

Exposé

Wohnung in Prerow

Helle 2-Raum-Wohnung mit Südbalkon im Zentrum von Prerow



Objekt-Nr. **OM-296680**

Wohnung

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:
F. Pollom
Telefon: 0172 5240376

Waldstraße 12A
18375 Prerow
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	54,14 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	3,04 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	4.000 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	148 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Eigentumswohnung verfügt über zwei schöne Zimmer. Zur Wohnung gehört auch ein Balkon mit Südausrichtung. Über diesen gelangt man in das Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich und Küche. Von dieser geht das Badezimmer ab, welches dank Oberlicht trotz innenliegender Bauart nie dunkel ist. Hinter der Küche gelangt man ins

geräumige Schlafzimmer, welches über einen tollen Erker verfügt. Zur Verfügung steht Ihnen außerdem ein Kellerraum im EG, welcher nur für den Eigentümer von außen zugänglich ist und direkt unterhalb des Balkons liegt. Die Wohnung ist voll möbliert, stilvoll im eher maritimen Stil durch eine Innenarchitektin vom Delmare-Einrichtungsservice. Die hochwertige Küche und die ebenfalls hochwertigen übrigen Möbel können bis auf das Bett zusätzlich erworben werden. Im Kaufpreis bereits enthalten sind 2 hintereinander liegende Außenstellplätze, auf die man nicht verzichten möchte.

Dieses Schmuckstück befindet sich in einem 2019 erbauten Gebäude im typischen „Darßer Baustil“ mit 10 Wohnungen und 6 Ladengeschäften.

Die Immobilie kann provisionsfrei von privat gekauft werden.

Ausstattung

Böden: keramische Bodenfliesen mit passendem Sockel

Wände: Die Außenwände bestehen aus Kalksandstein-Mauerwerk mit Außenputz und einem Wärmedämmverbundsystem. Die tragenden Innenwände und Wohnungstrennwände sind als Kalksandstein-Mauerwerk entsprechend der Statik und des normalen Schallschutz nach DIN gebaut worden. Nichttragende Innenwände sind aus Kalksandstein entsprechend Statik gebaut.

Dach: Satteldach aus Nagelplattenbindern mit Freisparren im Bereich der Dachspieße und den Giebeln. Die Dacheindeckung erfolgte mit Braas Rubin 9V in anthrazit engobiert.

Heizung: Fußbodenheizung. Luft/ Wärmepumpe, bei Bedarf zuziehen der zentralen Erdgasheizung mit Brennwerttechnik.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wurde im Januar 2020 erstbezogen und eingerichtet und seitdem als Zweitwohnsitz genutzt. Sie ist daher in einem nahezu neuwertigen Zustand, ebenso wie die

Einrichtung. Sie eignet sich zur Dauervermietung oder als selbstgenutzte Wohnung und bietet mit ihrer traumhaften Lage viele abwechslungsreiche Ausflüge und die Möglichkeit zur Entspannung.

Lage

Diese schöne helle Wohnung mit Südbalkon liegt in der Waldstraße im absoluten Zentrum vom Prerow. Zum feinsandigen Ostseestrand sind es Luftlinie nur 700 m. Zur Seebrücke benötigt man zu Fuß ca. 8 Minuten. Direkt im Gebäude (gesamtes Erdgeschoss) finden sich 6 Ladengeschäfte, unter anderem ein großer Fahrradverleih. Wenige Meter entfernt befindet sich der Edeka für den schnellen Einkauf. Auch Bäcker, Eisdielen, Restaurants und das Prerower Kino sind in unmittelbarer Nähe. Das Auto kann stehen bleiben.

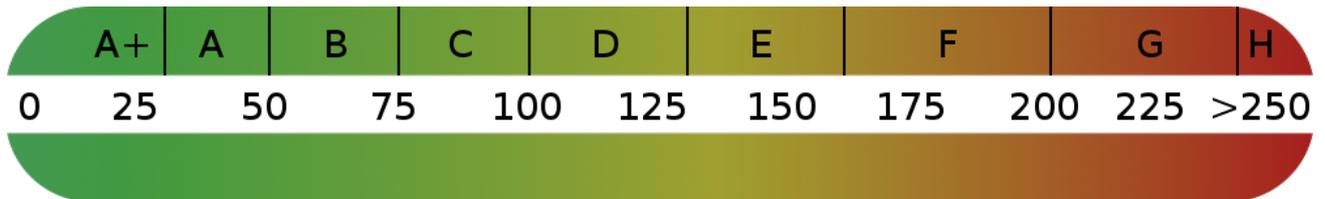
Ortsbeschreibung: Das Ostseebad Prerow ist eine Gemeinde im Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern. Sie befindet sich zum größeren Teil auf dem Darß, ein kleinerer Teil liegt auf der Halbinsel Zingst, beides sind Teile der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	31,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer und Eingangstür

