

Exposé

Einfamilienhaus in Plön

Einfamilienhaus am See mit ELW, Schlosblick und Steg, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-332715

Einfamilienhaus

Verkauf: **599.000 €**

24306 Plön
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	536,00 m ²	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	116,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	29,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus, das ca. im Jahr 1956 erbaut und 1992 um einen Anbau erweitert wurde, bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell ist es in zwei separate Wohneinheiten mit eigenen Eingängen unterteilt. Denkbar ist aber auch eine (vorbereitete) Zusammenlegung zu einer Wohneinheit oder eine bauliche Erweiterung/Veränderung. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Die untere Wohnung erstreckt sich über ca. 60 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Das Wohn- und das Esszimmer sind zum See ausgerichtet und bieten einen schönen Ausblick. Angrenzend an die Küche befindet sich die sonnige Süd/West-Terrasse.

Die obere Wohnung bietet Ihnen ca. 47 m² Wohnfläche. Besonderes Highlight ist das große Wohn- und Esszimmer mit dem großen Süd-Balkon und dem Ausblick über den See in Richtung Plöner Schloss.

Ein teilunterkellertes Bereich mit einer Nutzfläche von ca. 29 m² sorgt für zusätzlichen Stauraum und bietet Platz für eine Waschküche und einen Hobbyraum. Der Keller ist sowohl von der unteren Wohnung als auch von außen zugänglich.

Am See befindet sich ein Steg zu alleinigen Nutzung zum Baden, Boot fahren und genießen.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Garage mit elektrischem Tor sowie zwei weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass Sie stets genügend Platz für Ihre Autos haben. Unter der Garage befindet sich ein Abstellraum (ca. 5 m²).

Insgesamt befinden sich um das Haus herum drei Terrassen, eine davon besitzt einen Bootsunterstand. Die Terrassen und der Balkon sind anteilig (25 %) mit 9,7 m² in die Wohnfläche eingerechnet.

Das gesamte Haus wird frei übergeben und der Übergabezeitpunkt ist flexibel – ein zeitnaher Einzug ist somit problemlos möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Haus befindet sich direkt am Trentsee in Plön. Die Innenstadt ist zu Fuß in 15 Minuten zu erreichen, mit dem Fahrrad sind es lediglich 5 Minuten.

Zum nächstgelegenen Kindergarten sind es 8 Minuten zu Fuß, zur Grundschule 15 Minuten, zur Gemeinschaftsschule 9 Minuten und zum Bahnhof sind es 23 Minuten Fußweg.

Die nächstgelegene Bushaltestelle für den Stadtverkehr ist in 3 Minuten zu Fuß zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	226,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Gültig bis: 05.03.2035

Registriernummer SH-2025-005609316

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus freistehend		
Adresse	Trentseehöhe 5, 24306 Plön		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	1956		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1991		
Anzahl Wohnungen			
Gebäudenutzfläche (A _n)	133,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien			
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

engiwo.de^{*}

– ein Service der archaeus.digital GmbH
Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler
Im Hollergrund 3
28357 Bremen

engiwo.de

archaeus.digital GmbH
Im Hollergrund 3
28357 Bremen
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

06.03.2025
Datum


Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater
Unterschrift des Ausstellers

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

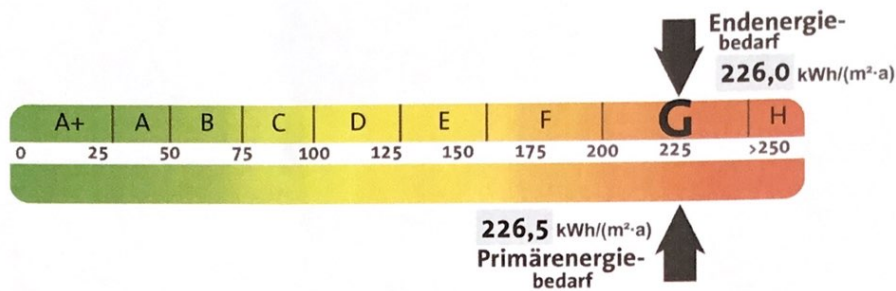
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 ¹

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer SH-2025-005609316

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 46,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H¹,

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ³ eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

226,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien¹: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG¹

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (3 71e)
- Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektr. WW-bereitung (§ 71 Abs. 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Abs. 2 GEG:

Art der EE Wärme² [%] EE Einzelanl.³ [%] EE aller Anl.⁴ [%]

Summe⁵ [%]:

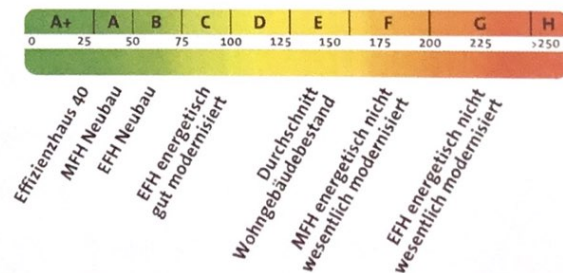
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁶:

Art der EE Anteil EE¹⁰ [%]

Summe⁸ [%]:

Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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 (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹Siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG ³Mehrfachnennungen möglich

⁴EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁵Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen ⁶Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

⁷nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen ⁸Summe einschließlich ggfs. weiterer Einträge in der Anlage ⁹Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall ¹⁰Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf