

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Milmersdorf

### Provisionsfrei - Doppelhaushälfte in Waldnähe



Objekt-Nr. OM-261153

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **209.999 €**

Ansprechpartner:  
Silvio Pächnatz  
Telefon: 0152 59517816

17268 Milmersdorf  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	1.822,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Anfragen und Angebote zur Übernahme des Verkaufs von Maklerunternehmen und Immobilienprofis sind nicht erwünscht!

Interessenten melden sich bitte per E-Mail oder per Telefon.

Anbieter: Herr S. Pächnatz

E-Mail: silvio.imnetz (et) gmx.de

Telefon: 0152 59 51 78 16

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit Kellergeschoss, unmittelbar in Waldnähe.

Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, die Küche, das Wannenbad sowie der Flurbereich. Im Kellergeschoss steht ein Gästezimmer (mit separaten Zugang), eine Waschküche, ein Duschbad mit WC sowie genügend Abstellfläche zur Verfügung. Das Kellergeschoss hat genügend Abstellräume, die noch zu Wohnraum umgebaut werden kann.

Beheizt wird das im Jahr 1979 fertig gestellte Objekt mit einer Gas-Heizung (Brennwertkessel), die im Jahr 2014 eingebaut wurde.

Eine neue Dacheindeckung erfolgte im Jahr 2010.

Die Haustür wurde im 2007 erneuert.

Auf dem Grundstück befinden sich eine Doppelgarage und ein Geräteschuppen.

Die 1822 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche eignet sich um einen großen Erholungs- und Nutzgarten anzulegen, auch genügend Fläche zur Tierhaltung ist vorhanden.

Der Kaufpreis versteht sich als Angebot. Gegenangebote sind erwünscht.

## Ausstattung

- 4 Zimmer zuzüglich Küche und Wannenbad
- Wohnzimmer mit Essbereich sowie Balkonzugang
- Balkon/Terrasse mit Gartenzugang
- Wannenbad (im Obergeschoss)
- Duschbad (im Untergeschoss)
- Küche
- 4 Abstellräume im Untergeschoss
- Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Trocknungsmöglichkeiten im Untergeschoss
- Heizraum mit zusätzlicher Abstellfläche im Untergeschoss
- 1 Doppelgarage
- 1 Geräteschuppen
- mehrere Obstbäume und Sträucher, als Erholungs- und Nutzgarten gestaltbar
- genügend Fläche zur Tierhaltung ist vorhanden

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Besichtigungen nach Absprache. Interessenten melden sich bitte

per E-Mail oder per Telefon.

E-Mail: silvio.imnetz (et) gmx.de

Telefon: 0152 59 51 78 16

Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

**Lage**

Die uckermärkische Gemeinde Milmersdorf liegt in einem wald- und seenreichen Gebiet zwischen den Städten Prenzlau, Joachimsthal und Templin. Das Gemeindegebiet reicht im Süden bis in die Schorfheide und hat Anteile am Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin.

Der größte See im Gemeindegebiet ist der Kölpinsee. Umgeben wird Milmersdorf von den Nachbargemeinden Gerswalde im Nordosten, Temmen- Ringenwalde im Südosten sowie Templin im Südwesten, Westen und Nordwesten (Quelle: Wikipedia).

Die umliegenden herrlichen Wälder und zahlreichen Seen laden zum Erforschen und Wandern ein. Im Ort befinden sich drei Einkaufsmärkte, ein Blumenladen, zwei Arztpraxen, eine Apotheke sowie eine Grundschule und eine Kindertagesstätte.

Weiterführende Schulen befinden sich u.a. im nahegelegenen Templin, die für die Schüler mit einem Schulbustransfer erreichbar sind.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	236,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Grundstückszufahrt



Grundstückszufahrt

# Exposé - Galerie



Hauseingangsbereich



Hauseingangsbereich

# Exposé - Galerie



Hauseingangsbereich



Hauseingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flurbereich



Flurbereich

# Exposé - Galerie



Treppe zum Keller



Treppe zum Keller

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Balkon

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Waschküche im Keller

# Exposé - Galerie



Heizraum im Keller



Heizraum

# Exposé - Galerie



Heizregler



Abstellkeller

# Exposé - Galerie



Hofbereich



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hofbereich



Hofbereich

# Exposé - Galerie



Garagen



Hofbereich

# Exposé - Galerie



Garagen



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 04.07.2032

Registriernummer: BB-2022-004141725

1

Gebäude	
Gebäudetyp	Einfamilienhaus
Adresse	[REDACTED]
Gebäudeart <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1979
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>4, 5</sup>	2014
Anzahl der Wohnungen	1
Gebäudefläche (A <sub>J</sub> )	124 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>1</sup>	Flüssiggas
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>1</sup>	Flüssiggas
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung <sup>1</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geleitetes Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>1</sup>	Anzahl: Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Art der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)

### 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 Gebäudefläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** – siehe Seite 9). 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

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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
Aia Substanz  
McMakler GmbH Berlin  
Am Potsdamerhof 17  
10243 Berlin

MitEnergieausweis

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 04.07.2022

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

## Energieausweis

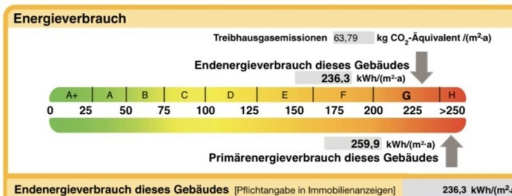
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2022-004141725

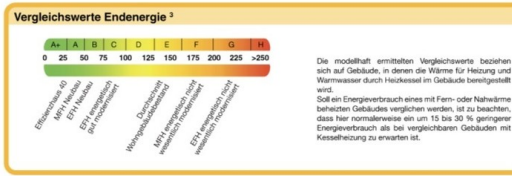
3



**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (BjWh)	Anteil Warmwasser (BjWh)	Anteil Heizung (BjWh)	Klimafaktor
09.12.2016 bis 30.12.2019	Flüssiggas	1,1	28.984	5.217	23.767	1,05
31.12.2019 bis 29.12.2020	Flüssiggas	1,1	27.708	4.987	22.720	1,1
30.12.2020 bis 31.12.2021	Flüssiggas	1,1	30.327	5.458	24.868	0,99

weitere Einträge in Anlage



**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudefläche (A<sub>J</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandsumlage, Warmwasser- oder Kühlwasschale in kWh  
<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

## Energieausweis