

Exposé

Erdgeschosswohnung in Korswandt

Ostsee / Ferienwohnung in Korswandt



Objekt-Nr. OM-383576

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **325.000 €**

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 ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ACHTUNG !!!

10.000 € PREISNACHLASS bis 31.05.2026

Tier und Raucherfreie Wohnung !!

Verfügbarkeit nach Absprache 2026!

Ein neuer Energieausweis wird erstellt !

Die Ferienwohnung kann als Zweitwohnsitz oder Kapitalanlage genutzt werden.

Wir selbst nutzen die Wohnung mehrmals im Jahr 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 ² 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

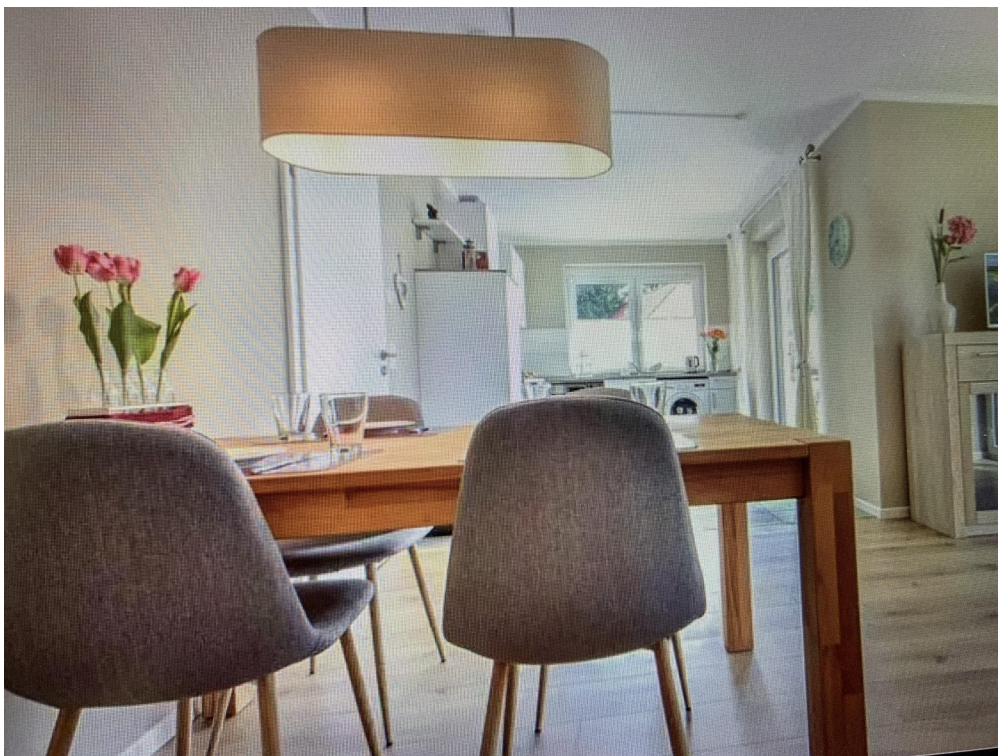


Kaminofen

Exposé - Galerie

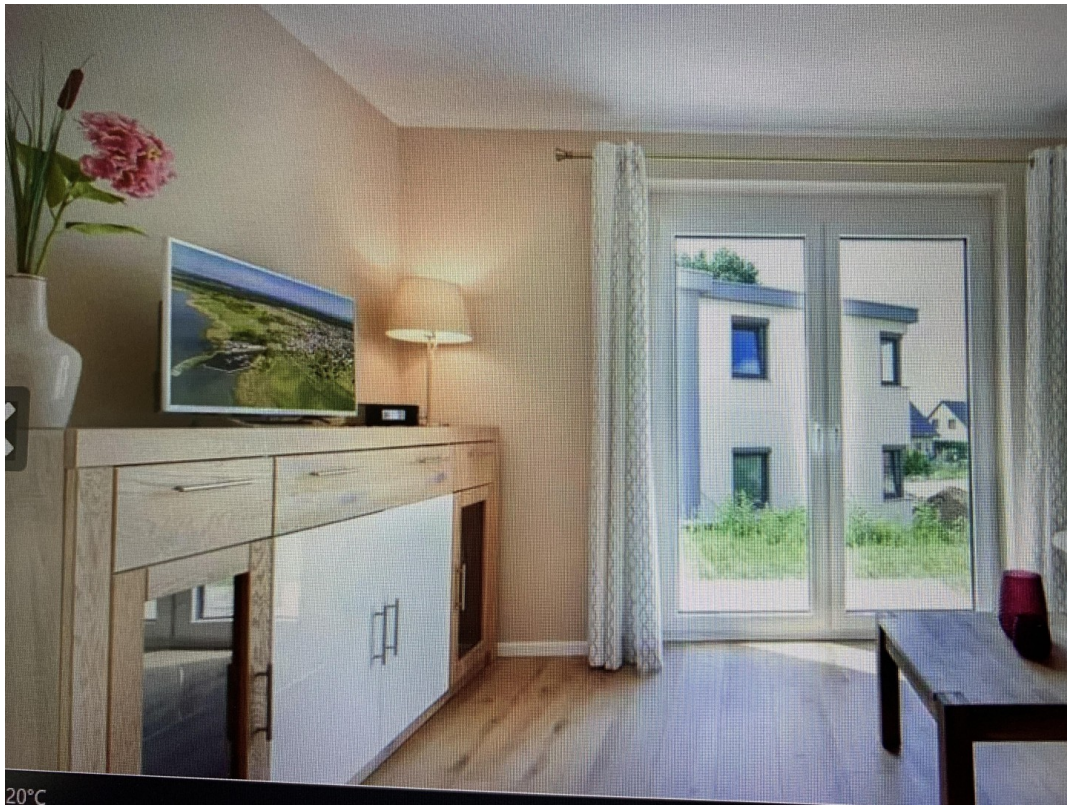


Flur



Wohn/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



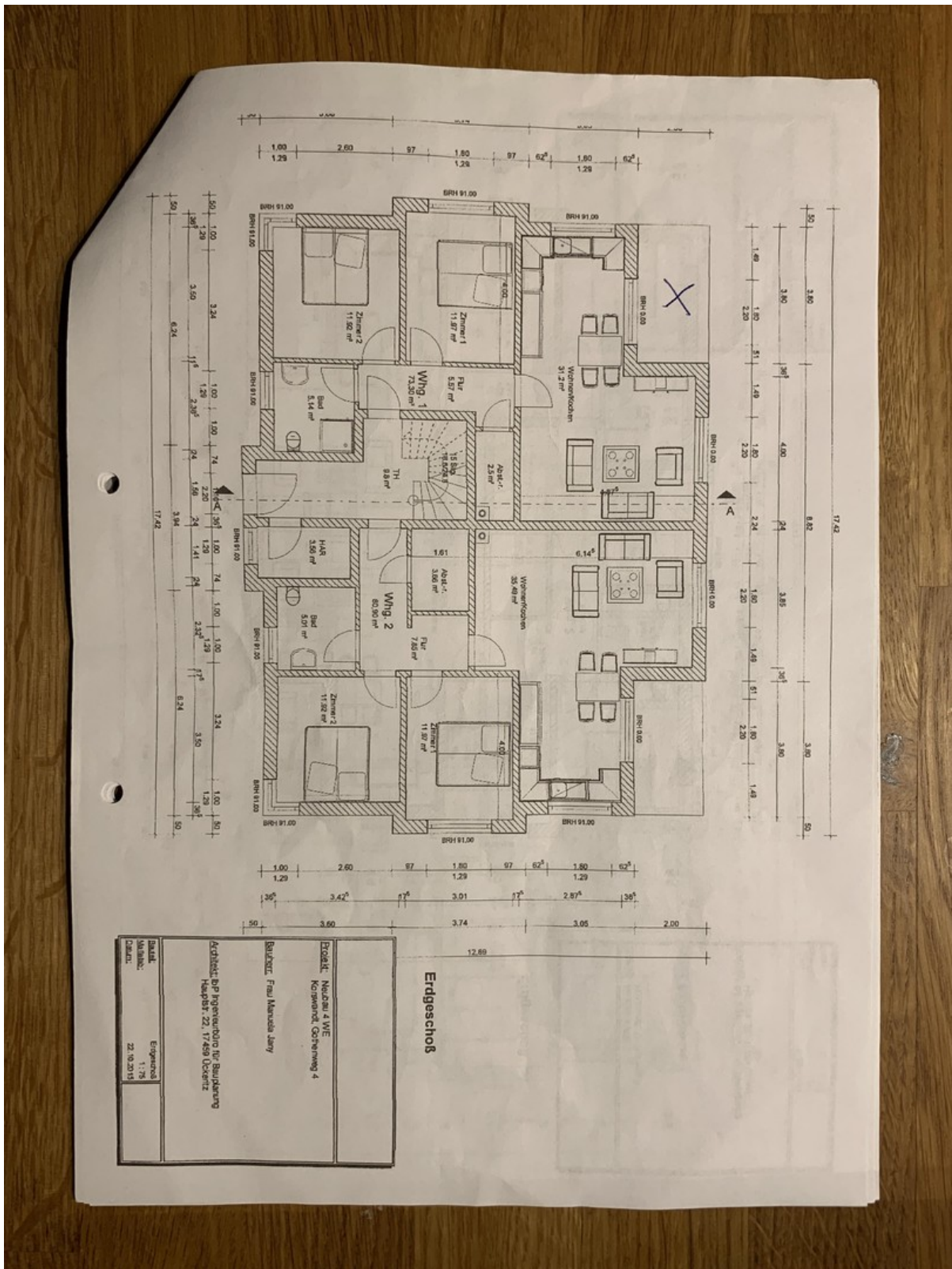
Wolgastsee

Exposé - Galerie



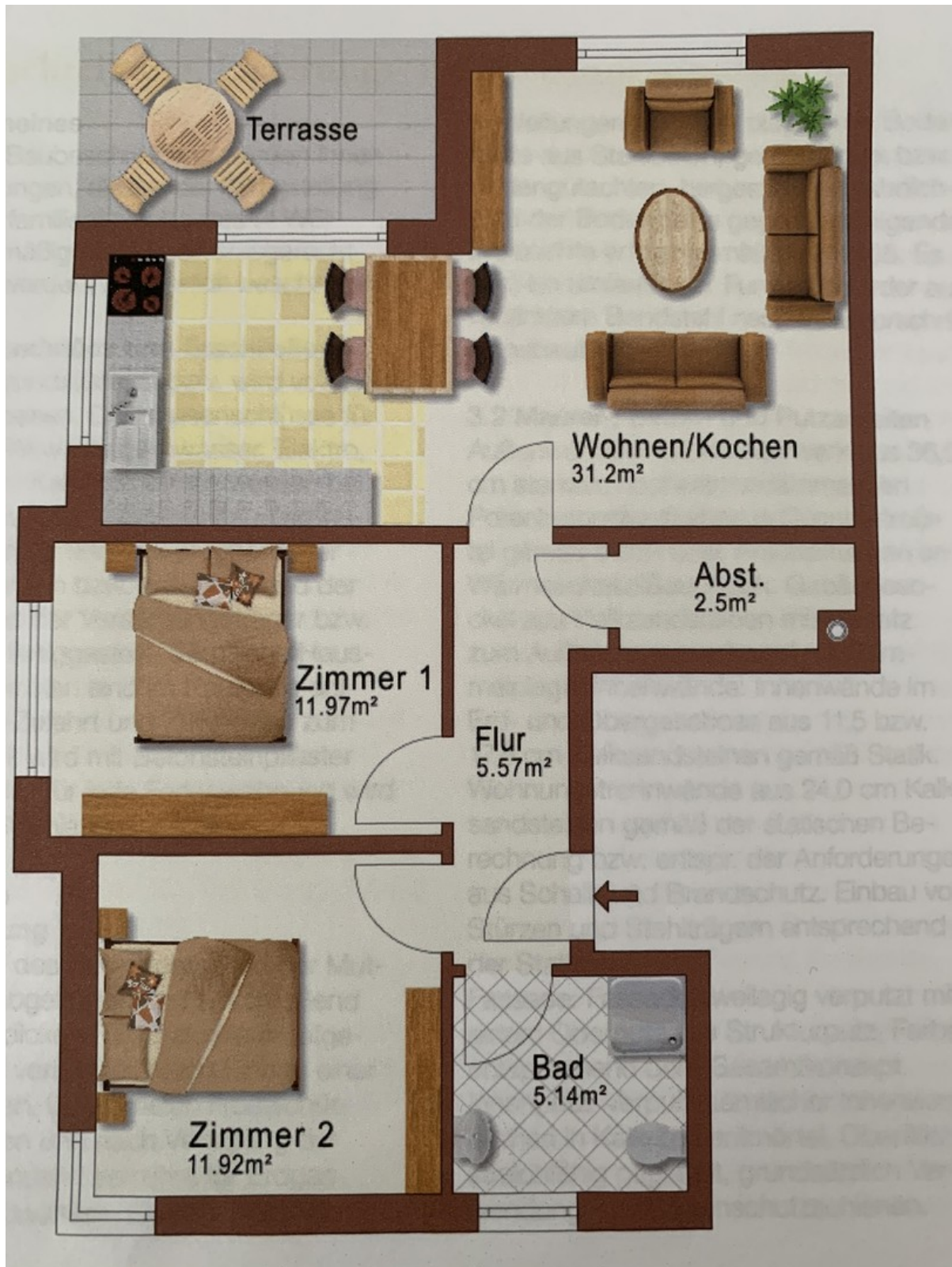
Spielplatz am Wolgastsee

Exposé - Grundrisse



Wohnung 1 links

Exposé - Grundrisse



Grundriss

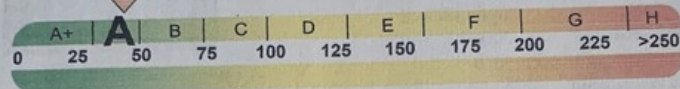
Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer² MV-2016-000798342** **2**
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am...)

Energiebedarf **CO₂-Emissionen³**
Endenergiebedarf dieses Gebäudes **43,7 kWh/(m²-a)**



Primärenergiebedarf ("Gesamtenergieeffizienz") **40,2 kWh/(m²-a)**

Anforderungen gemäß EnEV⁴
Primärenergiebedarf

Ist-Wert: **40,2 kWh/(m²-a)** Anforderungswert: **47,6 kWh/(m²-a)**

Energetische Qualität der Gebäudehülle H^T

Ist-Wert: **0,238 W/(m²-K)** Anforderungswert: **0,353 W/(m²-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 **43,7 kWh/(m²-a)**
Pflichtangabe in Immobilienanzeigen

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art	Deckungsanteil	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen⁶

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.

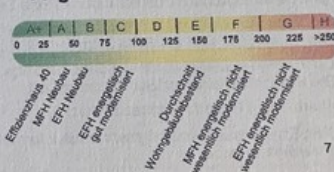
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: **40,4 kWh/(m²-a)**

Transmissionswärmeverlust H^T

Verschärfter Anforderungswert: **0,300 W/(m²-K)**

Vergleichswerte Endenergie



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 Energie-
verbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala
sind spezifische Werte der EnEV pro Quadratmeter
Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer
als die Wohnfläche des Gebäudes ist.

1) s. Fußnote 1 Auf Seite 1 des Energieausweises

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

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

7) EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

2) s. Fußnote 2 Auf Seite 1 des Energieausweises

3) freiwillige Angabe

5) nur bei Neubau

Ferienhaus mit 4 Ferienwohnungen / 17419 Korswand / Gothenweg 4

Ziegel-EnEV-Programm V.8.1.3

Energieausweis