

# Exposé

## Einfamilienhaus in Saal

### Architektenhaus 2023 mit ELW & Galerie | A+ | Ostseenähe



Objekt-Nr. OM-393330

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **819.000 €**

Ansprechpartner:  
Frau Seifert  
Mobil: 01577 3819525

18317 Saal  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	753,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Solar	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2023 fertiggestelltes Architektenhaus mit A+ und genehmigter Einliegerwohnung – ohne Bauzeit, ohne Risiko, sofort nutzbar, provisionsfrei.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé und stehen für eine persönliche Besichtigung nach Absprache zur Verfügung.

Dieses Architektenhaus vereint moderne Architektur, außergewöhnliche Raumwirkung und hohe Energieeffizienz in naturnaher Lage zwischen Bodden und Ostsee.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit Galerie und einer Raumhöhe von ca. 7 Metern bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen und die markante Giebelverglasung sorgen für ein lichtdurchflutetes Wohngefühl und eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Bei ernsthaftem Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme – wir beantworten Fragen gerne vorab und nehmen uns Zeit für ein persönliches Gespräch.

Objektbeschreibung:

Der großzügige Wohnbereich mit rund 100 m<sup>2</sup> und beeindruckender Raumhöhe vermittelt ein außergewöhnliches Raumgefühl. Die Architektur ist klar, modern und auf langfristige Wohnqualität ausgelegt.

Das Haus wurde in nachhaltiger Bauweise errichtet und erfüllt höchste energetische Standards – eine Kombination aus Design, Effizienz und Zukunftssicherheit.

Technik & Energie:

- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss

Ein Neubau dieser Qualität wäre heute – insbesondere durch gestiegene Baukosten und Zeitaufwand – deutlich höher anzusetzen.

Die aktuellen Gesamtjahreskosten (inkl. Nebenkosten und Gebäudeversicherung) liegen bei lediglich ca. 2.800 €.

Einliegerwohnung:

Die separate Einliegerwohnung (ca. 36,5 m<sup>2</sup>) verfügt über:

- eigenen Eingang
- Einbauküche
- modernes Bad mit ebenerdiger Dusche

Die Nutzung ist baurechtlich genehmigt – ein klarer Vorteil in einer Region mit zunehmend restriktiver Genehmigungspraxis.

Ideal für:

- Ferienvermietung (genehmigt)
- Gäste / Mehrgenerationen
- Homeoffice

# Ausstattung

Planungsvorteil:

Neubauprojekte sind aktuell oft mit langen Planungs- und Bauzeiten verbunden.

Hier erwerben Sie ein bereits fertiggestelltes Haus:

- keine Bauzeit
- kein Kostenrisiko
- keine Unsicherheiten

Einziehen statt planen.

Nutzung & Zielgruppe

Ideal für:

- Paare mit Anspruch an Architektur und Qualität
- Kombination aus Wohnen & Arbeiten
- Käufer, die bewusst und langfristig entscheiden

Zusatz:

Ausgewählte Möbel, Beleuchtung sowie Plissee-Anlagen können bei Interesse optional übernommen werden.

Das Haus ist vollständig bezugsfertig. Die Übergabe erfolgt nach individueller Absprache.

Wenn Sie sich angesprochen fühlen, freuen wir uns über Ihre Nachricht.

## **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

## **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

# Lage

Lage:

Saal bei Ribnitz-Damgarten liegt ruhig und naturnah zwischen Boddenlandschaft und Ostseeküste – bewusst abseits touristischer Hotspots wie Darß oder Zingst.

Die Umgebung bietet Weite, Natur und Wasser – ideal für Menschen, die Ruhe und Lebensqualität schätzen.

- Ostsee: ca. 25 Minuten
- Ribnitz-Damgarten: ca. 10–15 Minuten

Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität mit viel Natur, Wasser und Weite – ideal für Menschen, die Ruhe und Freiraum schätzen. Die Ostsee ist in etwa 25 Minuten erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich im nahegelegenen Ribnitz-Damgarten und sind in ca. 10–15 Minuten Fahrzeit bequem erreichbar.

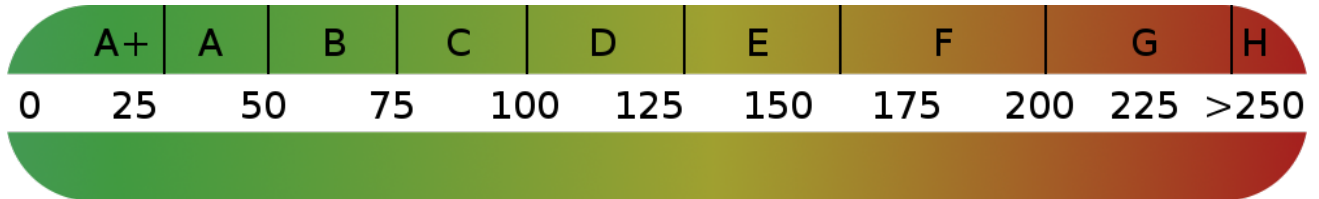
Das Umfeld verbindet naturnahes Wohnen zwischen Bodden und Ostsee mit einer alltagstauglichen Infrastruktur – ideal für alle, die die Ruhe der Natur genießen möchten, ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Architektenhaus 2023

# Exposé - Galerie



Garten mit Teich & Balkon



Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Lage zwischen Ostsee & Bodden



Impression in den Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Offene Küche mit Kochinsel



Offener Küchen- & Essbereich

# Exposé - Galerie



Küchen- + Essbereich



Zugang zu den Terrassen

# Exposé - Galerie



Ruhiges Schlafzimmer



Modernes Hauptbad

# Exposé - Galerie



Gästebad



Einliegerwohnung - Eingang

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung – Wohnbereich



Einliegerwohnung - Küche

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung - Bad



Holzterrasse im Außenbereich

# Exposé - Galerie



Garten mit Teich



See in Saal

# Exposé - Galerie



Dorfkirche in Saal



Tonkuhlen Seen 800m entfernt

# Exposé - Galerie



Saaler Bodden



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis S.1

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: **07.03.2033**

Registriernummer: **MV-2023-004447676**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Neue Straße 28 18317 Saal		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2021		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	289,7 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input checked="" 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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dirk Freese  
Ing.-Büro Freese  
Papenbergallee 26  
25548 Kellinghusen

Unterschrift des Ausstellers

  
**Dirk Freese** Dipl.-Ing.  
Beratender Ingenieur - FB Bauingenieurwesen  
25548 Kellinghusen, Papenbergallee 26,  
☎ 04822 / 8639 ☒ 04822 / 1874, Stl-Nr. 1010&1052

Ausstellungsdatum **08.03.2023**

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

<sup>2</sup> nur im Falle 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