

Exposé

Doppelhaushälfte in Lübz

Grundsanierte Doppelhaushälfte mit Gästehaus



Objekt-Nr. OM-260119

Doppelhaushälfte

Verkauf: **255.000 €**

19386 Lübz
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2021	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	646,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	196,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine grundsanierte, Doppelhaushälfte mit einem zusätzlichen Gästehaus mit einem eigenen Zugang.

Die Doppelhaushälfte wurde um 1900 errichtet und seit 2021 vollständig kernsaniert.

Die Sanierung umfasste alle erforderlichen Maßnahmen um dem heutigem energetischen und optischen Standard zu entsprechen und wurden von Fachbetrieben ausgeführt.

- Gesamte neue Dacheindeckung und hochwertige Wärmedämmung im Vordeshaus

Dachgeschoß

- Wärmedämmung Fassade Gästehaus
- Thermofenster im gesamten Haus
- Erneuerung der gesamten Elektroanlage inkl. Satellitenanlage für beide Wohnbereiche
- Erneuerung der Frischwasser- und Abwasserleitungen
- Estricherneuerung und Verlegung von hochwertigem Designboden
- hochwertige Gasheizungsanlage mit Warmwasserbereitung Firma WOLF aus 2021 mit neuem Gasanschluss
- Hausanschluss Wasser 2022 erneuert
- WEMAG Breitbandkabelanschluss angemeldet mit WLAN
- Pflasterung im Gartenbereich
- zwei Gartenhäuser

Im hellen Vorderhaus der Doppelhaushälfte befindet sich eine großzügige Wohnung mit Altbaudeckenhöhe, welche geschmackvoll saniert und im Landhausstil möbliert ist.

Die Raumaufteilung umfasst einen offenen Küchen/Essbereich mit Fußbodenheizung, einen Wohn/ Schlafzimerbereich und ein geräumiges Badezimmer, sowie Abstellfläche.

Das helle, geräumige sanierte Dachgeschoß ist aktuell ohne Raumaufteilung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Es befindet sich eine Teilunterkellerung in dem sich die Heizanlage und Stellfläche befindet.

Die Wohnfläche des Vorderhauses beträgt ca. 150 qm.

Im Gartenbereich befindet sich angrenzend ein Gästehaus, dies hat einen eigenen Zugang.

Die Wohnung ist ca. 50 m² groß und umfasst einen Wohn-/Essbereich mit Küchenzeile sowie im Obergeschoß einen großzügigen Schlafbereich, sowie ein Duschbad im Erdgeschoß.

Auch diese Wohneinheit ist geschmackvoll möbliert und eignet sich zur Ferienvermietung.

Die Einbauküchen des Hauses sind im Kaufpreis enthalten.

Die Möblierung kann nach Vereinbarung übernommen werden, ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Ausstattung

Der gesamte Fußbodenbereich im Erdgeschoß ist mit einem pflegeleichten Designboden in Holzoptik ausgestattet.

Im Dachgeschoß des Vorderhauses wurden die alten Holzdielen aufgearbeitet.

Die vorhandene Beleuchtung, sowie die Fensterdekorationen sind im Kaufpreis enthalten.

Die Einbauküche ist mit einem Umluft/Ceranherd ausgestattet.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Besichtigungstermine nach Absprache.

Der Verkauf des Hauses erfolgt vom Eigentümer ohne zusätzliche PROVISION.

BITTE KEINE MAKLERANGEBOTE!!!!

Lage

Lübz ist eine charmante mecklenburgische Kleinstadt mit ca. 6500 Einwohnern im Landkreis Parchim.

Lübz ist verkehrsgünstig gelegen, erschlossen und bietet den zahlreichen Gästen und Einheimischen eine Atmosphäre der Gemütlichkeit, historisch interessantes Flair und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gleichermaßen.

Als "Bierstadt " ist Lübz nicht nur national sehr bekannt.

Lübz ist an der Bundesstraße 191 gelegen.

Sie erreichen die Kreisstadt Parchim in ca. 15 min, die Landeshauptstadt Schwerin oder die Ostseeküste in ca. 1 Stunde.

Mitten durch die Innenstadt führt die Elde- Müritz- Wasserstraße mit einer sehenswerten Schleuse.

Sehenswürdigkeiten sind unter anderem der mittelalterliche Stadtkern mit einem Museum im alten Wehrturm, die historische Wassermühle, die Stadtkirche oder der ehemalige Witwensitz der Herzöge von Mecklenburg in einem denkmalgerechten sanierten Bürgerhaus.

Lübz verfügt über eine gute Infrastruktur.

So sind Ärzte, Apotheken, viele Einzelhändler aber auch Supermärkte etc. angesiedelt.

Die Stadt ist eine perfekte Kombination aus Natur, Landschaft, Seen und Flüssen.

Lübz bietet alles, was man zum täglichen Leben benötigt. Für den Einkauf gibt es mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte in der Innenstadt, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können.

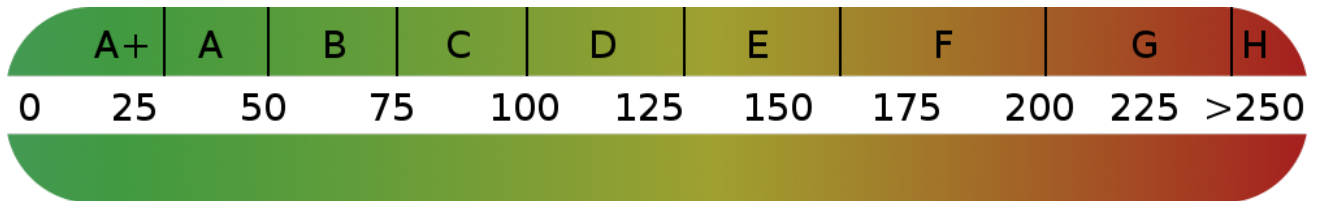
Kulturell hat Lübz viel zu bieten. Es gibt zahlreiche Veranstaltungen im Jahr, darunter Konzerte und Ausstellungen und eine lebendige Kunstszene und viele kleine Kunstgalerien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	81,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangsbereich Vorderhaus

Exposé - Galerie



Wohnküche Vorderhaus



Esszimmer Vorderhaus



Essbereich Vorderhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Vorderhaus EG



Dachgeschoß Vorderhaus

Exposé - Galerie



Bad Vorderhaus



Bad Vorderhaus



Gästehaus_Bad

Exposé - Galerie



Gästehaus Dachgeschoß



Gästehaus Wohn/Küchenbereich

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer MV-2023-004559449 2

Energiebedarf

Endenergiebedarf $81 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$

Primärenergiebedarf $91 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$

19 = kg/(m²a)
CO₂ Treibhausgas
Emissionen

Anforderungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf
Ist-Wert $81 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$ Anforderungswert $116 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$ ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle²
Ist-Wert $0,30 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ Anforderungswert $0,38 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ ☐ Verfahren nach DIN V 18599

Stromfischer Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten ☐ Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] $81 \text{ kWh/(m}^2\text{a)}$

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des §10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung
	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs werden durch eine Maßnahme nach §45 GEG oder als Kombination gemäß §24 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §24 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach §16 GEG werden um $\dots\%$ unterschritten.

Anteil der Pflichterfüllung $\dots\%$

Vergleichswerte Endenergie⁴

	A+	A	B	C	D	E	F	G	H
	0	25	50	75	100	125	150	175	200
	225	250							

Endenergiebedarf
Energieeffizienzklasse
Energieeffizienzklasse
Energieeffizienzklasse
Energieeffizienzklasse
Energieeffizienzklasse
Energieeffizienzklasse
Energieeffizienzklasse
Energieeffizienzklasse
Energieeffizienzklasse

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 Referenzwerte der GEG sind spezifische Werte nach dem GEG pro m² Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §50 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis



Elektronik Hauptthaus

Exposé - Galerie



Heizungsanlage Haupthaus