

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Doberan

**EFH (Null Energiekosten!) mit Erdwärme, PV, Speicher,
ohne Makler (Mehrgeneration geeignet)**



Objekt-Nr. OM-405997

Einfamilienhaus

Verkauf: **610.000 €**

18209 Bad Doberan
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	682,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	168,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Anmerkung vorab: bitte prüfen Sie Ihre Mailadresse auf Richtigschreibung, denn nur so können wir Ihnen antworten.

Das Haus wurde in Massivbauweise (Ytong) errichtet. Nachhaltigkeit und Ökologie hatten Priorität. Es eignet sich auch als Mehrgenerationenhaus (auch steuerlich interessant). Es benötigt keine teure Kernsanierung wie Häuser mit Gas-, Öl- oder Kohleheizung mit allen nötigen Umbauten im Haus (Fußbodenheizung, Fenster, Dämmung, usw.), welches über 150 T€ kostet.

Es wird durch eine Sole-Wärmepumpe (2024) mit Warmwasserspeicher (600 Liter) über eine Fußbodenheizung im gesamten Haus beheizt. Ergänzend wurde eine Wasserenthärtungsanlage (2022 / Grünbeck) installiert.

Für zusätzliche Wärme und Gemütlichkeit sorgt ein Bullerjahn-Kaminofen. Beide Badezimmer sind ergänzend mit einem Warmwasserbadheizkörper (kein Strom) ausgestattet. Die Duschen sind ebenerdig begehbar.

Die Stromversorgung erfolgt über die Photovoltaikanlage (2019) mit Speicher (2025 / 10 KW). Überschüssig erzeugter Strom wird in einer Cloud gespeichert und in der sonnenarmen Jahreszeit aus dieser bezogen. Damit ist das Haus autark. Es fallen keine Heiz-, Warmwasser- und Stromkosten an, lediglich eine Verwaltungsgebühr von 30,- € (andere Modelle sind natürlich auch möglich). Für den Fall eines Stromausfalls ist ein Anschluss für einen Generator vorhanden.

Ein Glasfaseranschluss sorgt für schnelles Internet.

Im Erdgeschoss gelangt man vom großzügigem offenen Dielenbereich einerseits in den ebenfalls offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Zugang zur Terrasse. Der Hauswirtschaftsraum hat sowohl von der Diele als auch von der Küche einen Zugang.

Andererseits schließt sich an die Diele eine offene Garderobe mit Zugang zum Schlafzimmer und zum Bad mit ebenerdiger Dusche und Badewanne an.

Eine gerade Treppe führt ins Obergeschoss mit einer großzügigen Galerie, vier weiteren Zimmern, einem Bad mit ebenerdiger Dusche und dem Balkon.

Die zweifach thermoverglaste Meranti-Holzfenster, die dreifach verglaste Terrassen-Schiebetür aus Kunststoff sowie Carport und Balkon (beide aus verzinktem und pulverbeschichtetem Metall) sind pflegeleicht und langlebig.

Zwei Gartenhäuser und zwei überdachte Ports bieten Stauraum und Unterstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Werkzeug, Fahrräder, Brennholz usw.

Die Fassadenbegrünung sorgt auf natürliche Weise für eine zusätzliche Isolierung bei Kälte und für angenehme Kühlung bei hohen Außentemperaturen.

Zwei unterirdische Zisternen (ca. 2800 Liter) sammeln das Regenwasser für die Gartenbewässerung. Das Grundstück ist mit einer gemischten Hecke umfriedet, mit blühenden Rosen und Stauden, Beeresträuchern, Obstbäumen, einer wunderschönen Zierkirsche, Magnolie, einem Ginkgobaum u.a. bepflanzt.

- Sole-Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage 5,6 KW
- Speicher 10 KW
- Bullerjahn-Kaminofen
- Anschluss für Stromgenerator
- Warmwasserspeicher 600 Liter
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)

- Balkon
- Terrasse
- Carport für 2 Pkw
- ruhige Sackgassenlage
- Gartengrundstück im Zentrum der Stadt
- Nebengelass
- isolierende und kühlende Fassadenbegrünung
- zwei unterirdische Zisternen zur Gartenbewässerung

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Kamin

Lage

Das Haus befindet sich in einem sehr kleinen und ruhigen Wohngebiet, ohne Durchgangsverkehr, eingerahmt von Villengrundstücken, im Zentrum der Stadt Bad Doberan (ca. 13.000 Einwohnern, Ortsteil Seeheilbad Heiligendamm, Münster, Molli-Schmalspurbahn). Supermärkte, Wochenmarkt, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Grund- und Realschulen, Gymnasium, breites Sport- und Kulturangebot Apotheken, Busbahnhof und Bahnhof des Regionalverkehrs (in die Hansestädte Rostock und Wismar), Wald und Felder sind fußläufig zu erreichen. Zum Ostseestrand sind es nur wenige Minuten mit dem Fahrrad, Auto, Bus oder Molli.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	27,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Blick von Osten

Exposé - Galerie



Haus mit seitlichem Carport

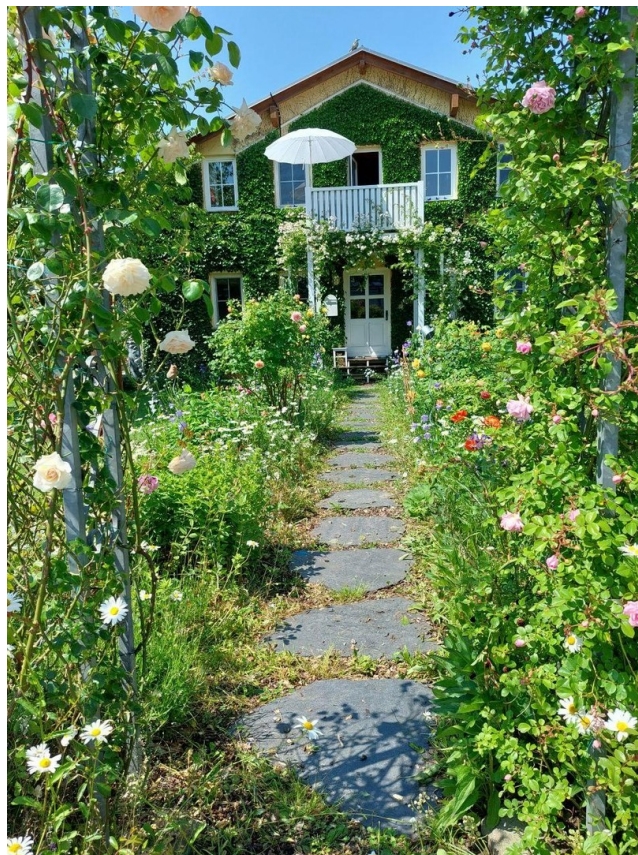


Blick von SW

Exposé - Galerie



Blick von SW



Ostseite Vorgarten

Exposé - Galerie



Westseite Garten



Diele EG

Exposé - Galerie



offener Wohnbereich mit Kamin



Vollbad Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Galerie OG



Galerie, Treppe nach unten

Exposé - Galerie



Galerie OG



Galerie OG unmöbliert

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Zimmer OG



Duschbad OG

Exposé - Galerie



Duschbad OG



Wärmepumpe, Entkalkungsanl.



10 KW-Speicher

Exposé - Galerie



PV Wechselrichter



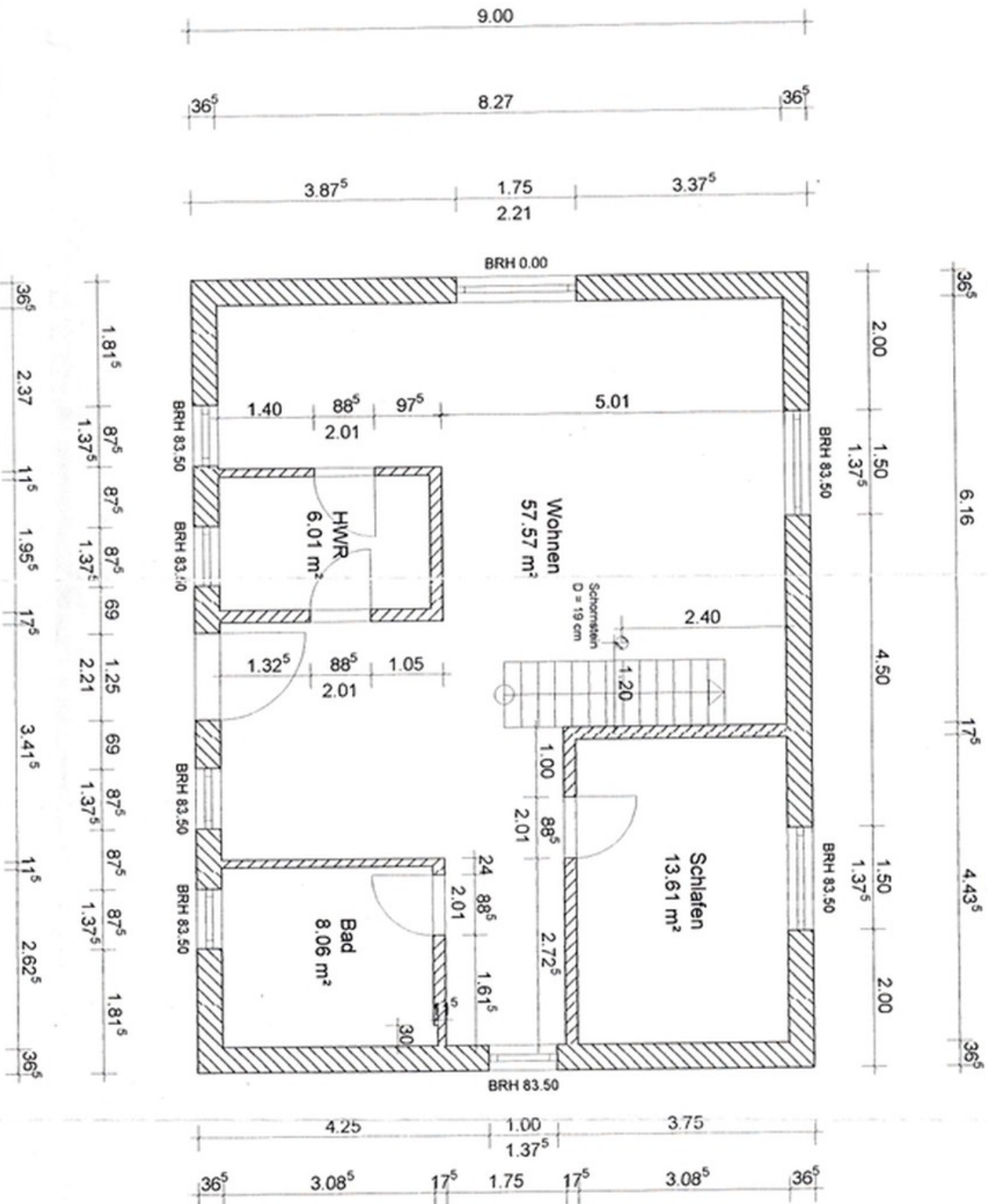
Schuppen mit Holzlagerplatz

Exposé - Galerie



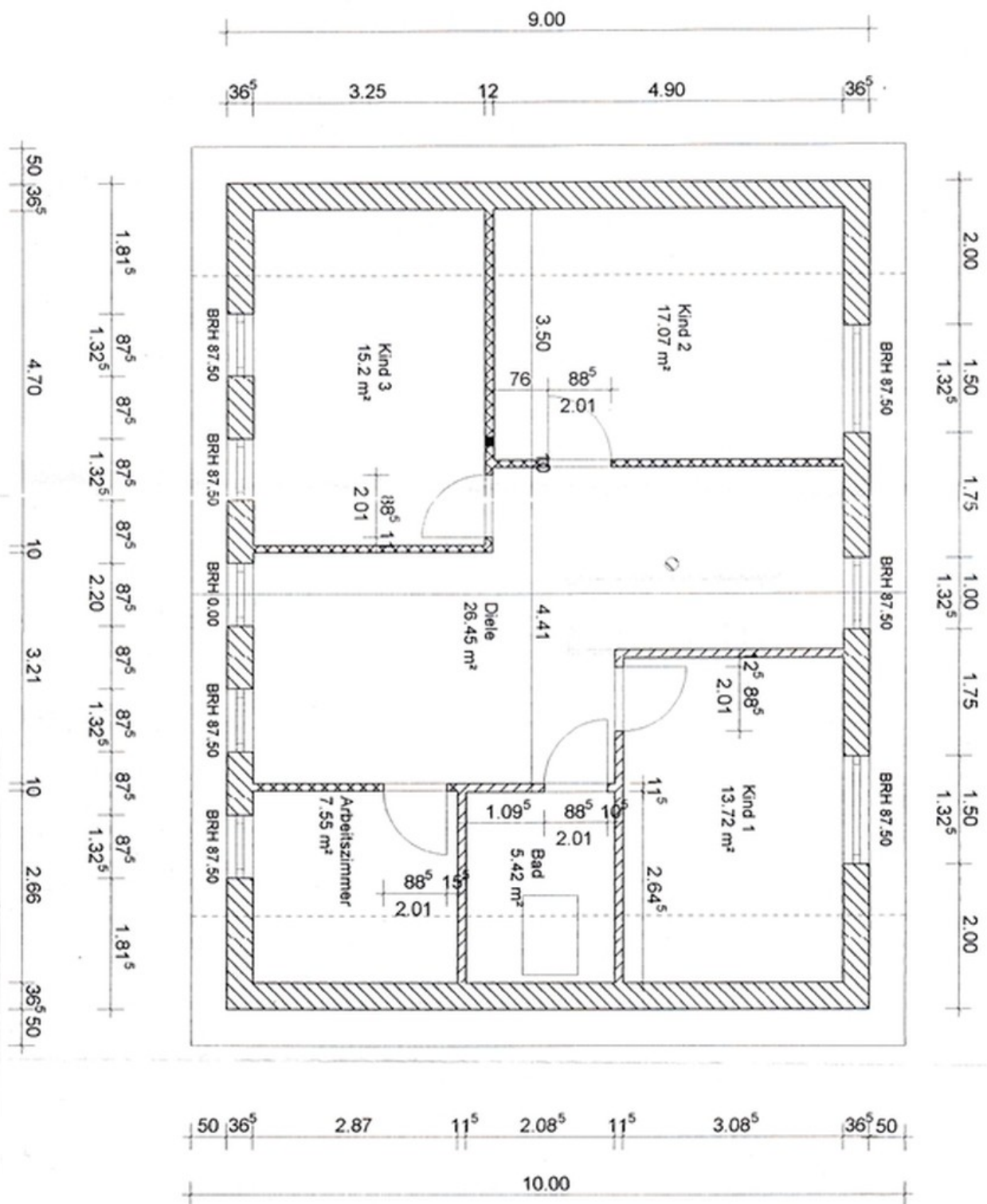
Schuppen z.B. für Fahrräder

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG