk (gem. Bemusterung) 1.0 cm Fingerspalt 12.0 cm Mineralfaserdämmung WLG 0,35 (KD2) 17.5 cm Porenbeton 1.5 cm Gipsinnenputz</p>
<p style="text-align: center;"><b>INNENWÄNDE:</b></p> <p>11.5 cm Porenbeton 17.5 cm Porenbeton mit jeweils 1.5 cm Gipsinnenputz (Gäste-WC zusätzlich gefliest)</p>