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

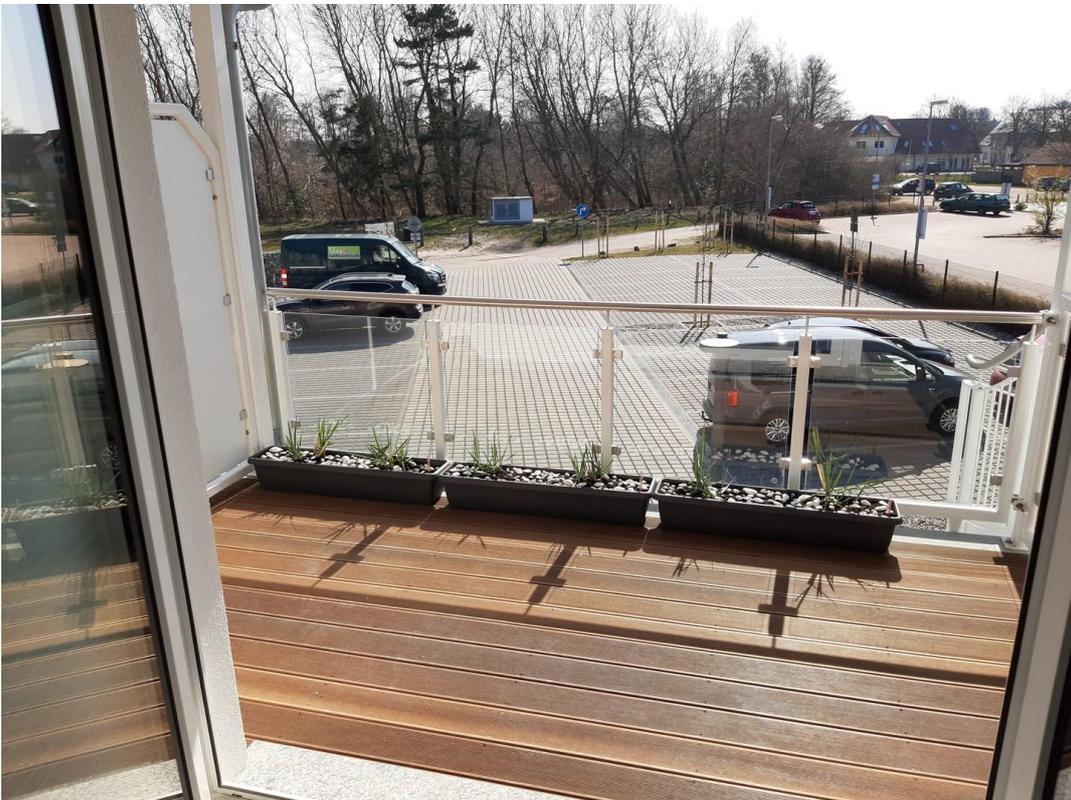


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Außenansicht Erkerseite

Exposé - Galerie



Außenansicht Balkon/Parkplatz



Flurkarte

Exposé - Galerie

Duschbad	5,27m ²	
Schlafen	14,40m ²	
Wohnen/Essen	27,28m ²	
Balkon ½	4,15m ²	Wohnfläche
Abstellraum (außerhalb)	3,04m ²	

Wohn – u. Nutzfläche

Wohnflächenberechnung

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 20.02.2028

Registriernummer ² MV-2018-001709261

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	[REDACTED] 18375 Prerow		
Gebäudeteil	OG Wohnen		
Baujahr Gebäude ³	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2018		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _N)	609 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	[Strom] Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung und WW	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input 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 der EnEV, 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich 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

Bauplanungsbüro Naujox
Dipl.-Ing.(FH) Erhard Naujox
Klein-Schwiesow 7a
18276 Groß-Schwiesow

21.02.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

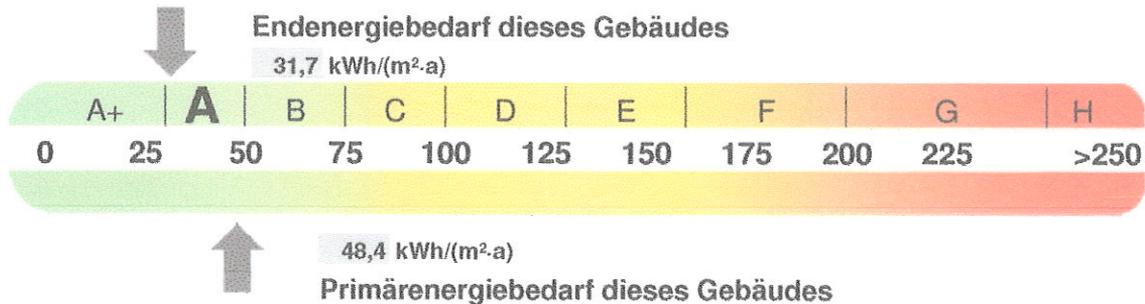
Registriernummer ² MV-2018-001709261

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 0 kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 48,4 kWh/(m²-a) Anforderungswert 50,7 kWh/(m²-a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,37 W/(m²-K) Anforderungswert 0,41 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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

31,7 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art:	Umweltwärme	Deckungsanteil:	81 %
			0 %
			0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

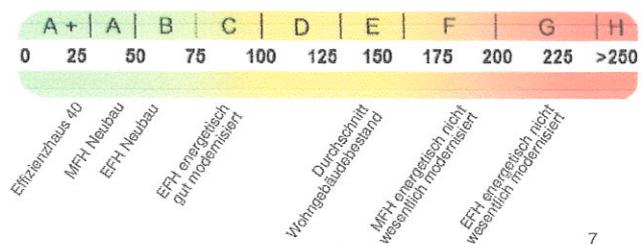
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 50,7 kWh/(m²-a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0,41 W/(m²-K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus