

# Exposé

## Ferienhaus in Parow

### Ferienhaus am Strelasund in der Nähe von Stralsund



Objekt-Nr. OM-355115

#### Ferienhaus

Verkauf: **405.000 €**

18445 Parow  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2018	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	656,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Nutzfläche	100,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Etwa 4 km von der Hansestadt Stralsund entfernt liegt der Ort „Parow“, der zur Gemeinde Kramerhof gehört. In unmittelbarer Nähe des Yachthafens von Parow liegt die ruhig gelegene Ferienhausanlage „Ferienhäuser am Strelasund“. Das hier angebotene reetgedeckte Ferienhaus erstreckt sich über zwei Etagen und hat eine Gesamtfläche von ca. 100 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit einem Kaminofen. Die Küche ist offen gestaltet.

Außerdem befinden sich im Erdgeschoss das Gäste-WC, eine Sauna mit einer vorgelagerten Duscheinheit sowie der Hausanschlussraum.

Über eine Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Dort erwarten Sie zwei Schlafzimmer und das große Badezimmer mit einer Badewanne und Dusche. Die Fenster des Hauses verfügen über integrierte Insektenschutzgitter und über Holzfensterläden.

Das Haus ist mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein massiv gebautes, reetgedecktes Gartenhaus.

Vor dem Haus sind zwei PKW-Stellplätze. Das mit einem Friesenwall umgebene, liebevoll angelegte Grundstück hat eine Terrasse mit Süd-West Ausrichtung.

Smart Home Komponenten für Sicherheit, Heizung und Gartenbewässerung sind vorhanden.

## Ausstattung

- Vaillant - Luft-Wärmepumpe mit guten Energiewerten
- SAT - TV
- WLAN
- Grünbeck Wasserenthärtungsgerät

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus wurde ausschließlich selbst bewohnt.

Es kann für die Vermietung oder als Zweitwohnsitz genutzt werden.

## Lage

Die neu erbaute Ferienhaussiedlung in Parow befindet sich 4,5 km zur Hansestadt Stralsund.

Parow ist ein kleiner Ort, der sich nördlich von

Stralsund in der Nähe des Strelasunds, der Meerenge zwischen

Rügen und dem Festland befindet.

Die Altstadt in Stralsund mit ihren zahlreichen und besonders wertvollen Zeugnissen der Backsteingotik gehört seit 2002 zum UNESCO Weltkulturerbe.

Wenige Meter vom Haus erreichen Sie einen kleinen öffentlichen Sandstrand.

Von Stralsund aus können Sie mit der Fähre Hiddensee erreichen.

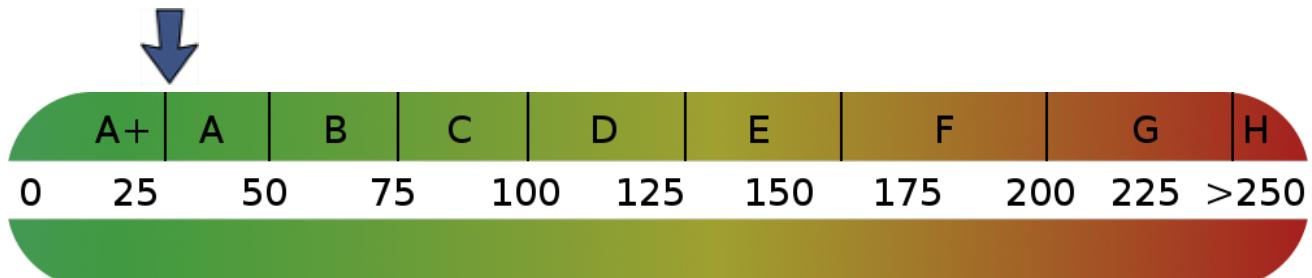
Der Küstenradwanderweg führt unmittelbar am Feriendorf entlang.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	32,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



kleiner Sandstrand



# Exposé - Galerie



Gartenhaus

# Exposé - Galerie



Weg zum Gartenhaus

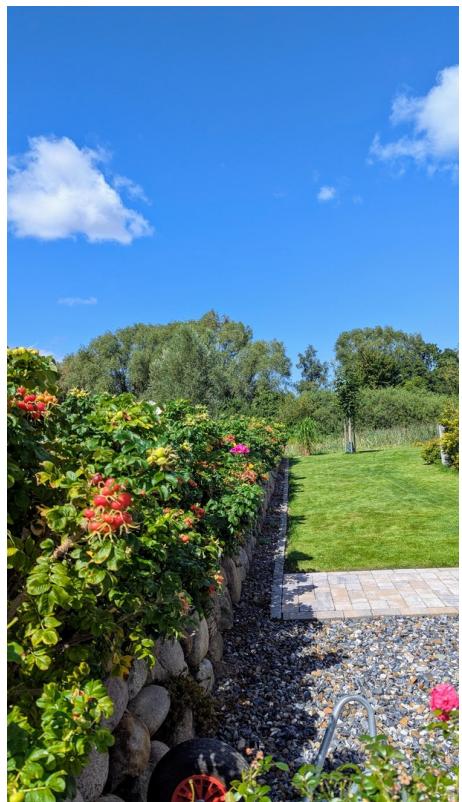


Blick in den Garten

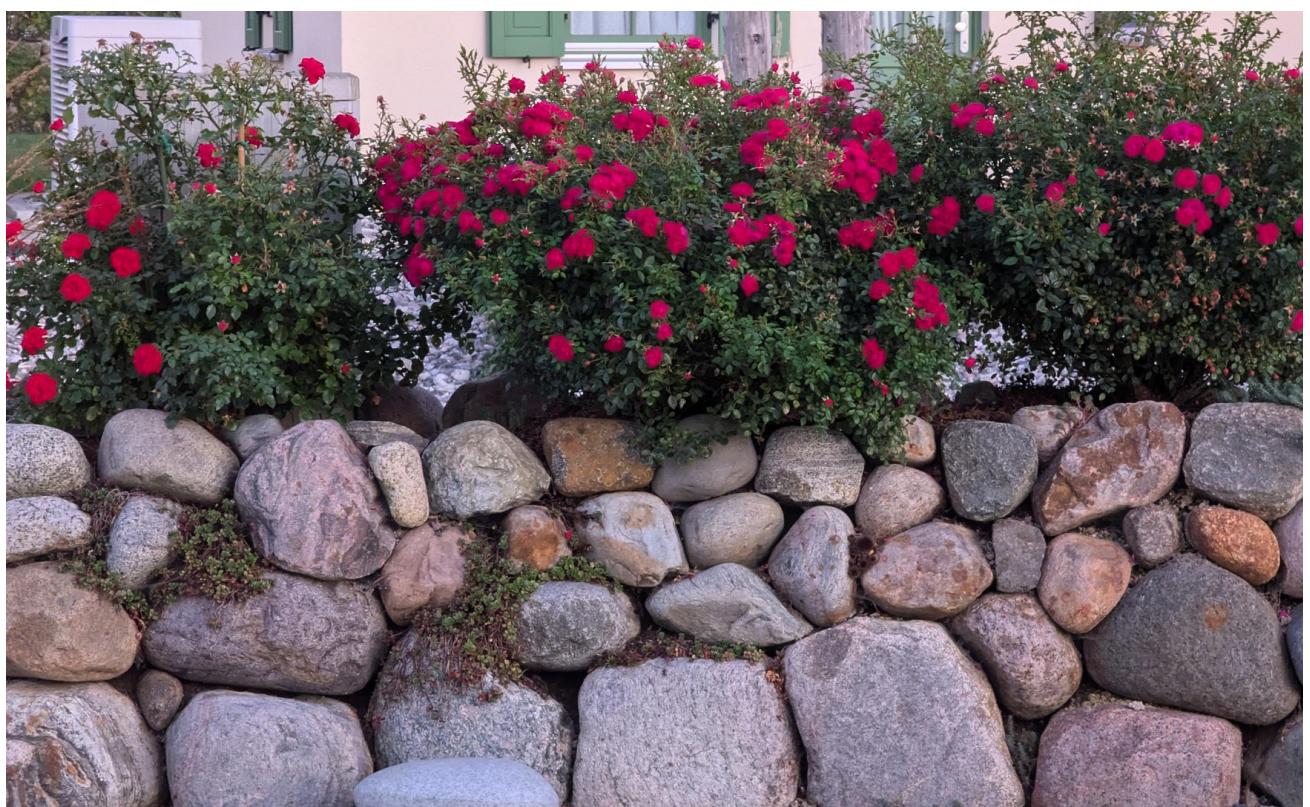
# Exposé - Galerie



Terrasse



Blick ins Grüne



Steinwall

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer



Flur / WZ

# Exposé - Galerie



Flur OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG

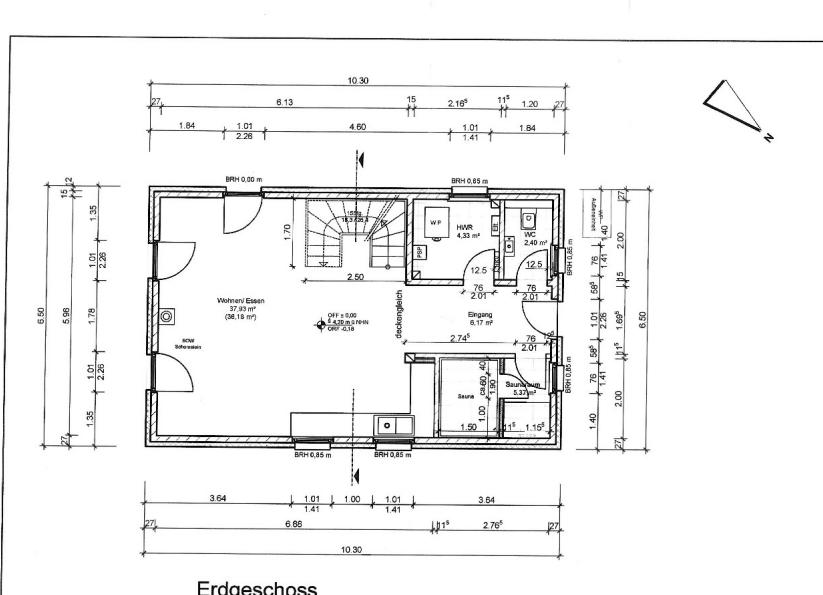


Gäste WC

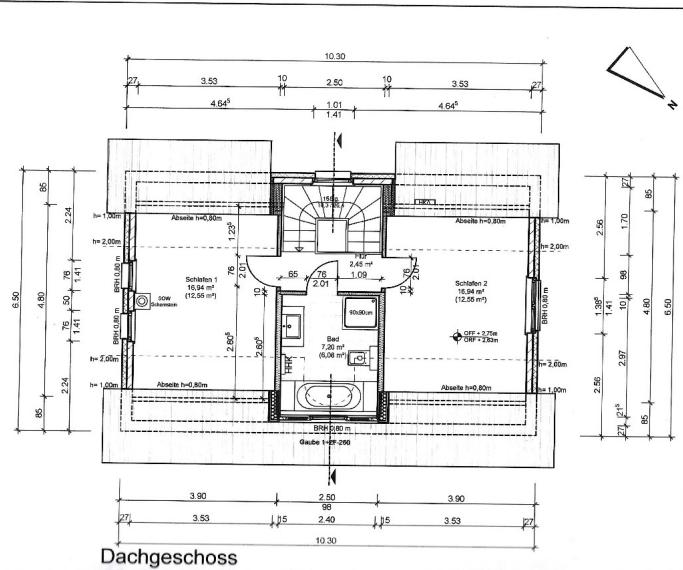


Sauna

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis:

06.05.2028

Registriernummer<sup>2</sup>

MV-2018-001862888

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Rügenblick, 18445 Kramerhof, OT Parow		
Gebäudeteil	Parzelle 13 - Küstenseeschwalbe		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	112,6 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung, WW	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

Bonava Deutschland GmbH

Am Nordstern 1  
15517 Fürstenwalde

07.05.2018  
Ausstellungsdatum

Dipl.-Ing. (FH)

Th. Holtz

11299/99

Unterschrift des Ausstellers\*

  
Th. Holtz  
11299/99  
Unterschrift des Ausstellers\*

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> 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. <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Überabestation

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

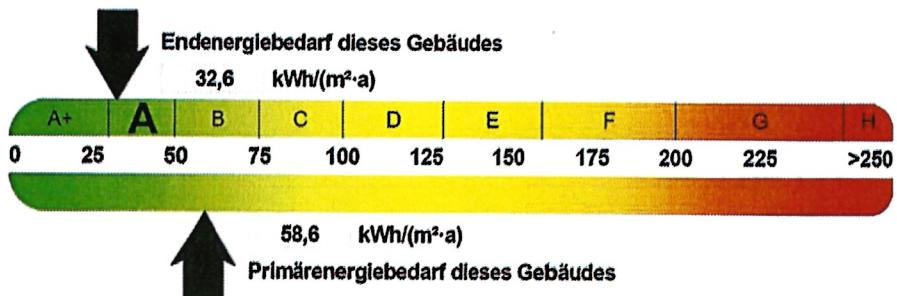
Registriernummer<sup>2</sup>

MV-2018-001862888

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 22,2 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 58,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 66,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Ist-Wert 0,36 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,37 W/(m<sup>2</sup>·K)

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

#### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

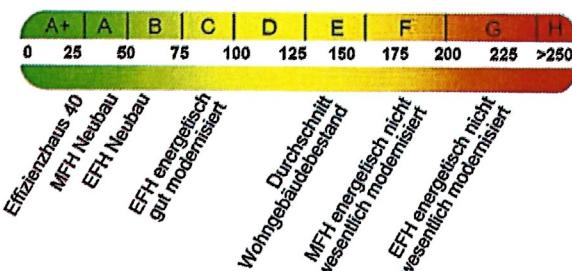
32,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

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

Art: Geothermie und Umweltwärme Deckungsanteil: 98,2 %

## Vergleichswerte Endenergie



## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

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:

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der  
Gebäudehülle H<sub>T</sub>:

W/(m<sup>2</sup>·K)

## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

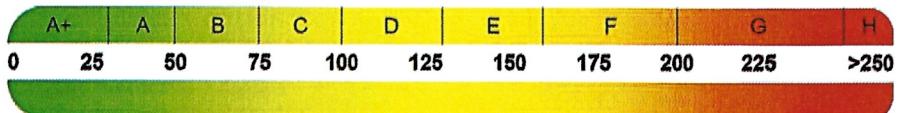
## **Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

## Registriernummer<sup>2</sup>

MV-2018-001862888

3

## Energieverbrauch

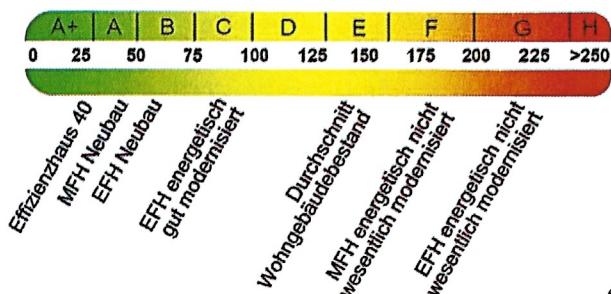


## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

### [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angedeckten Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3 stende Fristnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
3 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
4 stende Fristnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

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

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

18. November 2013

### Empfehlungen des Ausstellers

## Registriernummer<sup>2</sup>

MV-2018-001862888

4

## **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

möglich

nicht möglich

## **Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei unter: NCC Deutschland GmbH, Am Nordstern 1, 15517 Fürstenwalde  
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Holtz

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises