

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Korswandt

### Ostsee / Ferienwohnung in Korswandt



Objekt-Nr. OM-383576

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:  
Rainer Stephan

17419 Korswandt  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Tier und Raucherfreie Ferienwohnung !!

Verfügbarkeit nach Absprache 2026!

Ein neuer Energieausweis wird erstellt !

Die Ferienwohnung kann als Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage genutzt werden.

Wir selbst nutzen die Wohnung meistens in der Vorsaison und Nachsaison oder haben sie an Feriengästen vermietet.

Das Haus mit vier Ferienwohnungen, wird durch die Ansässige Hausverwaltung verwaltet.

Diese 73 Quadratmeter große Erdgeschosswohnung bietet Ihnen ein Zuhause fernab des Alltagsstresses. Der offene Wohnbereich, der die modern ausgestattete Küche mit dem gemütlichen Wohnzimmer verbindet, lädt zum Verweilen ein. Hier finden Sie alle Annehmlichkeiten, die Sie in einer komplett eingerichteten Küche benötigen: ein Ceranfeld, einen Backofen, eine Spülmaschine, eine Waschmaschine, eine Mikrowelle, eine Kaffeemaschine, einen Toaster sowie einen Kühlschrank mit Gefrierfach. Eine separate Sitzecke bietet den idealen Ort für ein entspanntes Frühstück, während der Kaminofen im Wohnzimmer für wohlige Wärme und eine behagliche Atmosphäre sorgt. Vom stilvoll eingerichteten Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse mit Zugang einer kleinen Rasenfläche.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer. Das Schlafzimmer ist mit einem Doppelbett 180x200 mit verstellbaren Lattenrost ausgestattet zusätzlich befindet sich ein zweiter Fernseher. Das zweite Schlafzimmer ist mit zwei Einzelbetten 90x190 eingerichtet. Das helle Badezimmer mit bodentiefer Dusche rundet das Angebot ab und sorgt für einen angenehmen Start in den Tag.

Alle Zimmer verfügen über elektrische Außenrollläden und einer Fußbodenheizung.

Ein eigener PKW Außenstellplatz sowie ein abschließbarer Fahrradraum im Außenbereich ist ebenfalls vorhanden.

## Ausstattung

Die Wohnung wird Voll möbliert verkauft !

Esstisch

Sofa

TV Wohnzimmer und im Schlafzimmer

Kamin- / Ofen

Reisekinderbett

Kinderhochstuhl

Doppelbett (Breite 180x200 cm)

2 Einzelbetten 90x190

Verdunkelungsmöglichkeit

Außenanlagen:

Privatparkplatz

Gartenmöbel

Strandkorb

Fahrradraum abschließbar

Bad:

Dusche

WC

Haartrockner

Fenster

Spiegel

Waschtisch

Küche

Art der Küche: offen zum Wohnzimmer

Mikrowelle

Herd

Art des Herdes: Ceran

Backofen

Kühlschrank

Gefrierfach / -Schrank

Spülmaschine

Waschmaschine

Kaffeemaschine

Wasserkocher

Toaster

Geschirr und Besteck

Küchenutensilien

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Den Wolgastsee mit Badestelle und Bootsverleih erreicht man fußläufig in ca. 400 Meter. Ein Paradies für Wasservögel, Naturliebhaber und Wanderer, während die nahegelegenen Seebäder der Insel Usedom mit ihren zahlreichen Attraktionen und Freizeitmöglichkeiten schnell zu erreichen sind.

Aktivitäten:

Wandern

Bootsausflüge

Radfahren

Golf

Bootsmiete

Strand

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	43,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Strand

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmere 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad



Dusche

# Exposé - Galerie



Bad

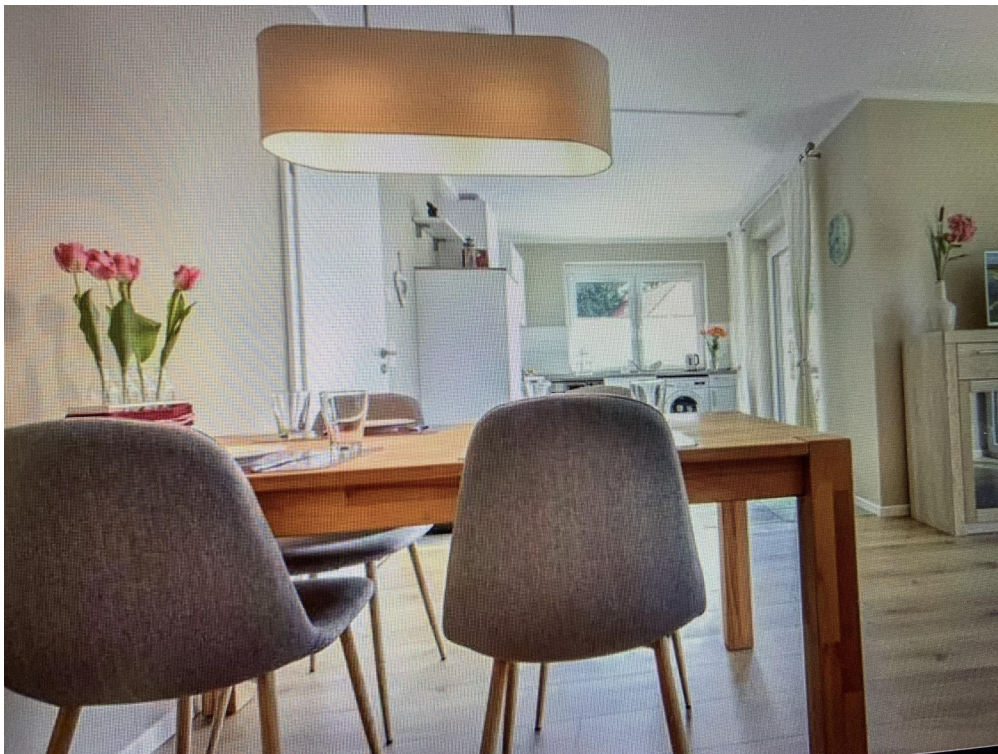


Kaminofen

# Exposé - Galerie

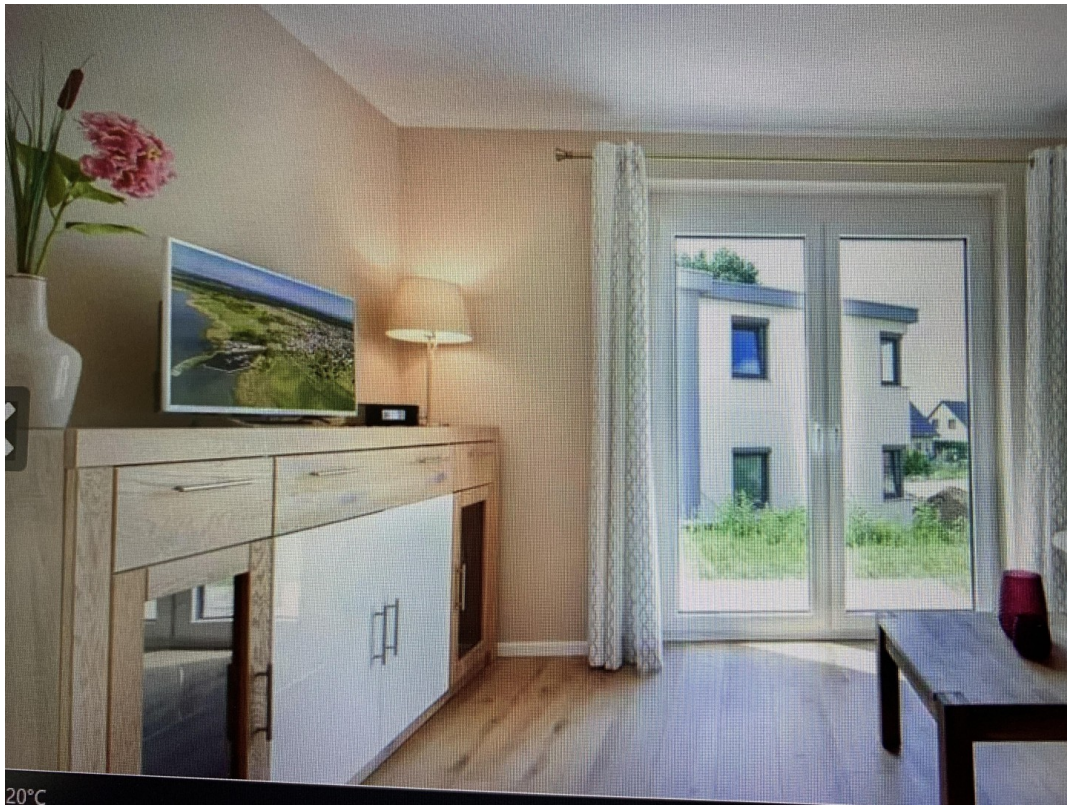


Flur



Wohn/Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrasse



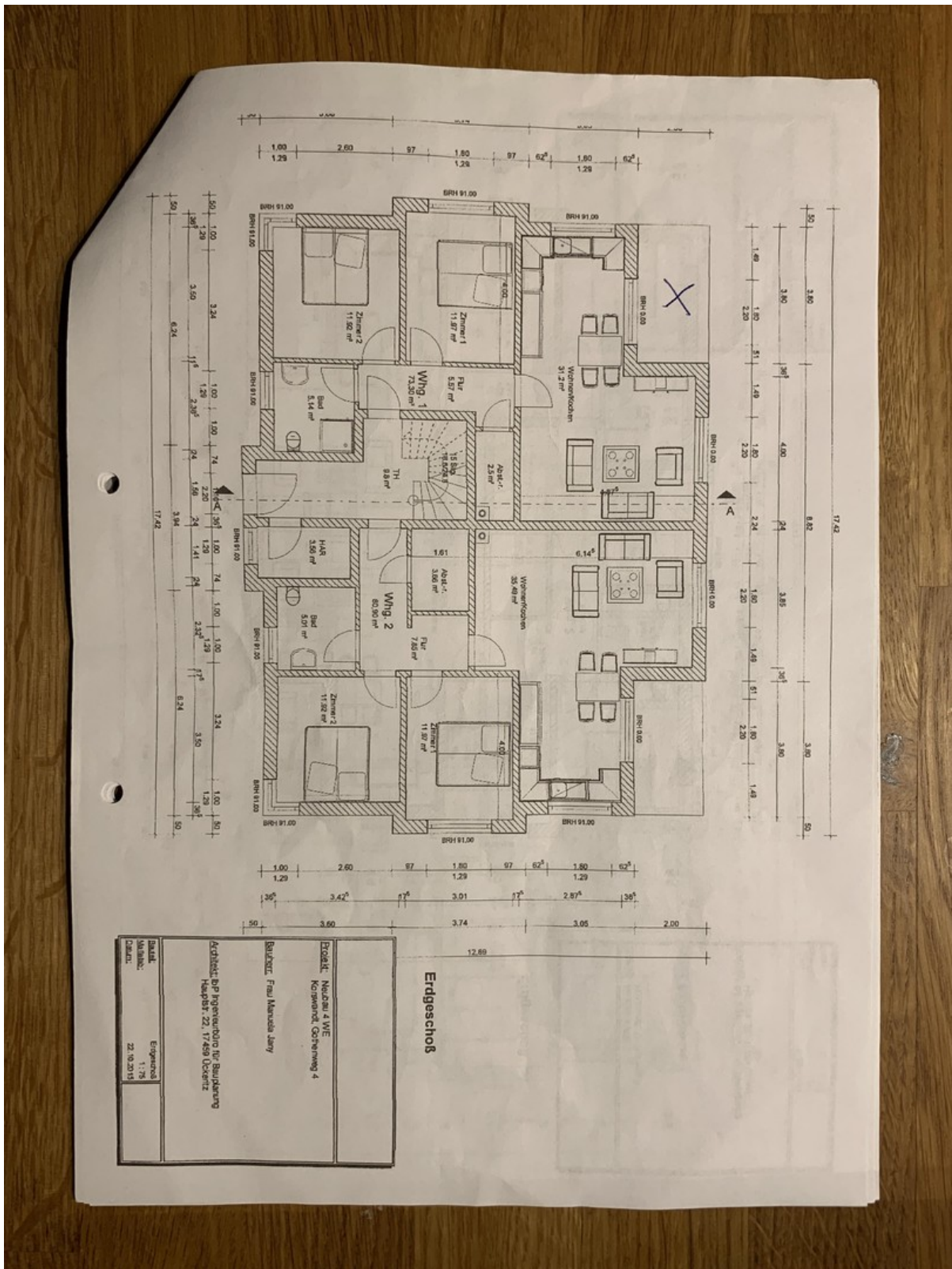
Wolgastsee

# Exposé - Galerie



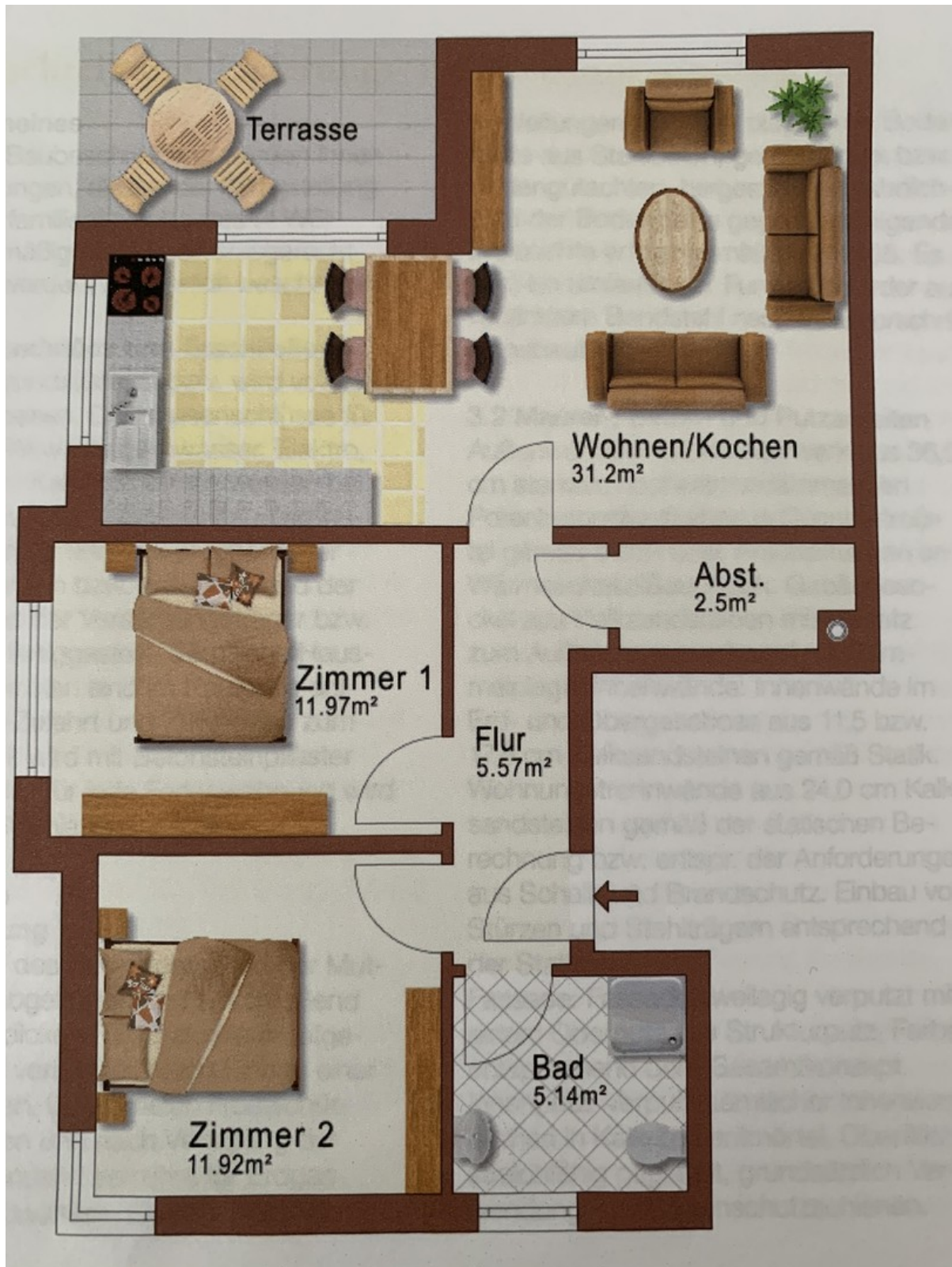
Spielplatz am Wolgastsee

# Exposé - Grundrisse



Wohnung 1 links

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registriernummer<sup>2</sup> MV-2016-000798342 **2**  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am...)

---

**Energiebedarf**

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup>

43,7 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

**Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz")** 40,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

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

**Primärenergiebedarf**

Ist-Wert: 40,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert: 47,6 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

**Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sup>T</sup>**

Ist-Wert: 0,238 W/(m<sup>2</sup>-K) Anforderungswert: 0,353 W/(m<sup>2</sup>-K)

**Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)**  eingehalten

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

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

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2

---

**Endenergiebedarf des Gebäudes**

Pflichtangabe in Immobilienanzeigen

43,7 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	Deckungsanteil	%

**Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

**Anforderungen nach §7 Nr.2 mit §8 EEWärmeG**

Die Anforderungswerte sind um -- verschärft.

**Primärenergiebedarf**

Verschärfter Anforderungswert: 40,4 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

**Transmissionswärmeverlust H<sup>T</sup>**

Verschärfter Anforderungswert: 0,300 W/(m<sup>2</sup>-K)

**Vergleichswerte Endenergie**

7

---

**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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes ist.

---

1) s. Fußnote 1 Auf Seite 1 des Energieausweises      2) s. Fußnote 2 Auf Seite 1 des Energieausweises      3) freiwillige Angabe

4) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV      5) nur bei Neubau

6) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

7) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

Ferienhaus mit 4 Ferienwohnungen / 17419 Korswand / Gothenweg 4  
Ziegel-EnEV-Programm V.8.1.3

Energieausweis