

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wittenberge

**Neues modernes Einfamilienhaus mit Garten - für den Käufer provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-292812**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **470.000 €**

Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger  
Telefon: 0176 32515354

Akazienstraße 43  
19322 Wittenberge  
Brandenburg  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	550,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	30,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen eine exquisite Wohngelegenheit zum Erstbezug. Dieses neu errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 2023 begeistert durch seine innovative Gestaltung, hochwertige Ausstattung und seine erstklassige Lage in der begehrten Akazienstraße 43 im beliebten Ortsteil Bentwisch in Wittenberge.

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde mit höchster Sorgfalt und Liebe zum Detail entworfen und gebaut. Die Architektur verbindet auf harmonische Weise klare Linien mit natürlichen Elementen, was ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild schafft. Die großzügige Wohnfläche erstreckt sich über 174 m<sup>2</sup>, die intelligent auf 5 Zimmer verteilt ist, um Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelles Wohnen zu bieten.

Die exzellente Energieeffizienz des Hauses wird durch die Kombination einer modernen Gasbrennwerttherme und einer fortschrittlichen Solarebrauchwasseranlage gewährleistet. Ein Kamin sorgt zusätzlich für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Dies garantiert nicht nur angenehme Raumtemperaturen, sondern auch eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung.

Ein weiteres Highlight ist die Fußbodenheizung, die das gesamte Haus behaglich erwärmt und zugleich eine angenehme Raumluft schafft. Jeder Raum ist mit Lan-Anschlüssen ausgestattet und entspricht damit modernen Wohnansprüchen.

Das Grundstück ist bereits mit einem hochwertigen Zaun eingefriedet und eine gepflasterte Auffahrt angelegt. Auf der großen Terrasse können Sie schöne Sommerabende ausklingen lassen.

Wenn Sie auf der Suche nach einem zeitgemäßen Einfamilienhaus sind, das höchste Ansprüche an Komfort, Design und Nachhaltigkeit erfüllt, dann ist diese Immobilie in der Akazienstraße 43 in Bentwisch genau das Richtige für Sie. Die perfekte Verbindung von moderner Technologie, stilvollem Ambiente und naturnaher Lage macht dieses Haus zu einem außergewöhnlichen Zuhause für Sie und Ihre Familie.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Impressum

Dieses Angebot wurde durch das Maklerbüro Jonas Nonnenprediger Molkereistr. 4, 19053 Schwerin erstellt.

Mail:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

www.immobilien-nonnenprediger.de

Geldwäsche: Als Immobilienunternehmen nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) sind wir dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises u.a. mittels einer Kopie dokumentieren. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien und Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

DE327641807

Aufsichtsbehörde:

Gewerbeamt der Landeshauptstadt Schwerin

Gewerbeerlaubnis nach §34 c Abs. 1 Satz 1 GewO durch die Stadt Schwerin

Haftungsausschluss:

Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..

## Lage

Die Akazienstraße 43 in Wittenberge präsentiert sich als eine ruhige und charmante Wohngegend im Ortsteil Bentwisch. Diese Mikrolage zeichnet sich durch ihre idyllische Atmosphäre aus, die von gepflegten Gärten, grünen Alleen und einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist. Die Straße selbst ist von einer geringen Verkehrsdichte gekennzeichnet, was eine entspannte und sichere Wohnatmosphäre schafft. Die Anwohner können hier die Vorteile des ländlichen Lebens genießen, ohne auf die Bequemlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Die Nähe zu lokalen Geschäften, Schulen und Freizeiteinrichtungen trägt zur Attraktivität dieser Mikrolage bei, während gleichzeitig die natürliche Umgebung für Erholung und Entspannung sorgt.

Die Stadt Wittenberge liegt im Nordwesten des Bundeslandes Brandenburg und stellt eine harmonische Verbindung zwischen urbanem Leben und ländlicher Schönheit her. In der Makrolage zeichnet sich Wittenberge durch seine historische Bedeutung als Industriestandort entlang der Elbe aus. Die Stadt hat sich jedoch im Laufe der Jahre zu einem modernen und vielfältigen Zentrum entwickelt, das eine Fülle von Möglichkeiten bietet. Die Verbindung zur Natur ist durch die Nähe zur Elbe, umgebende Wälder und landschaftliche Reize allgegenwärtig.

Wittenberge verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, darunter Bahnverbindungen und Straßen, die eine einfache Erreichbarkeit umliegender Städte wie Hamburg, Berlin und Magdeburg ermöglichen. Die Stadt selbst bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten. Hier findet man historische Bauten, Parks und Grünflächen, die das Stadtbild bereichern.

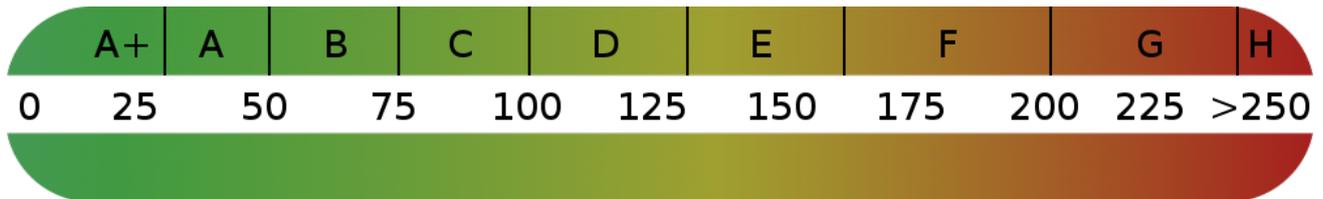
Die Makrolage der Akazienstraße 43 verbindet somit die Vorzüge des lokalen Charmes von Bentwisch mit den Annehmlichkeiten einer gut angebundenen Stadt Wittenberge, was einen attraktiven Wohnort für Familien und Einzelpersonen gleichermaßen schafft.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	48,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

Wir empfehlen Ihnen die Immobilie vorab in einem virtuellen 3D-Rundgang zu besichtigen, gehen Sie dazu bitte auf [www.nonnenprediger.de](http://www.nonnenprediger.de)!



3D-Rundgang

# Exposé - Galerie



Lage im Ort



Lage im Ort

# Exposé - Galerie



**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | kontakt@immobilien-nonnenprediger.de  
Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Gern stehen wir Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch zur Verfügung.  
Mehr Informationen unter: [www.nonnenprediger.de/immobilienverkauf](http://www.nonnenprediger.de/immobilienverkauf)



Wir verkaufen Ihre Immobilie!



Ansicht nach Süden

# Exposé - Galerie



Ansicht nach Südosten



Ansicht nach Norden

# Exposé - Galerie



Übersicht Grundstück



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse



Garten mit Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Straßenansicht



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste-WC mit Dusche

# Exposé - Galerie



Flur mit Treppe



Flur mit Treppe

# Exposé - Galerie



Flur DG



Kinderzimmer DG

# Exposé - Galerie



Dachboden



Vollbad DG

# Exposé - Galerie



Vollbad DG



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



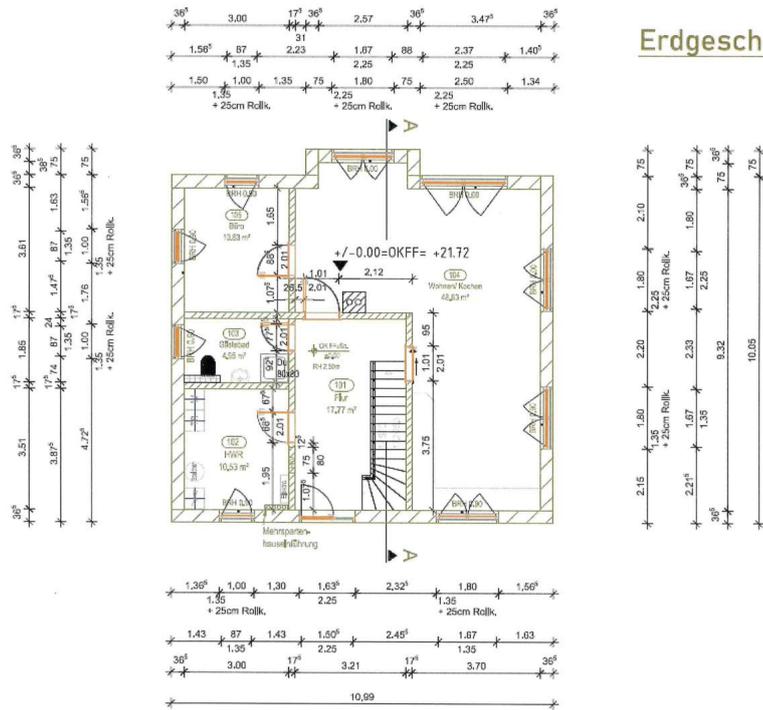
HWR

# Exposé - Galerie

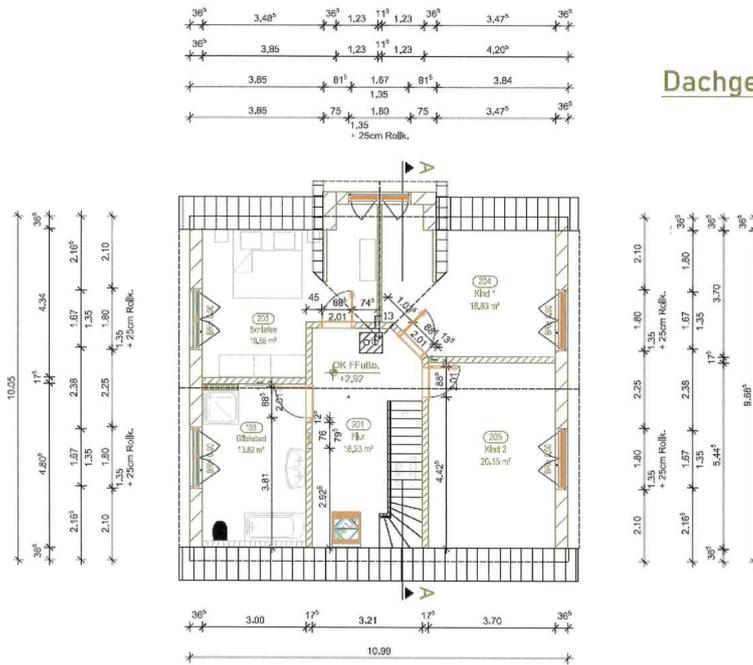


Büro

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**Dachgeschoss**



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 09.10.2033

Registriernummer BB-2023-004756679

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend	
Adresse	Akazienstraße 43, 19322 Bentwisch	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2023	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	2023	
Anzahl Wohnungen	1	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	200 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung: Warmwasser
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (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 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

KTC Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Dipl.-Ing. Maike Falk  
Kastanienweg 20  
27404 Zeven



Unterschrift des Ausstellers

i. A. M. Falk

Ausstellungsdatum 10.10.2023

<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 für Wohngebäude

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

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

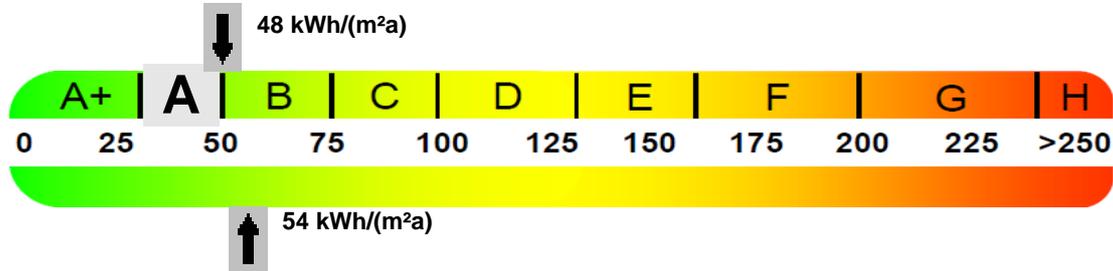
Registriernummer BB-2023-004756679

2

## Energiebedarf

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

Treibhausgasemissionen 12.17 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

#### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 54.26 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert 55.82 kWh/(m<sup>2</sup>a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert 0.26 W/m<sup>2</sup>K Anforderungswert 0.37 W/m<sup>2</sup>K

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsrechnungen 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)

48 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

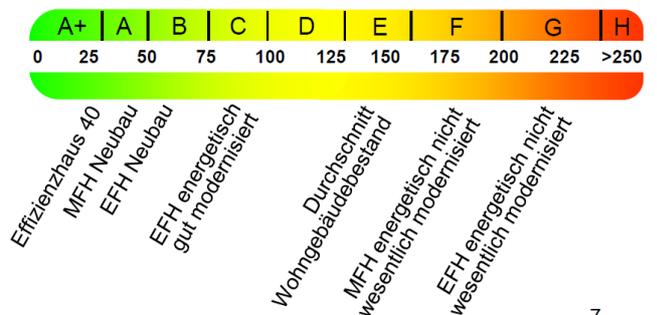
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
solarthermische Anlagen	20.1 %	133.8 %
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	28.2 %	187.6 %
Summe:	48.2 %	321.5 %

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

## Vergleichswerte Endenergiebedarf <sup>4</sup>



7

## 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 Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

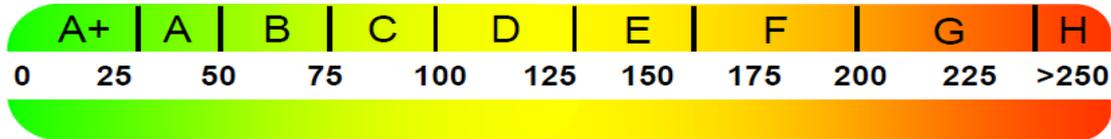
Registriernummer BB-2023-004756679

3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes Treibhausgasemissionen  kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

**Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor**



**Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäude

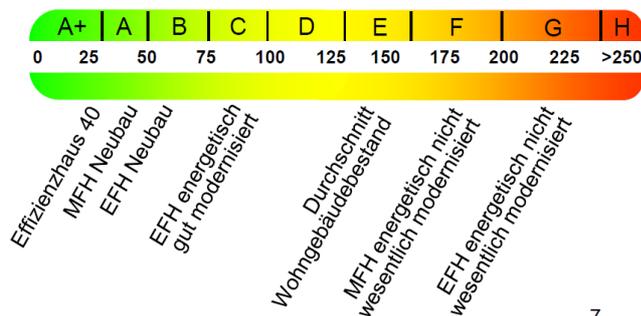
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch kWh	Anteil Warmwasser kWh	Anteil Heizung kWh	Klima- faktor
von	bis						
		<b>Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor</b>					

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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.

7

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) 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 Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BB-2023-004756679

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 Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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:

Angabe hier nicht relevant

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



### 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.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mit Hilfe 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.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben 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 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung von erneuerbaren Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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 Primärenergiefaktoren 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 09.10.2033

Registriernummer BB-2023-004756679

**Aushang**

## Gebäude

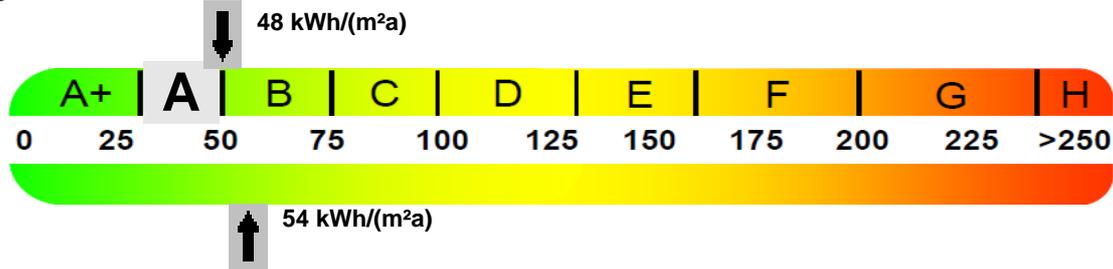
Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend	
Adresse	Akazienstraße 43, 19322 Bentwisch	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude	2023	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	200 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art: Solarthermie	Verwendung: Warmwasser
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	

## Energiebedarf

48 kWh/(m<sup>2</sup>a)

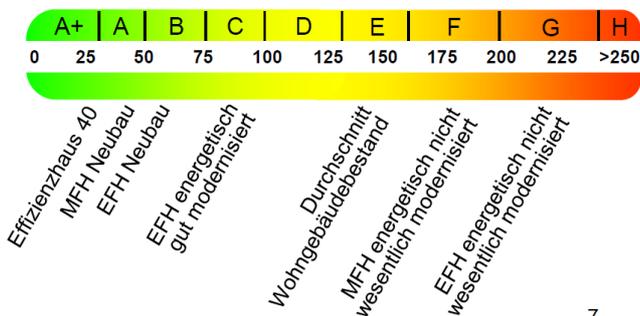
Treibhausgasemissionen 12.17 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>a)

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes



### Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

## Vergleichswerte Endenergiebedarf



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 Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

7

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

KTC Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG  
Dipl.-Ing. Maïke Falk  
Kastanienweg 20  
27404 Zeven



Unterschrift des Ausstellers

*i. A. M. Falk*

Ausstellungsdatum 10.10.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG





**Jonas Nonnenprediger**  
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Einfamilienhaus

Akazienstraße 43  
19322 Wittenberge

Kaufpreis

470.000 €

Für den Käufer

provisionsfrei



## BESCHREIBUNG UND LAGE

Wir präsentieren Ihnen eine exquisite Wohngelegenheit zum Erstbezug. Dieses neu errichtete Einfamilienhaus aus dem Jahr 2023 begeistert durch seine innovative Gestaltung, hochwertige Ausstattung und seine erstklassige Lage in der begehrten Akazienstraße 43 im beliebten Ortsteil Bentwisch in Wittenberge. Dieses moderne Einfamilienhaus wurde mit höchster Sorgfalt und Liebe zum Detail entworfen und gebaut. Die Architektur verbindet auf harmonische Weise klare Linien mit natürlichen Elementen, was ein ästhetisch ansprechendes Gesamtbild schafft. Die großzügige Wohnfläche erstreckt sich über 174 m<sup>2</sup>, die intelligent auf 5 Zimmer verteilt ist, um Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für individuelles Wohnen zu bieten. Die exzellente Energieeffizienz des Hauses wird durch die Kombination einer modernen Gasbrennwerttherme und einer fortschrittlichen Solarebrauchwasseranlage gewährleistet. Dies garantiert nicht nur angenehme Raumtemperaturen, sondern auch eine nachhaltige

und kosteneffiziente Energieversorgung. Ein weiteres Highlight ist die Fußbodenheizung, die das gesamte Haus behaglich erwärmt und zugleich eine angenehme Raumluft schafft. Ein Kamin sorgt zusätzlich für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Jeder Raum ist mit Lan-Anschlüssen ausgestattet und entspricht damit modernen Wohnansprüchen. Das Grundstück ist bereits mit einem hochwertigen Zaun eingefriedet und eine gepflasterte Auffahrt angelegt. Auf der großen Terrasse können Sie schöne Sommerabende ausklingen lassen. Wenn Sie auf der Suche nach einem zeitgemäßen Einfamilienhaus sind, das höchste Ansprüche an Komfort, Design und Nachhaltigkeit erfüllt, dann ist diese Immobilie in der Akazienstraße 43 in Bentwisch genau das Richtige für Sie. Die perfekte Verbindung von moderner Technologie, stilvollem Ambiente und naturnaher Lage macht dieses Haus zu einem außergewöhnlichen Zuhause für Sie und Ihre Familie.



Die Akazienstraße 43 in Wittenberge präsentiert sich als eine ruhige und charmante Wohngegend im Ortsteil Bentwisch. Diese Mikrolage zeichnet sich durch ihre idyllische Atmosphäre aus, die von gepflegten Gärten, grünen Alleen und einer angenehmen Nachbarschaft geprägt ist. Die Straße selbst ist von einer geringen Verkehrsdichte gekennzeichnet, was eine entspannte und sichere Wohnatmosphäre schafft. Die Anwohner können hier die Vorteile des ländlichen Lebens genießen, ohne auf die Bequemlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen. Die Nähe zu lokalen Geschäften, Schulen und Freizeiteinrichtungen trägt zur Attraktivität dieser Mikrolage bei, während gleichzeitig die natürliche Umgebung für Erholung und Entspannung sorgt. Die Stadt Wittenberge liegt im Nordwesten des Bundeslandes Brandenburg und stellt eine harmonische Verbindung zwischen urbanem Leben und ländlicher Schönheit her. In der Makrolage zeichnet sich Wittenberge durch seine historische Bedeutung als Industriestandort entlang der Elbe aus. Die Stadt hat sich jedoch im Laufe der Jahre zu einem modernen und vielfältigen Zentrum entwickelt, das eine Fülle von Möglichkeiten bietet. Die Verbindung zur Natur ist durch die Nähe zur Elbe, umgebende Wälder und landschaftliche Reize allgegenwärtig. Wittenberge verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, darunter Bahnverbindungen und Straßen, die eine einfache Erreichbarkeit umliegender Städte wie Hamburg, Berlin und Magdeburg ermöglichen. Die Stadt selbst bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten. Hier findet man historische Bauten, Parks und Grünflächen, die das Stadtbild bereichern. Die Makrolage der Akazienstraße 43 verbindet somit die Vorzüge des lokalen Charmes von Bentwisch mit den Annehmlichkeiten einer gut angebundenen Stadt Wittenberge, was einen attraktiven Wohnort für Familien und Einzelpersonen gleichermaßen schafft.

