

Exposé

Einfamilienhaus in Saal

**Architektenhaus (2023) mit Galerie & genehmigter ELW
– A+, bezugsfertig, naturnah**



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 ²	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	165,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Solar	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

Modernes, hochwertig errichtetes Architektenhaus in 18317 Saal (Mecklenburg-Vorpommern)
– zwischen Boddenlandschaft und Ostseeküste.

Das 2023 fertiggestellte Haus verbindet klare Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Grundrissgestaltung mit höchster energetischer Qualität.

Objektdaten:

Kaufpreis: 819.000 €

Wohnfläche: ca. 200 m² (inkl. Einliegerwohnung ca. 36,5 m²)

Grundstück: ca. 753 m²

Baujahr: 2023

Energieeffizienzklasse: A+

Vollständige Objektunterlagen (Grundrisse, Energieausweis, Baubeschreibung etc.) liegen vor und können für Finanzierungsanfragen bereitgestellt werden.

Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Objektbeschreibung:

Der offen gestaltete Wohnbereich von rund 100 m² mit ca. 7 m Raumhöhe vermittelt ein außergewöhnliches Raumgefühl. Die beeindruckende Giebelverglasung und großzügige Fensterflächen durchfluten den Raum mit Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Das Haus wurde in nachhaltiger Bauweise errichtet und erfüllt höchste energetische Standards. Moderne Architektur verbindet sich hier mit langfristiger Wirtschaftlichkeit und Zukunftssicherheit.

Technische Ausstattung & Energie:

- Luft-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- Fußbodenheizung
- Glasfaseranschluss

Durch die moderne Haustechnik ist nahezu stromautarkes Wohnen möglich. Die aktuellen Gesamtjahreskosten inklusive Nebenkosten und Gebäudeversicherung liegen bei lediglich ca. 2.800 €.

Die separate Einliegerwohnung (ca. 36,5 m²) ist vielseitig nutzbar und verfügt über eine eigene Eingangssituation, Einbauküche sowie ein modernes Bad mit ebenerdiger Dusche.

Die Nutzung ist baurechtlich genehmigt – ein wesentlicher Vorteil, da entsprechende Genehmigungen in der Region zunehmend restriktiv gehandhabt werden.

Ideal für:

- Ferienvermietung (genehmigt)
- Gäste oder Mehrgenerationen
- separates Homeoffice

Planungs- & Zeitvorteil:

Neubauprojekte sind derzeit häufig mit langen Planungs- und Genehmigungsphasen sowie Bauzeiten von 2–3 Jahren verbunden.

Hier erwerben Sie ein hochwertiges, bereits fertiggestelltes Haus – ohne Baukostenrisiko, ohne Wartezeit und ohne Unwägbarkeiten. Einziehen statt planen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer – dadurch entsteht für Käufer eine erhebliche Kostenersparnis im Vergleich zu üblichen Maklerprovisionen.

Das Haus ist vollständig bezugsfertig. Die Übergabe erfolgt nach individueller Absprache. Besichtigungen werden nach Terminvereinbarung durchgeführt.

Wir freuen uns auf ernsthafte Anfragen von Interessenten, die die architektonische Qualität und besondere Energieeffizienz dieser Immobilie zu schätzen wissen.

Ausstattung

Nutzung & Potenzial:

Ideal für Paare mit Anspruch an Architektur und Energieeffizienz, für Mehrgenerationennutzung oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die genehmigte Einliegerwohnung eröffnet zusätzliche Einnahmemöglichkeiten oder bietet flexiblen Raum für Gäste, Homeoffice oder private Rückzugsmöglichkeiten.

Durch die energieeffiziente Bauweise (A+) und die moderne Haustechnik verbindet die Immobilie langfristige Kostensicherheit mit nachhaltigem Werterhalt.

Zusätzlich:

Maßgefertigte Plissee-Anlagen im Haupthaus und in der Einliegerwohnung sowie ausgewählte Möbelstücke, Beleuchtung und TV-Geräte können bei Interesse optional erworben werden.

Bitte beachten:

Besichtigungen erfolgen nach individueller Terminvereinbarung. Wir freuen uns über Ihre Anfrage.

Ideal für Käufer, die bewusst nicht in touristischen Hotspots wohnen möchten, sondern Ruhe, Architektur und Qualität schätzen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Lagebeschreibung:

Saal bei Ribnitz-Damgarten in Mecklenburg-Vorpommern liegt ruhig und naturnah zwischen Boddenlandschaft und Ostseeküste – ohne touristischen Trubel der bekannten Hotspots wie Darß oder Zingst.

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



Ferienwohnung von vorne

Exposé - Galerie



Rückansicht + Balkon



Galerieblick von vorne

Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Küche mit Kochinsel

Exposé - Galerie



Küchen- + Essbereich



Impression in den Wohnbereich

Exposé - Galerie



Ausgang zu den Terrassen



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Hauptbad



Gästebad

Exposé - Galerie



Außenanlage mit Holzterrasse



Außenanlage mit Teich

Exposé - Galerie



Eingang Ferienwohnung



Wohnstube Ferienwohnung

Exposé - Galerie

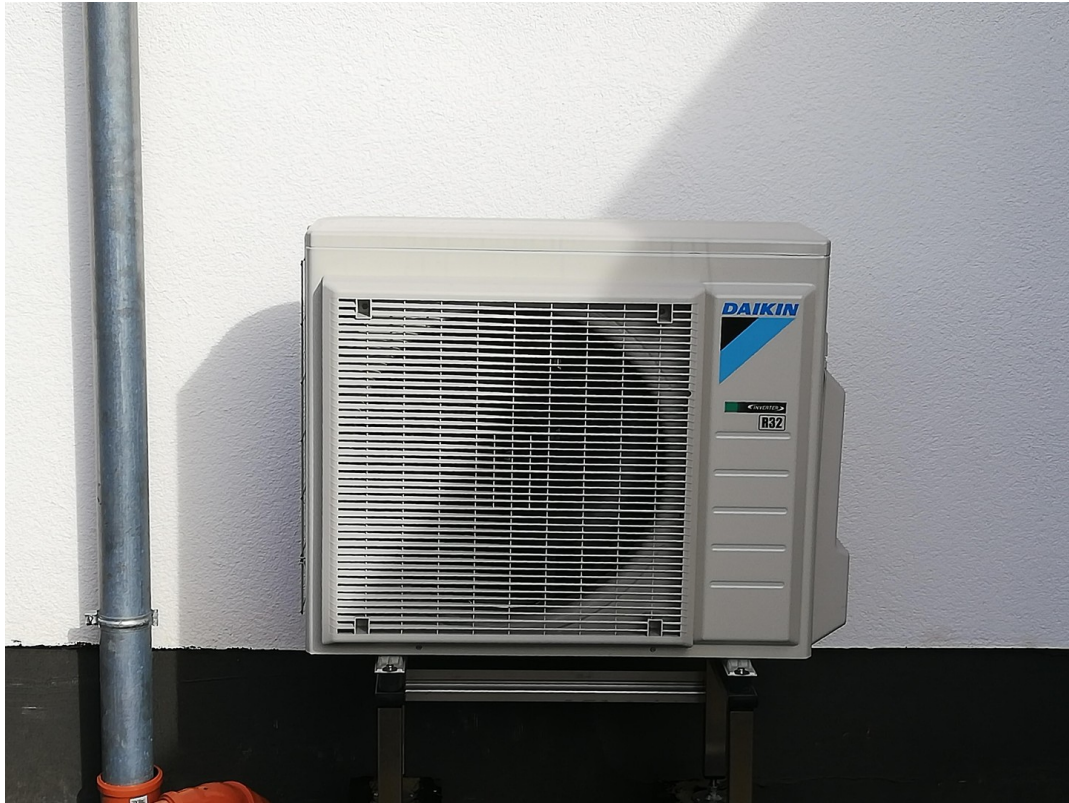


offene Küche Ferienwohnung



Bad Ferienwohnung

Exposé - Galerie



Luft-Wärmepumpe



PV-Anlage Dach

Exposé - Galerie



Gewächshaus



Werkstatt

Exposé - Galerie



See in Saal



Dorfkirche in Saal

Exposé - Galerie



Tonkuhlen Seen 800m entfernt



Saaler Bodden

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis S.1

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: **07.03.2033**

Registriernummer: **MV-2023-004447676**

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Neue Straße 28 18317 Saal		
Gebäudeteil ²	Neubau eines Wohnhauses mit 2 WE		
Baujahr Gebäude ³	2023		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2021		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	289,7 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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.
Berater Ingenieur - FB Bauingenieurwesen
25548 Kellinghusen, Papenbergallee 26,
☎ 04822 / 8639 ☎ 04822 / 1874, Stl-Nr. 1010&1052

Ausstellungsdatum **08.03.2023**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG