

Exposé

Einfamilienhaus in Wieck a. Darß

Exklusives Schwedenhaus mit 3 Wohneinheiten und Boddenblick in Bestlage von Wieck



Objekt-Nr. OM-402343

Einfamilienhaus

Verkauf: **795.000 €**

Johann-Segebarth-Weg 1d
18375 Wieck a. Darß
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	571,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	175,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen im „Darßer Smuggler Hus“, einem Einfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten. Ihr neuer Erholungsort mit Boddenblick und Ostseebrise.

Dieses tolle Einfamilienhaus mit seinen 3 Wohneinheiten ist ein wahres Schmuckstück und bietet Ihnen und Ihrer Familie ein echtes "Wohlfühlzuhaus" und dann ganz nebenbei die Möglichkeit zur Vermietung an Feriengäste von bis zu 2 Wohnungen.

Wie kaum ein anderes Objekt, bietet dieses schöne Anwesen somit viele denkbare Nutzungsszenarien, beispielsweise auch als Mehrgenerationenobjekt.

Auf großzügigen ca. 175 m² Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von 570 m² finden Sie alles, was das Herz begehrt – vom gemütlichen Wohnbereich der 101 m² großen Maisonettewohnung bis hin

zum nur 80 Meter entfernten Boddenzugang auf dem Deich oder dem 100 Meter entfernten "kleinen Hafen" von Wieck, in dem man bei einem schönen Glas Wein das maritime Flair fußläufig genießen kann.

Das aktuell als Ferienhaus vollständig eingerichtete und auf Wunsch mit Reservierungen für 2026 vermietete Objekt wird vor Ort durch die marktführende Vermietungsagentur seit Jahren professionell vermarktet und durch uns nahtlos in allen Punkten renoviert, modernisiert und liebevoll persönlich gepflegt.

Das Highlight des Hauses ist seine optimale Aufteilung in drei Wohneinheiten. Das sorgt für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ganz nach Gusto, denn jede in sich abgeschlossene Wohnung hat einen separaten Eingang und voneinander abgewandte Terrassen.

Die genaue Aufteilung:

Die Maisonette Wohnung (WE 1 "Fisch")

Die Maisonette Wohnung liegt im Erdgeschoss rechts und ist direkt vom einem der drei vor dem Haus befindlichen Stellplätze erreichbar. Sie ist ca. 101 m² groß und bietet ausreichend Platz für die gesamte Familie. Im Obergeschoß sind drei Schlafzimmer und das Hauptbad zu finden. Von diesen aus und dem Schlafzimmer zur Hofseite kann man den unverbaubaren Boddenblick genießen. Vom Flur aus gelangt man in den ausbaufähigen Spitzboden. Im Erdgeschoss trifft man sich im großzügigen Wohnzimmer mit offener Küche und gelangt direkt auf die ebenerdige Steinterrasse mit Gartenzugang. Abgerundet wird der schöne Grundriss im Erdgeschoss durch den großzügigen Empfang/Flur, das Gäste-WC und den

anliegenden Hauswirtschaftsraum. Der großzügige Wohnbereich der Maisonettewohnung kann auf Wunsch mit einem gemütlichen Kaminofen nachgerüstet werden.

Die Erdgeschoss Wohnung (WE 2 "Zeesen Boot")

Die Erdgeschoss Wohnung liegt links von der Maisonette Wohnung im Objekt und verfügt über einen separaten, sichtgeschützten Eingang sowie eine gleichermaßen separierte Terrasse. Sie ist ca. 36 m² groß und verfügt über ein großes Wohnzimmer mit offener Küche, ein großes und gemütliches Schlafzimmer sowie ein Duschbad mit Tageslicht. Die insgesamt ideale Größe der Wohnung mit ihren schönen Ausstattungsdetails, wie dem liebevoll eingerichteten Mobiliar, sorgen für nachhaltige und beliebte Vermietungsmöglichkeiten.

Die Dachgeschoss Wohnung (WE 3 "Anker")

Die Dachgeschoss Wohnung liegt links von der Maisonette Wohnung im Obergeschoß und ist über eine großzügige Außentreppe erreichbar. Sie ist ca. 38 m² groß und verfügt über ein großes Wohnzimmer mit offener Küche, ein großes und gemütliches Schlafzimmer mit Mühlenblick sowie ein Duschbad mit Tageslicht. Das Highlight dieser durch ihre Schrägen sehr gemütlich anmutenden Wohnung ist der schöne Boddenblick mit Sonnenaufgang und ihre Terrasse im Außenbereich am Fuß der Zugangstreppe.

Das Objekt ist in zeitgemäßer und umweltfreundlicher Holzrahmen-/Holzständerbauweise mit Holzfassade errichtet worden. Für die smarte Beheizung sorgt eine neue Brennwertgastherme

von Bosch aus dem Jahr 2024. Mit seinen 94 kWh(m²a) ist der Energieverbrauch gut kalkulierbar und sehr effizient.

Ausstattung

Als Rückzugsorte hat jede der drei Wohnungen ein separates Tageslichtbad in modern maritimer Ausstattung. Die Maisonette Wohnung besticht durch ihre große familientaugliche Eckbadewanne und dem unverbaubaren Boddenblick aus dem Obergeschoss.

Jede der drei Wohneinheiten verfügt über ein großes Wohnzimmer mit offener Küche. Das sorgt für ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden, für Sie oder Ihre Gäste. Die vollständig eingerichteten Küchen mit nach Bedarf erneuerten Markengeräten lassen keine Wünsche offen. Die imposanten Markensofas sorgen in jeder Wohnung für die gemütliche Atmosphäre.

Der großzügige Wohnbereich der Maisonettewohnung kann auf Wunsch mit einem gemütlichen Kaminofen nachgerüstet werden.

Die maßgefertigten Insektenschutzgitter im Alurahmen leisten in allen Schlafzimmern und Bädern wertvolle Arbeit. Zudem sind die Dachfenster im Obergeschoss mit wärmeabweisenden Markenjalousien für einen effizienten Sicht und Lichtschutz ausgestattet. Diesen übernehmen im Untergeschoss zeitgemäße Plissees.

Das Außengelände ist komplett angelegt und liebevoll gepflegt. Zwei kleine Gartenhäuschen bieten genügend Abstellfläche, um alles Notwendige zur Objektbewirtschaftung unterbringen zu können.

Ein Fahrradständer gibt allen Bewohnern die Möglichkeit ihre Räder im Außenbereich sichern zu können.

Der große Hof vor dem Objekt bietet für jede Wohnung einen geräumigen Parkplatz auf dem Grundstück.

Highlights zusammengefaßt

- 3 vollmöblierte Wohnungen
- 3 Einbauküchen mit Markengeräten
- Maßgefertigte Insektenschutzgitter in allen Schlafzimmern & Bädern
- Licht-/Sichtschutz durch Markenjalousien bzw. zeitgemäße Plissees
- 3 PKW Stellplätze
- Neue Markengastherme der Firma Bosch aus 2024
- Neue SAT-Anlage aus 2024
- 3 sonnige, voneinander abgewandte Terrassen
- ca. 29 m² Ausbauoption im unvollendeten Spitzboden
- Eine Auslastung je WE 2024 von durchschnittlich 122 Tagen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Eingebettet in die beeindruckende Natur des Nationalparks Vorpommersche Boddenlandschaft – einem wahren Geheimtipp für Erholungssuchende und Naturliebhaber – vereint dieses charmante Haus maritimes Flair, Ruhe und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Das Darßer Smuggler Hus liegt im Ortsteil Wieck auf dem Darß der Halbinsel Darß im Landkreis Vorpommern-Rügen in einer ruhigen Sackgasse aber zugleich bester Ortslage von Wieck a. Darß unweit der Darßer Arche, dem kulturellen und touristischen Zentrum, also dem

Mittelpunkt des öffentlichen Lebens mit ständig wechselnden Ausstellungen zum Nationalpark sowie Kunst, Wochenmarkt, Restaurant, Café, Sparkassenautomat, Standesamt, Fahrradverleih, Bushaltestelle und Mitfahrbank.

Wieck auf dem Darß bietet ein abwechslungsreiches Kulturprogramm und vielfältige Möglichkeiten für die aktive Erholung, beispielsweise am an den Darßwald grenzenden Weststrand, der aufgrund seiner Wildheit und Abgeschiedenheit mehrfach zu einem der schönsten Strände Deutschlands und Europas erklärt wurde. Vom Kultursender Arte wurde der Weststrand sogar zu einem der 10. schönsten Stränden der Welt nominiert.

Die beliebten Ostseebäder Ahrenshoop und Zingst liegen jeweils nur 13 Kilometer in östlicher bzw. westlicher Richtung entfernt. Beide Orte verfügen über sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Großstädte Rostock und Stralsund bieten darüber hinaus alle medizinischen und großstädtischen Einrichtungen moderner Städte in Deutschland.

Verkehrsanbindung

Über die gesamte Halbinsel Darß führt die L 21. Diese stellt die schnelle Verbindung zu den Ostseebädern Dierhagen, Wustrow, Ahrenshoop, Prerow und Zingst her. Die L 21 verbindet die Halbinsel in westlicher und östlicher Richtung mit der B 105 über die man in westlicher Richtung in nur 57 km Gesamtentfernung in die Großstadt Rostock oder in östlicher Richtung in das 53 KM entfernte Stralsund gelangt. Von Stralsund aus ist man perfekt an die A 20 und A 11 angebunden sowie von Rostock aus an die A 19 und A 24 über die man hervorragende Anbindungen nach Berlin hat.

Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe und nur wenigen Autominuten in beide Fahrtrichtungen entfernt gelangt man über die L 21 nach Born a. Darß oder in das Ostseebad Prerow. Hier finden sich alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs vom Diskounter zum Supermarkt bis hin zur Tankstelle, Autowerkstatt, Fahrradgeschäft, Großkaufhaus einschließlich Bekleidung sowie vielfältige Gastronomiebetriebe.

Schul- und Bildungseinrichtungen

Die beliebte Kita Lütt Matten befindet sich direkt im Zentrum von Wieck. Die Freie Schule Prerow ist eine staatlich anerkannte Integrierte Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und Grundschulteil in freier Trägerschaft. Sie rundet das Angebot der diversen staatlichen Schulen von Grundschule über Realschule bis hin zum Gymnasium auf dem Darß ab.

Freizeit und Erholung

Wieck mit seinem eigenen Charme und Charakter liegt an der Südküste der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst, direkt am Bodden sowie unmittelbar am Nationalpark "Vorpommersche Boddenlandschaft". Der Erholungsort zwischen Wasser, Wald und Wiesen bildet ein Zentrum, von dem aus Sie die Halbinsel mit dem Rad, zu Fuß oder vom Wasserwanderplatz aus erkunden können. Wieck besticht durch seine Urwüchsige Landschaft, der Boddenküste mit eigenem Badestrand und gut ausgebauten Rad- und Wanderwegen. Der Ort bietet viele kulturelle Highlights und verfügt über eine sehr gut ausgebauten Infrastruktur.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	94,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



WE 1 Terrasse mit Friesenwall

Exposé - Galerie



WE 1 Boddenblick



Rückansicht DSM Nord/Ost

Exposé - Galerie



WE 1 Wohnen



WE 1 Wohnen Detail

Exposé - Galerie



WE1 Blick Wohnen/Essen/Kochen



WE 1 Essen

Exposé - Galerie



WE 1 Kochen mit EBK



WE 1 Diele

Exposé - Galerie



WE 1 Aufgang ins OG



WE 1 Diele Detail

Exposé - Galerie



WE 1 Gäste-WC



WE 1 Bad mit Eckbadewanne

Exposé - Galerie



WE 1 Bad Detail



WE 1 Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



WE 1 Kinderzimmer 2 Detail



Frontansicht DSM Hofanlage

Exposé - Galerie



Frontansicht DSM



WE 1 Detail Fisch

Exposé - Galerie



WE 1 Terrasse mit Garten



WE 2 Detail Zeesenboot

Exposé - Galerie



WE 2 Blick in Küche/Essen



WE 2 Wohnen Detail

Exposé - Galerie



WE 2 Wohnen Essen Küche



WE 2 Wohnen Detail

Exposé - Galerie



WE 2 Wohnen Detail



WE 2 Wohnen Blick z. Küche

Exposé - Galerie



WE 2 Bad



WE 2 Schlafen

Exposé - Galerie



WE 2 Schlafen Detail



WE 2 Schlafen Detail

Exposé - Galerie



WE 2 Terrasse Zugang v. Hof

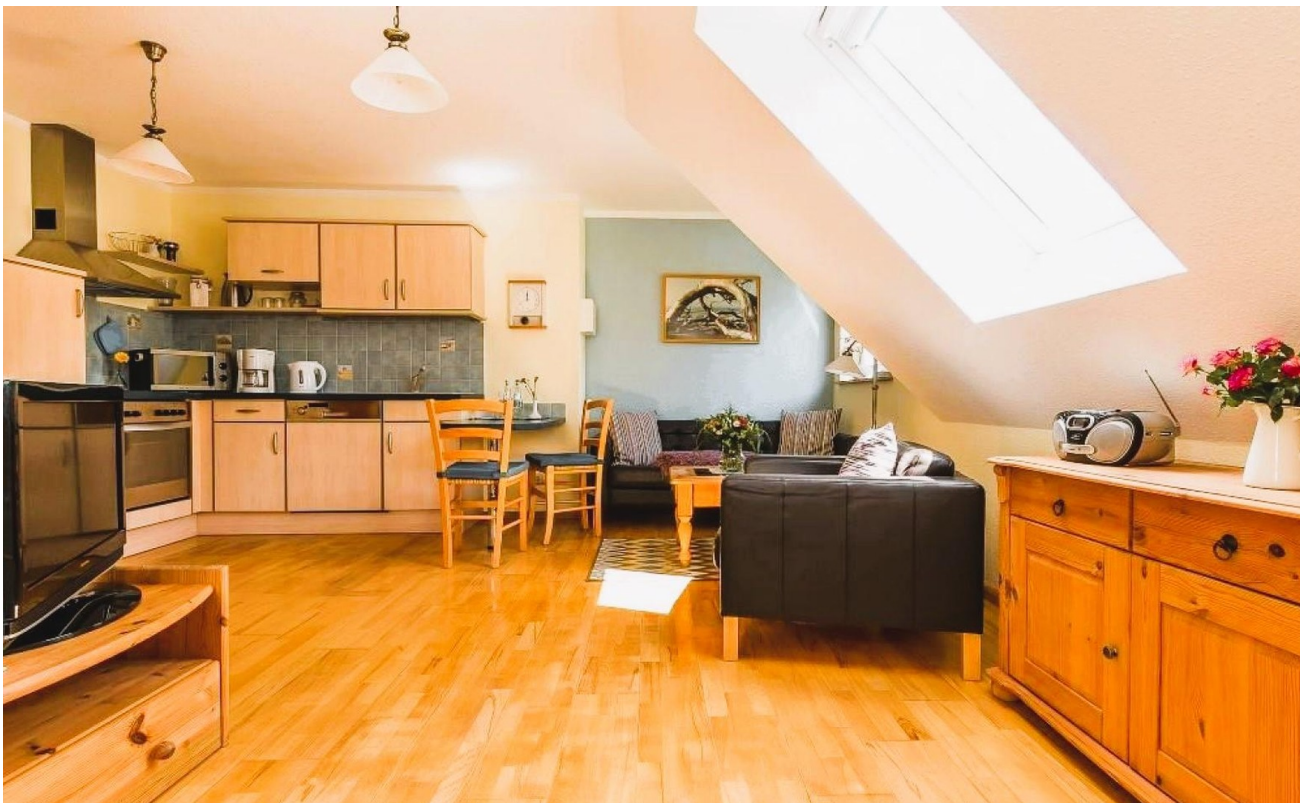


WE 2 Terrasse

Exposé - Galerie

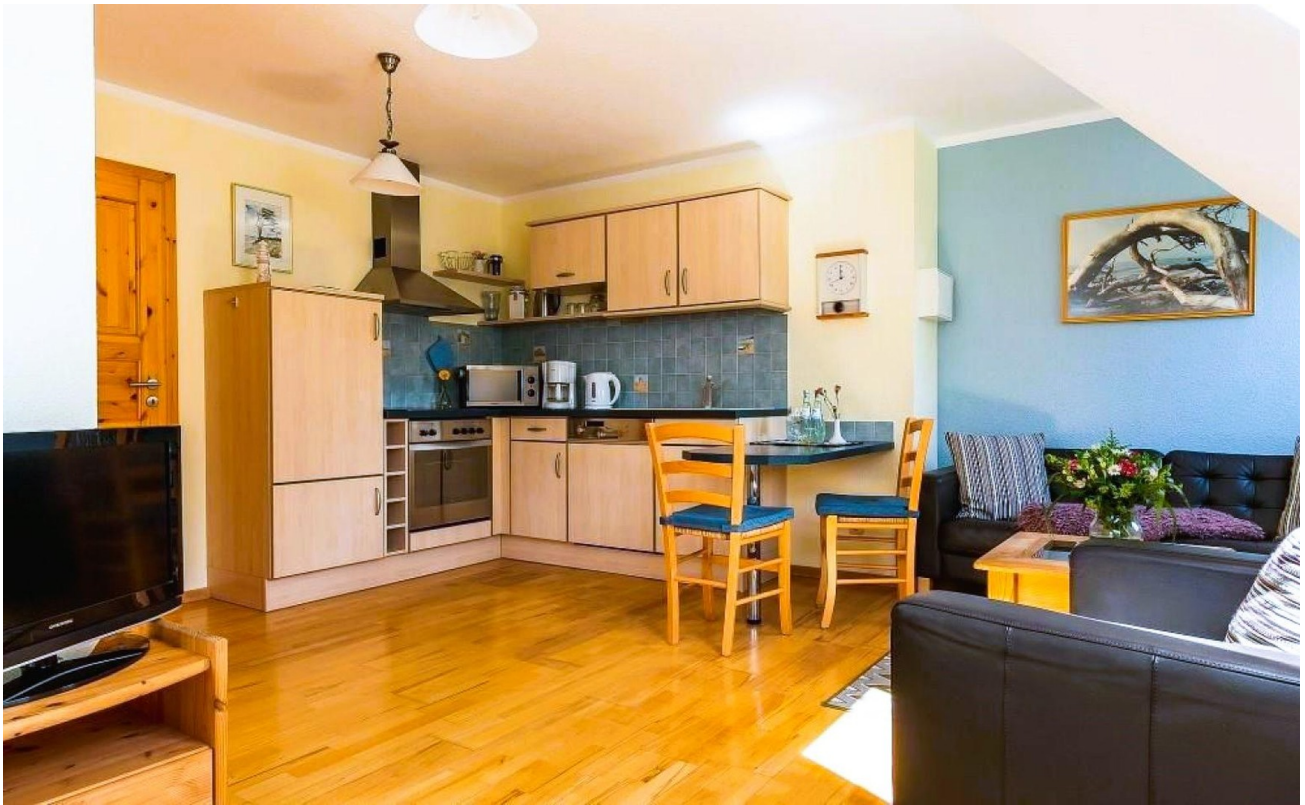


WE 2 Terrasse Detail Buhnen



WE 3 Blick in Wohnen/Küche

Exposé - Galerie



WE 3 Küche/Essen



WE 3 Wohnen Detail

Exposé - Galerie



WE 3 Küche/Essen

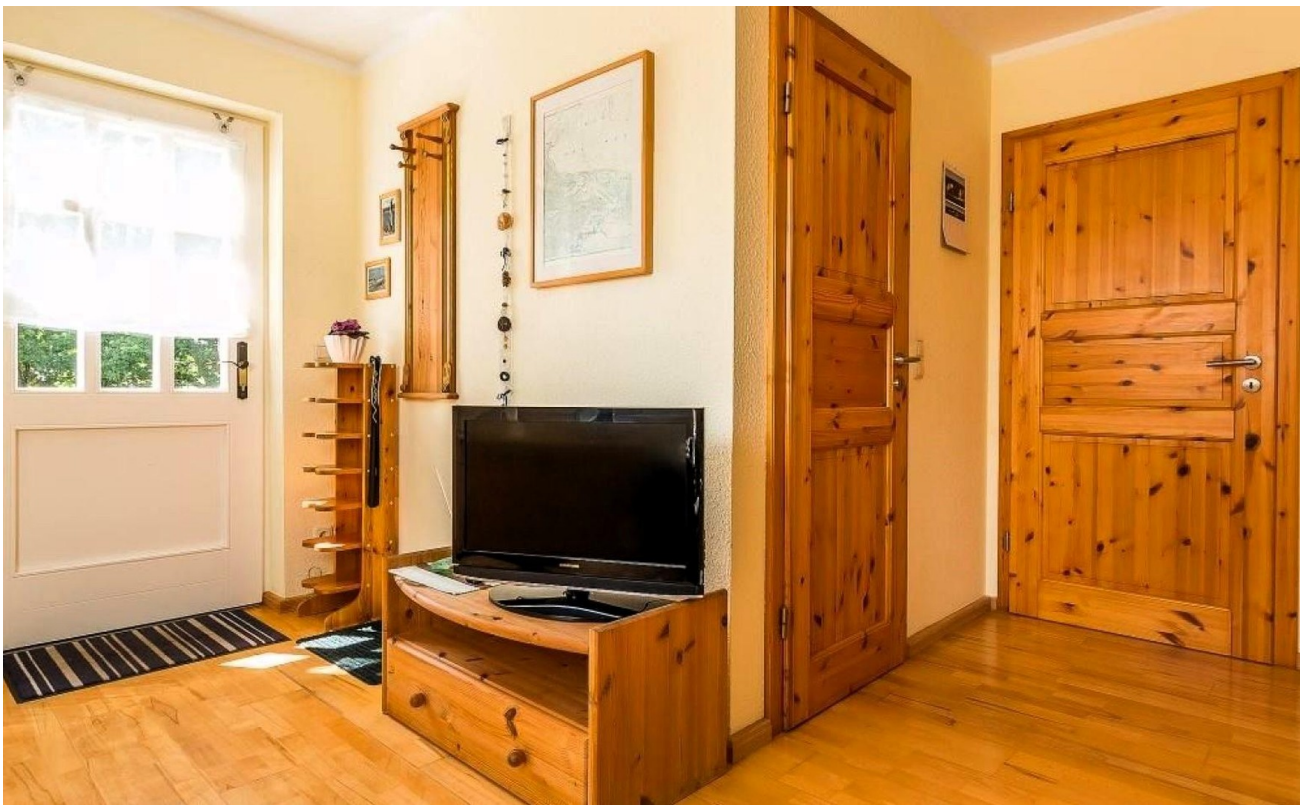


WE 3 Küche Detail

Exposé - Galerie



WE 3 Essen Detail

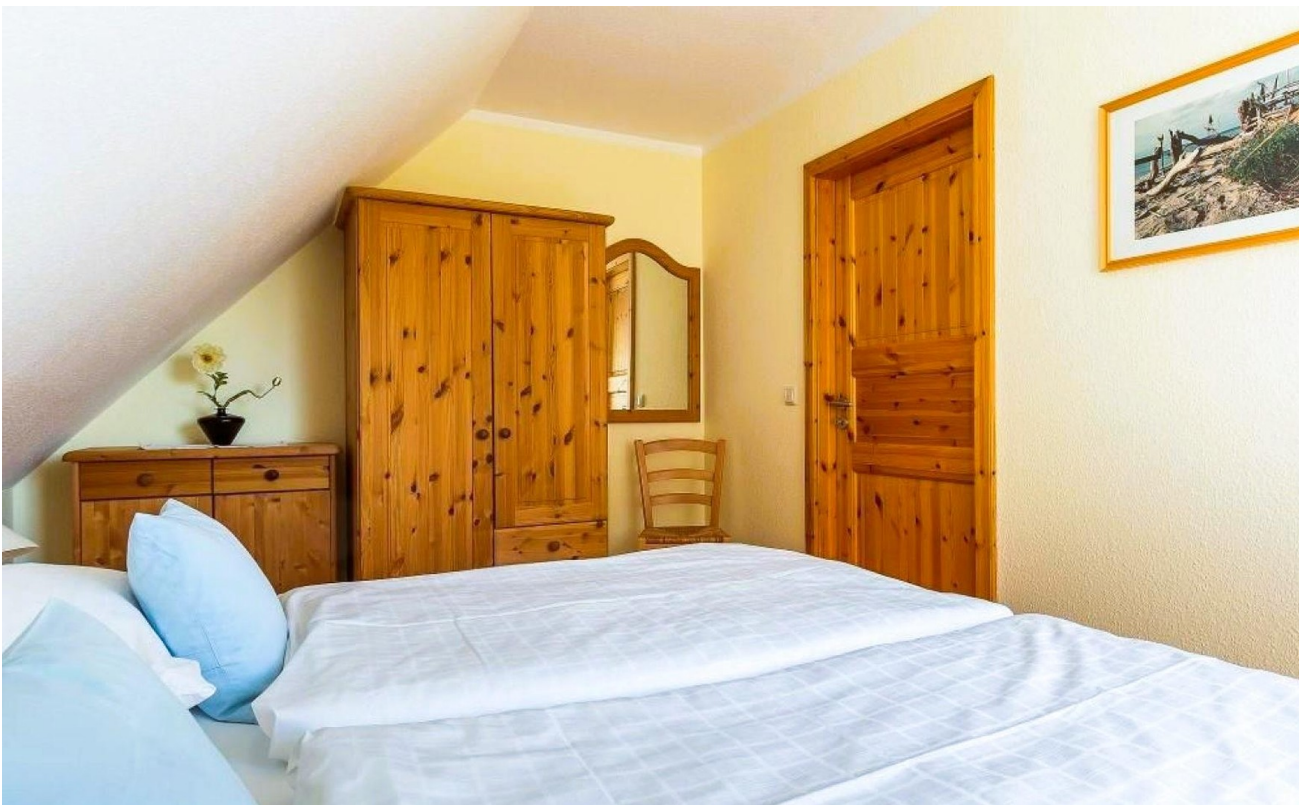


WE 3 Wohnen Detail

Exposé - Galerie

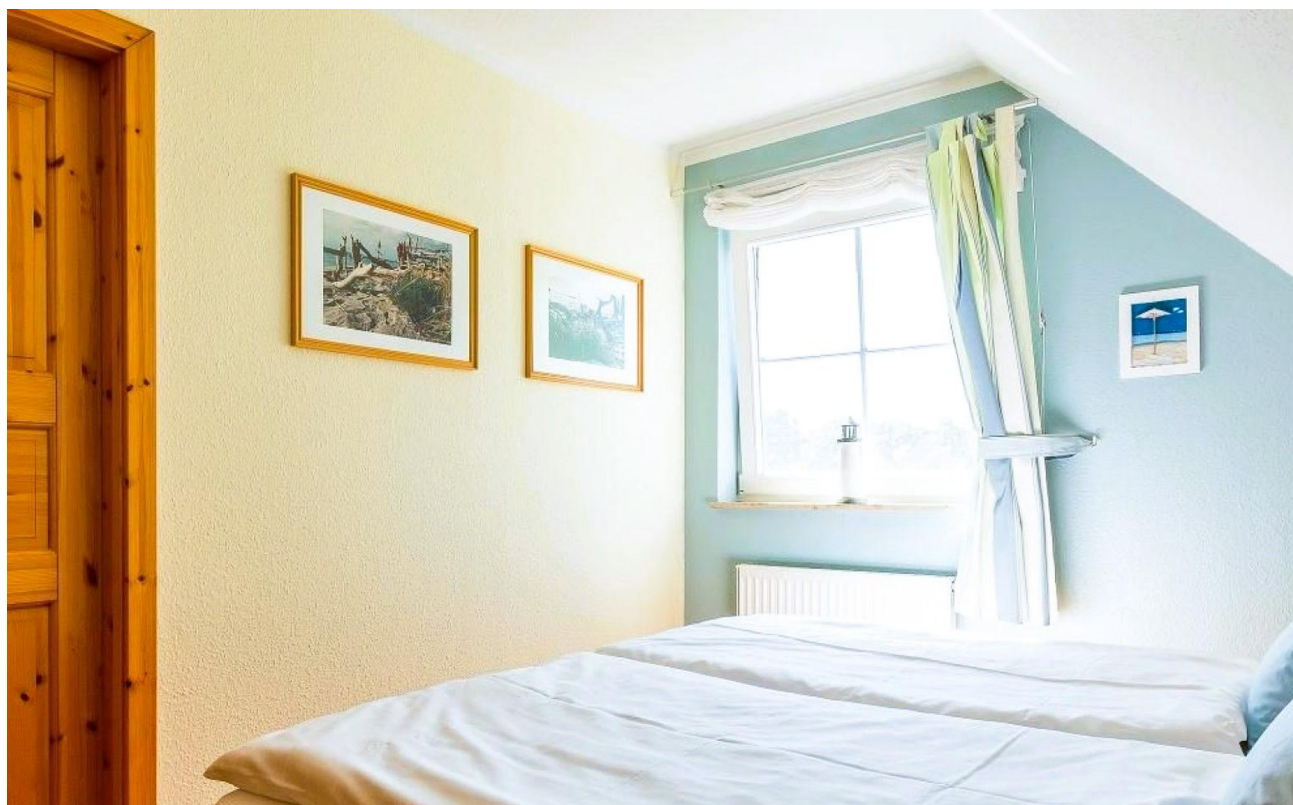


WE 3 Schlafen



WE 3 Schlafen Detail

Exposé - Galerie



WE 3 Schlafen Detail



WE 3 Bad

Exposé - Galerie



WE 3 Detail Anker



WE 3 Terrasse Aufgang z. WE

Exposé - Galerie

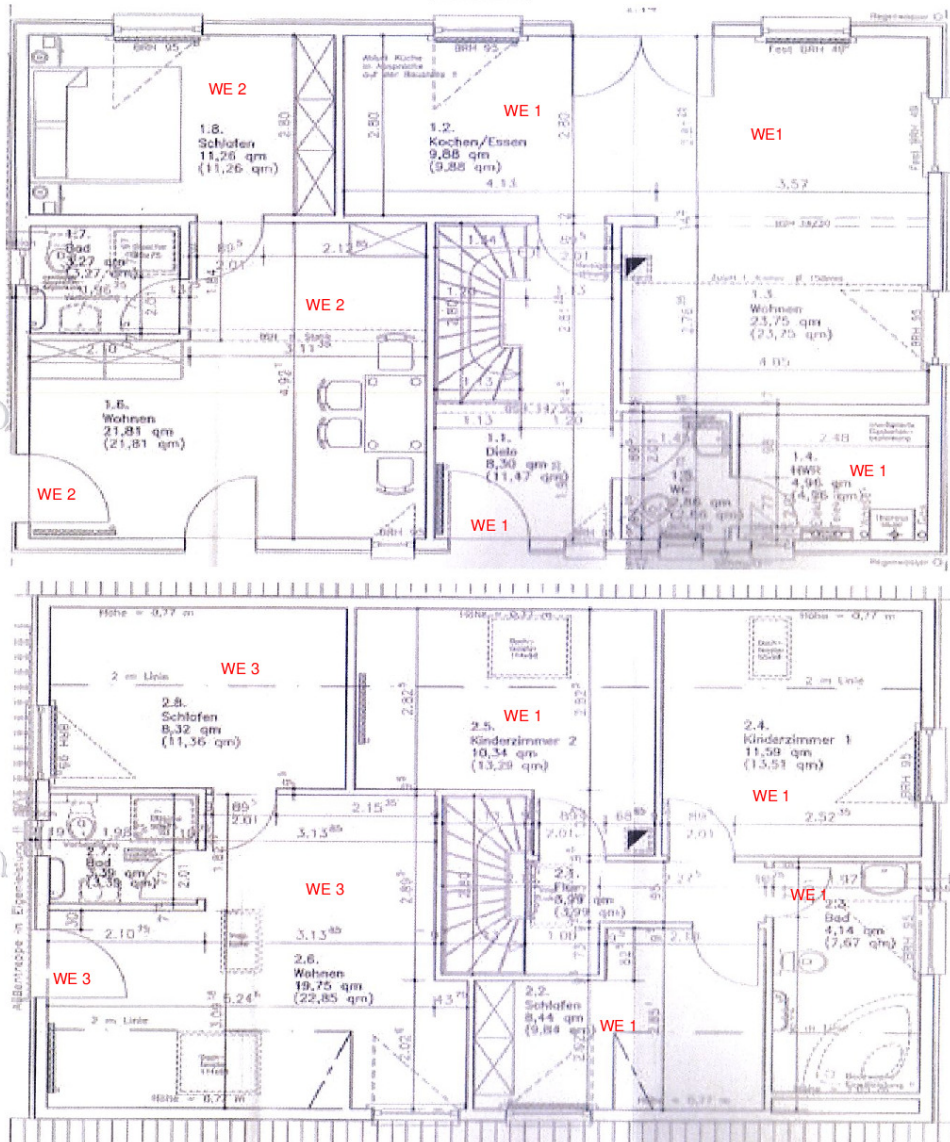


WE 3 Terrasse Detail

Exposé - Grundrisse

6

Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis_1_2025
2. Energieausweis_2_2025

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 02.11.2035

Registriernummer: MV-2025-006051558

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Johann-Segebarth-Weg 1d 18375 Wieck a Darß	
Gebäudeteil ²	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude ³	2003	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2024 Gasbrennwert	
Anzahl der Wohnungen	3	
Gebäudenutzfläche (A _N)	168,9 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E	
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 beigelegt (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)

37063

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 03.11.2025

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

MV-2025-006051558

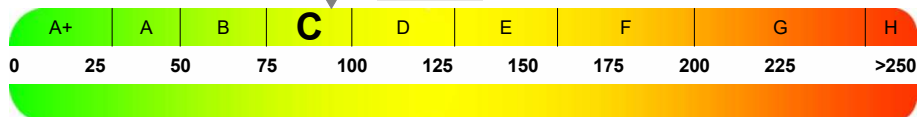
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 23,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

94,1 kWh/(m²·a)



104,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 104,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 130,6 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert 0,29 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

94,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f, g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

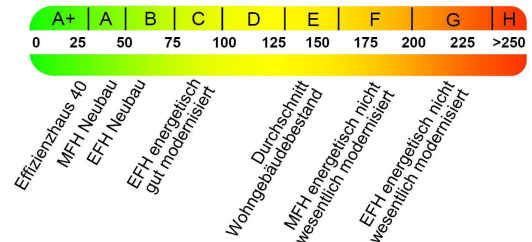
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie		Anteil EE ¹⁰
		%
		%
Summe ⁸		%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

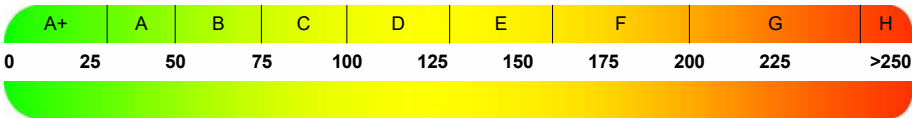
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: MV-2025-006051558

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



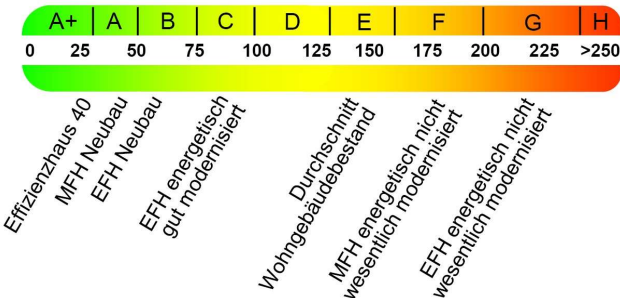
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

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

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: MV-2025-006051558

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Einträge im Anhang

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:

37063

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 02.11.2035

Registriernummer:

MV-2025-006051558

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Johann-Segebarth-Weg 1d 18375 Wieck a Darß		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2003		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2024 Gasbrennwert		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	168,9 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input 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 type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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 beigelegt (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)

37063



Frank Albrecht
Schornsteinfegermeister
Am Gewerbehof 2 c
18347 Dierhagen
Telefon: 03 82 26 / 5 35 06
Mobil: 01 73 / 2 07 36 89

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum

03.11.2025

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