Wussten Sie schon?

Diese Immobilie können Sie auf unserer Webseite virtuell in 3D besichtigen.

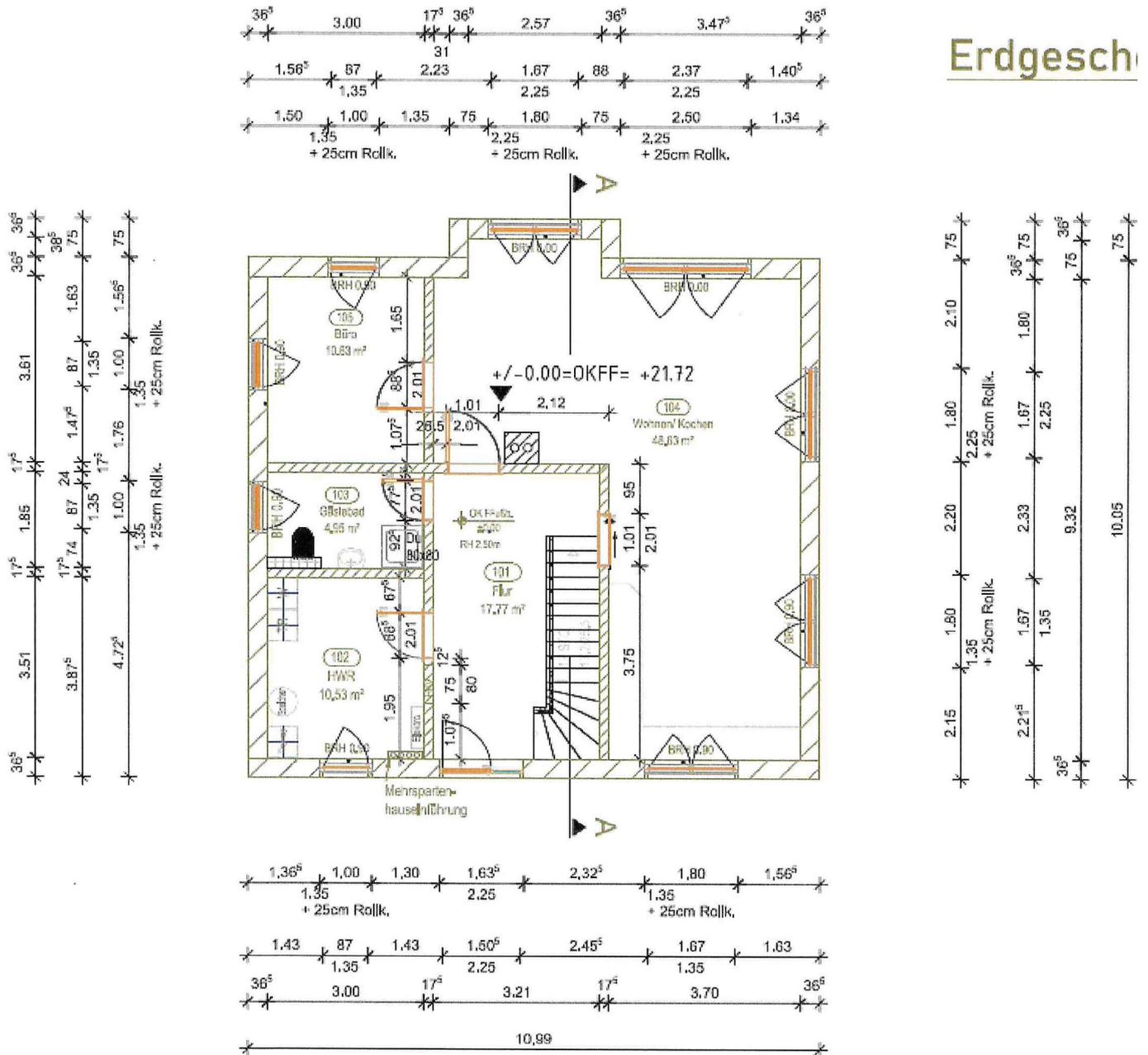


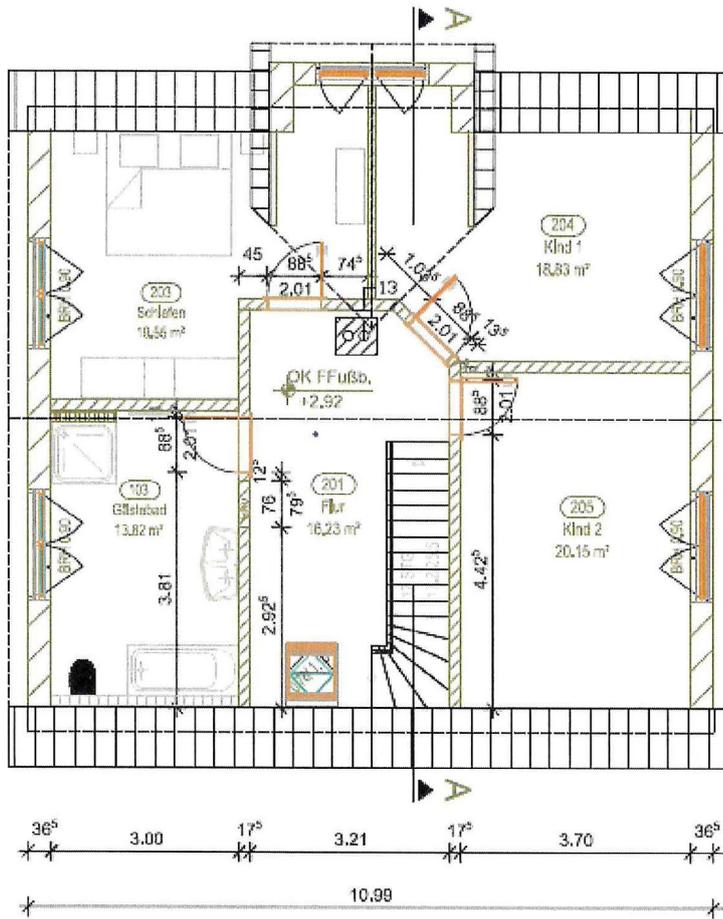
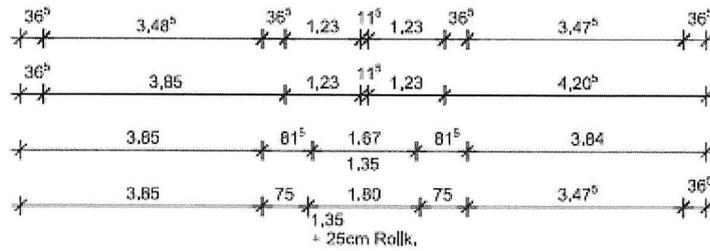
## DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 174 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 550 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Carport / Garage / Stellplätze	0/0/2
Baujahr / letzte Sanierung	2023
Energieausweis	Bedarfsausweis
Energiebedarf	48,00 kWh/(m <sup>2</sup> +*a)
Übernahme ab	sofort
Objektzustand	Neu (Erstbezug)
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas
Internetanschluss	100 MBit/s laut Telekom

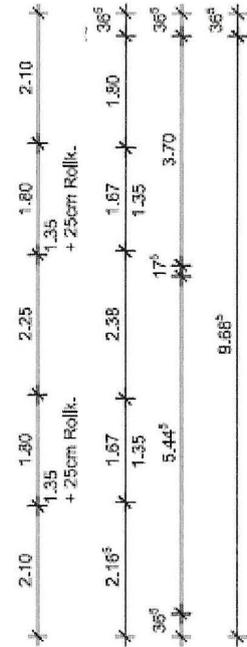
Haftungsausschluss: Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..

Erdgeschoss



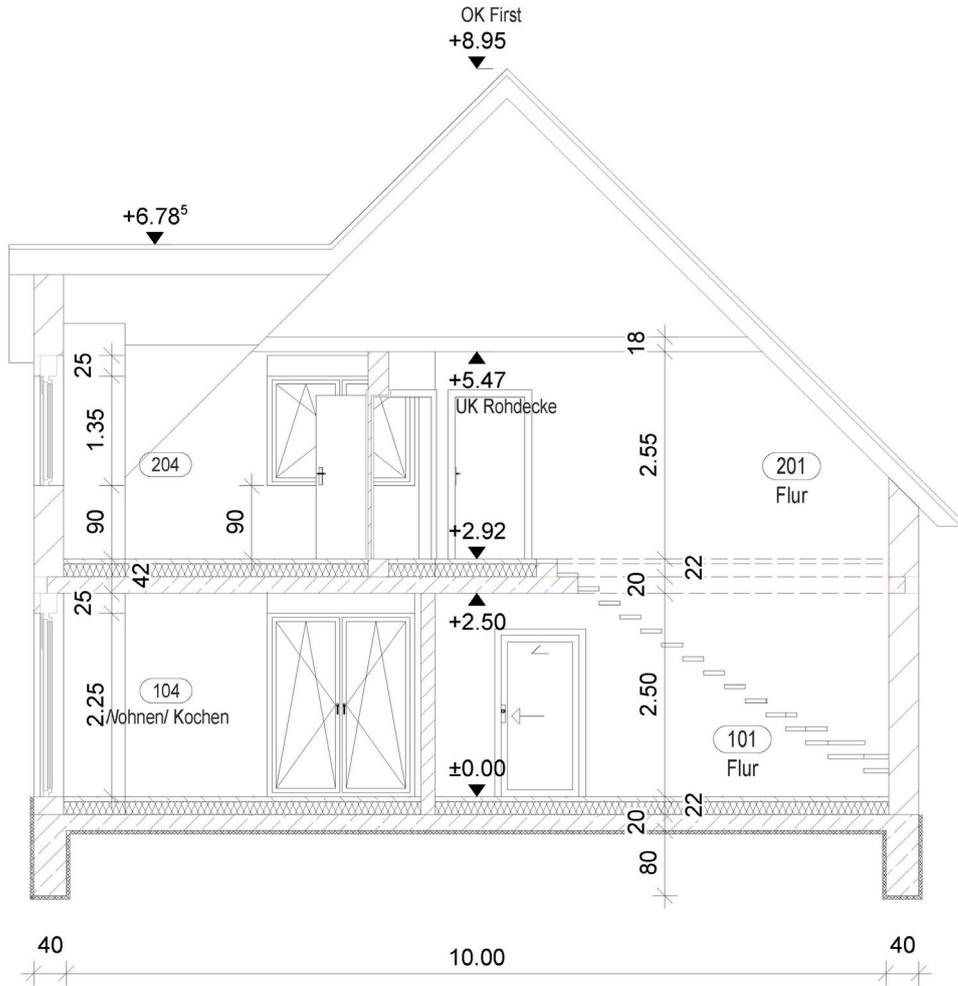


Dachgesch



Grundriss

Schnitt



**Schnitt A-A**

1 : 100  
15.09.2021



01. Übersicht

02. Lage im Ort

03. Garten mit Terrasse

04. Flur mit Treppe

05. HWR

06. Gäste-WC mit Dusche

04

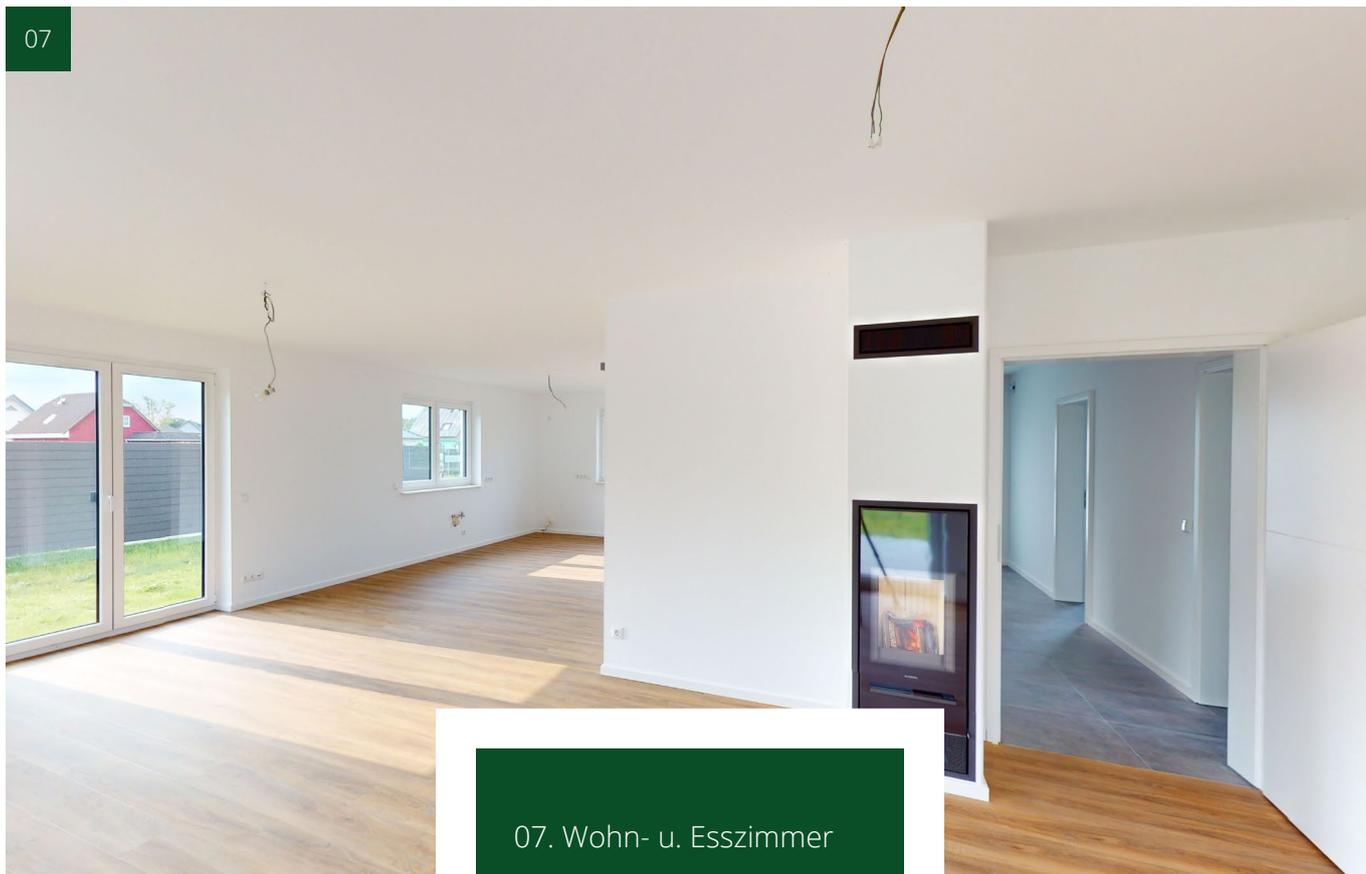


05



06

07



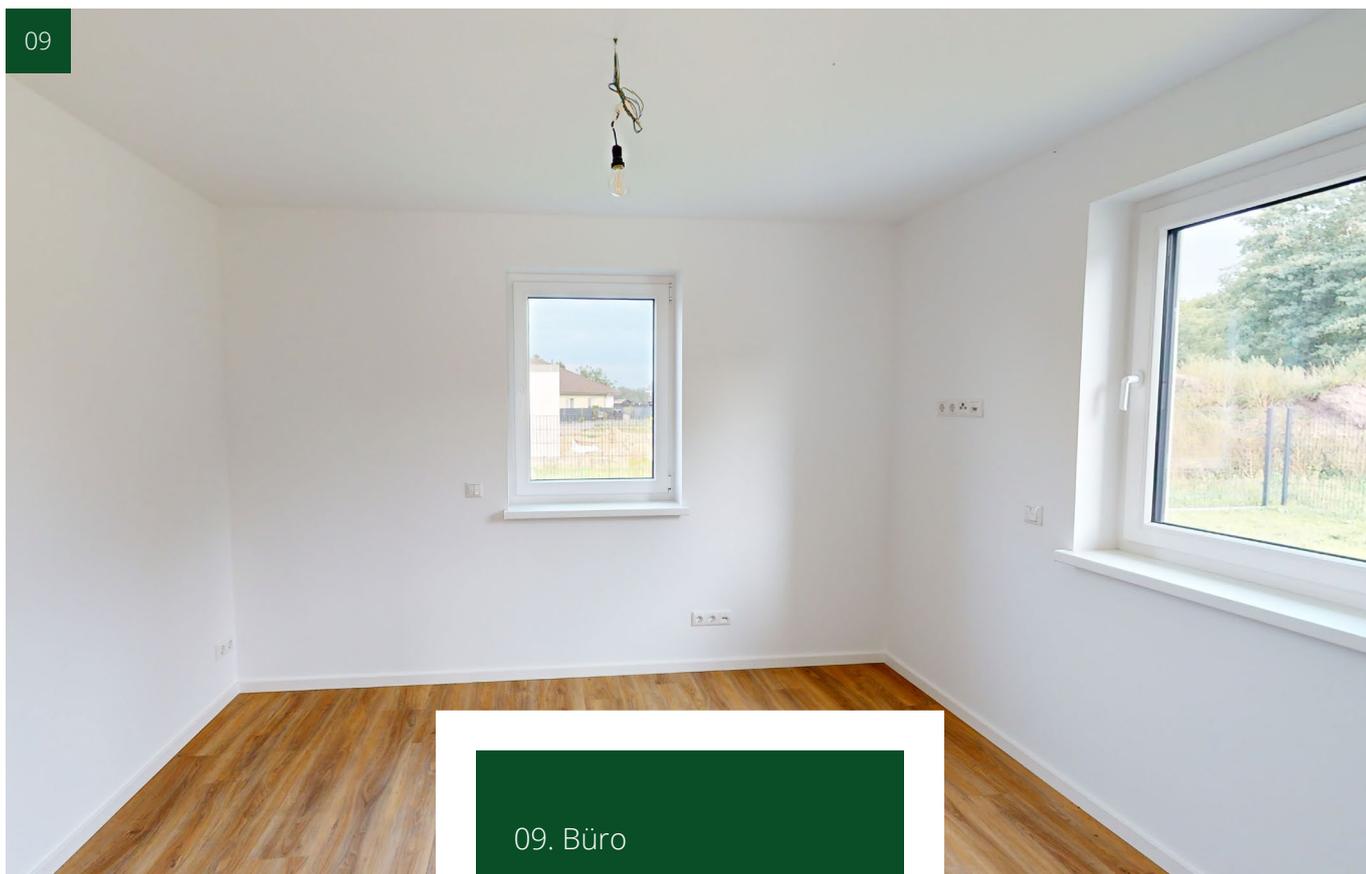
07. Wohn- u. Esszimmer

08. Wohn- u. Esszimmer



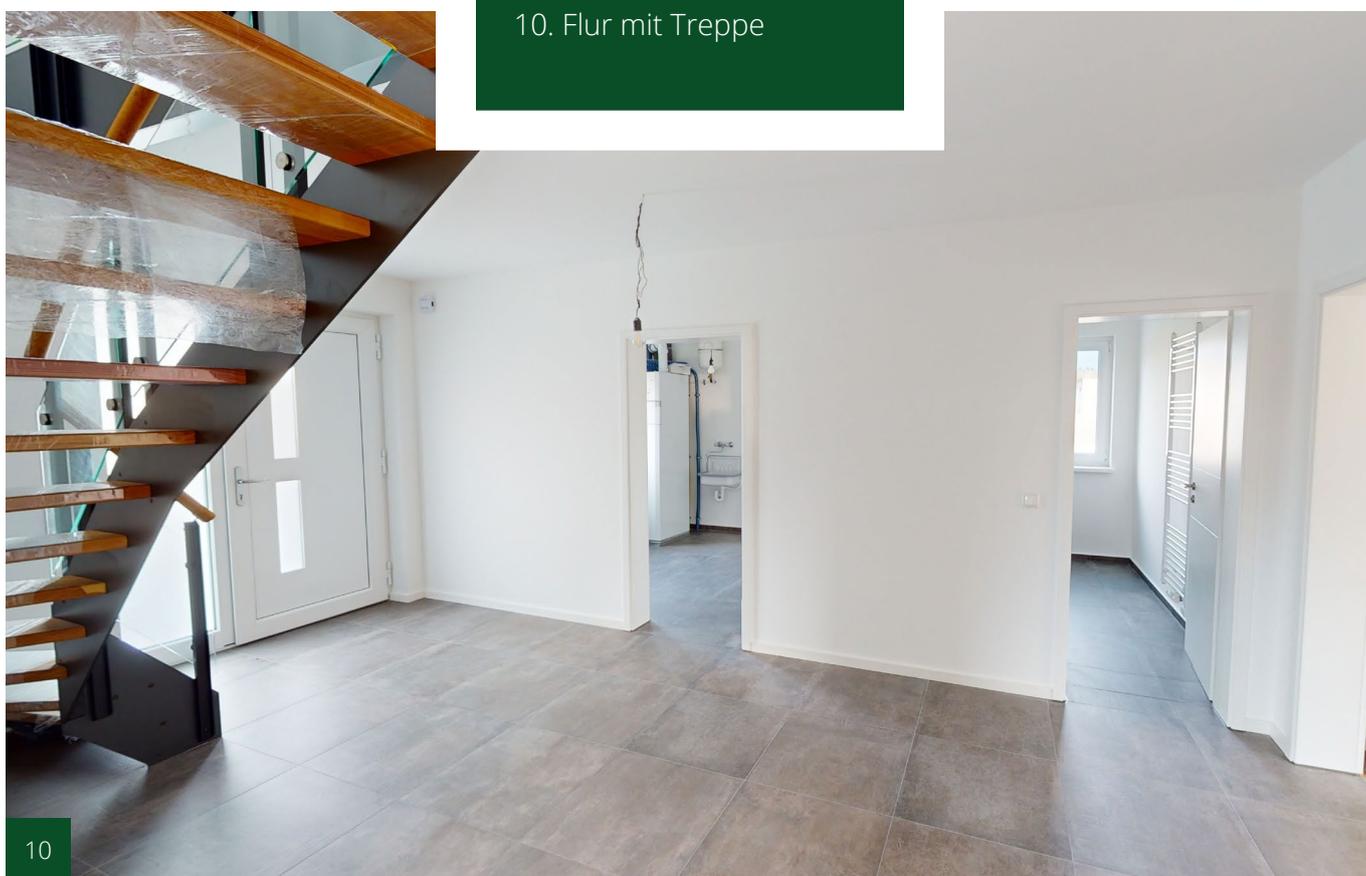
08

09



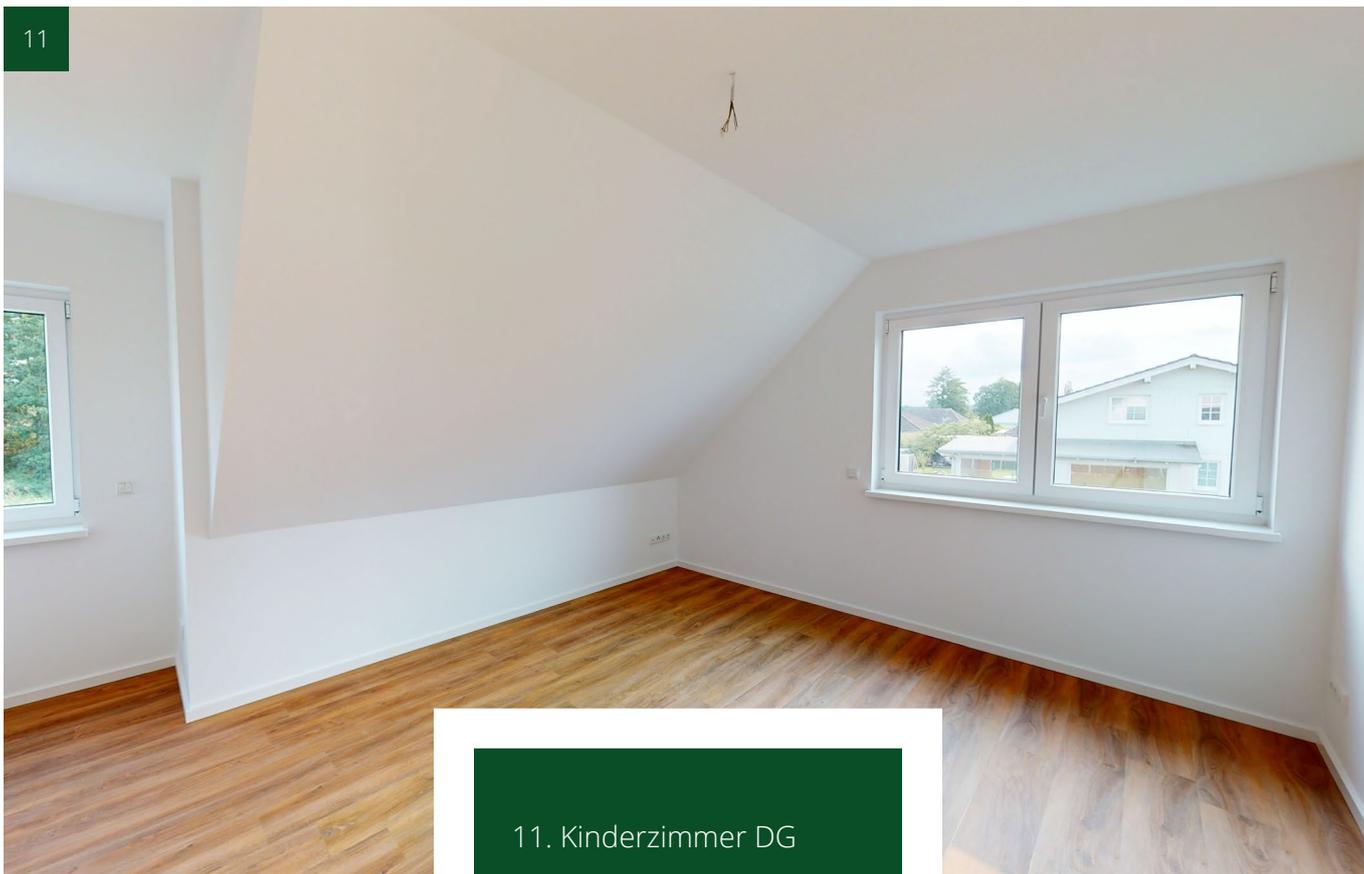
09. Büro

10. Flur mit Treppe



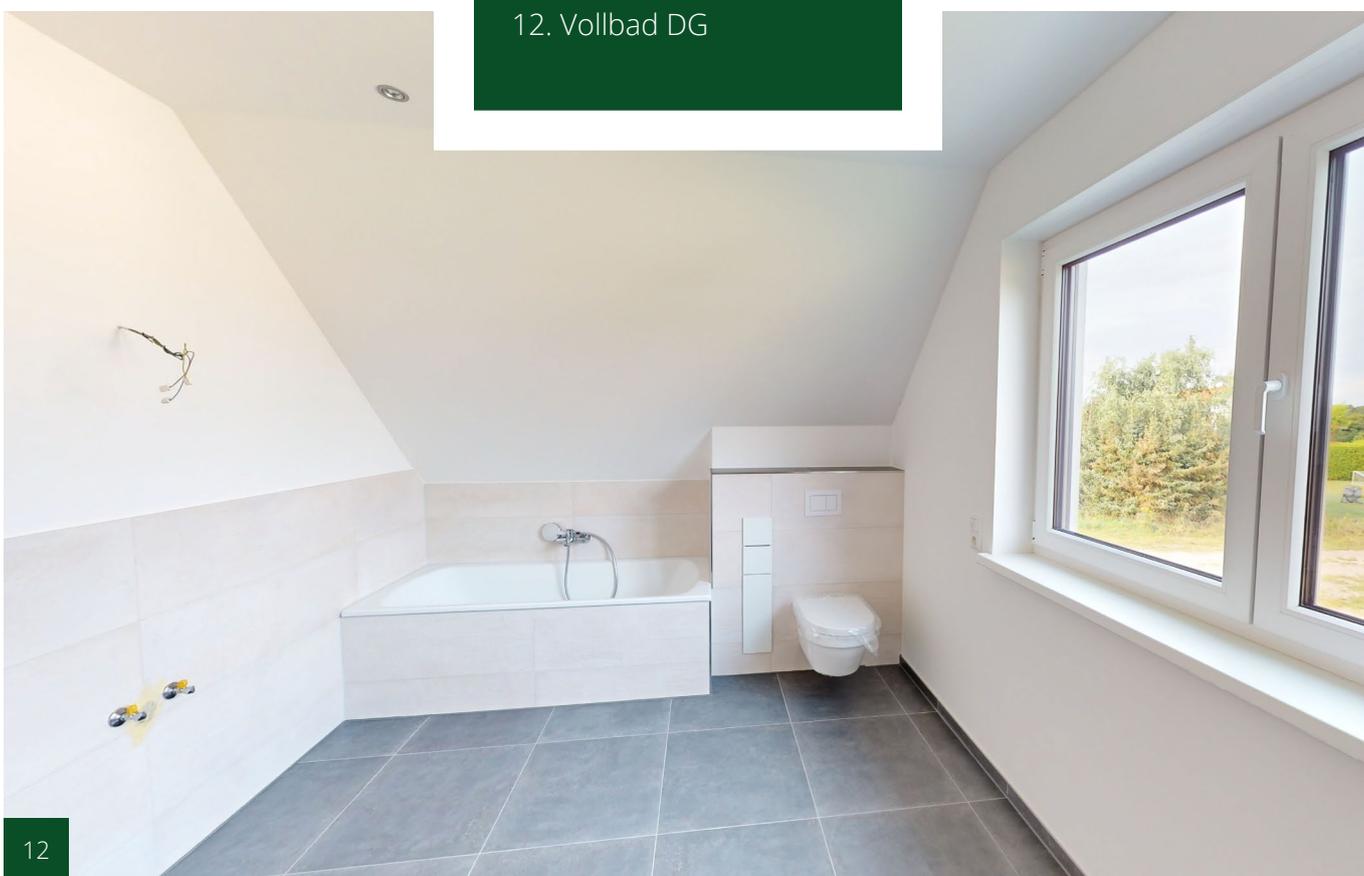
10

11



11. Kinderzimmer DG

12. Vollbad DG



12

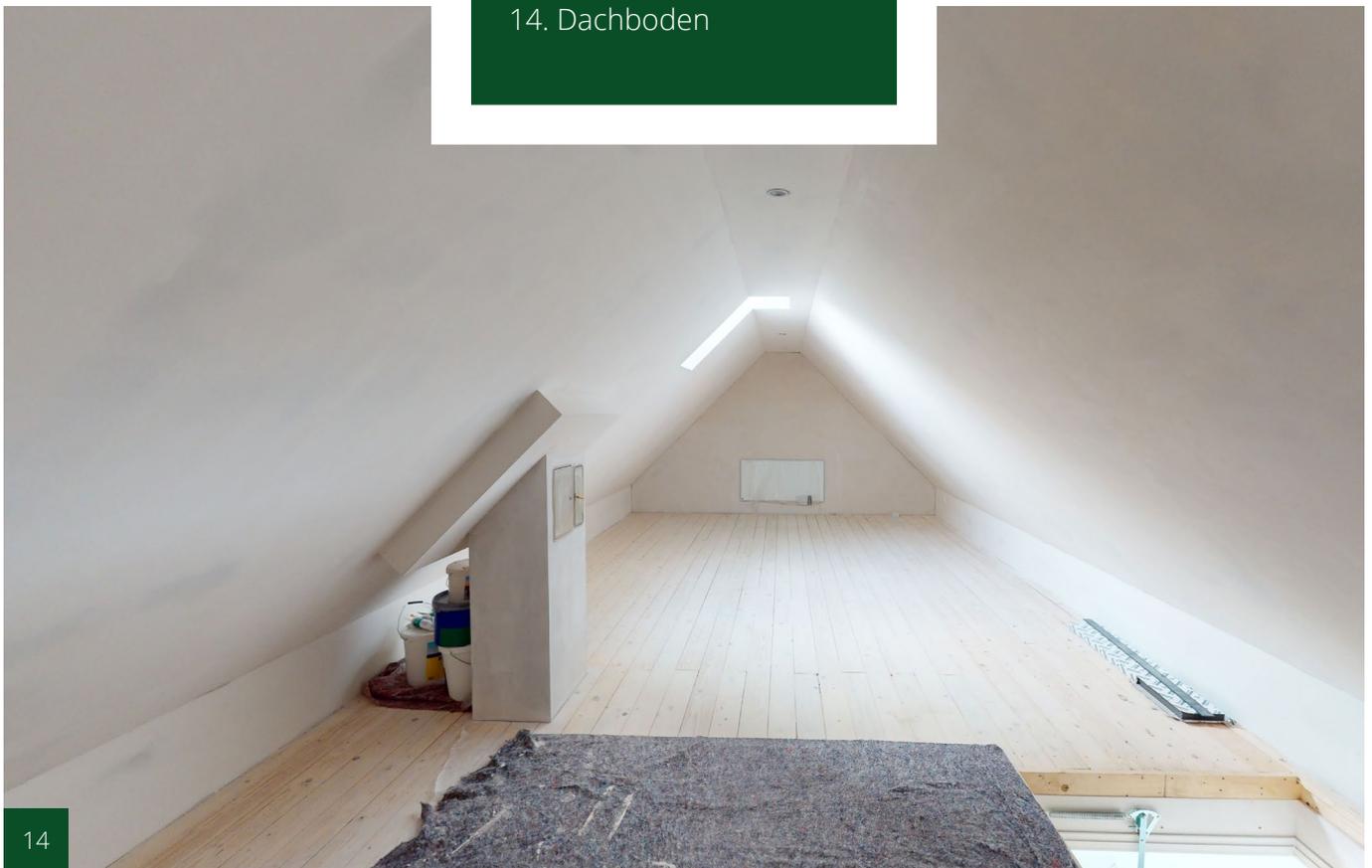
13



13. Schlafzimmer DG

14. Dachboden

14





# Jonas Nonnenprediger

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Ihr Ansprechpartner:  
Jonas Nonnenprediger



Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: [www.immobilien-nonnenprediger.de](http://www.immobilien-nonnenprediger.de)

E-mail: [kontakt@immobilien-nonnenprediger.de](mailto:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de)

