

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ludwigslust

**40.000,00 € "KFW- Effizienzhaus 55- Zuschuss" -  
Wohnen im Zentrum von Ludwigslust**



Objekt-Nr. OM-414300

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **489.000 €**

19288 Ludwigslust  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	558,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese ansprechende Doppelhaushälfte über 3 Etagen, errichtet in massiver Bauweise, zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann nach Absprache bezogen werden. Viel Platz zum Wohnen, Gärtnern, Spielen oder zum Grillen mit Freunden. Eine moderne Einbauküche steht zur Verfügung. Das 2025 erbaute Gebäude wird mit Fernwärme beheizt.

Effizienzhaus 55- Paket:

- Dämmung unter der Sohlplatte 12 cm WLG 0,035
- Putzfassade als 2- schaliges Mauerwerk mit Kerndämmung WLG 0,024, U- Wert = 0,13 W/m<sup>2</sup>K
- Zwischensparrendämmung 240 mm WLG 0,035
- 3- fach Verglasung der Fenster/ Warme Kante Ug= 0,50
- Fenster Fa. Veka 6 Kammerprofil
- Fußbodenheizung EG und DG

Bitte informieren Sie sich über den bereits genehmigten KFW- Effizienzhaus 55- Zuschuss.

## Ausstattung

- Fußbodenfliesen EG und DG
- elektrische Aluminium- Rollläden EG und DG
- Lunos Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Vorbereitung Photovoltaik
- Spitzboden ausgebaut, ca. 32 m<sup>2</sup> - Galeriegeschoss
- Glasfaseranschluss für Internet, TV und Telefon
- LED- Deckenstrahler im Dachgeschoss
- hochwertige Treppenanlagen
- hochwertige Innentüren
- ebenerdige Dusche mit Duschrinne, Bidet und Badewanne
- Waschtische im Bad und im Gäste- WC
- hochwertige Einbauküche mit Markengeräten
- EG 68,86 m<sup>2</sup>
- DG 57,28 m<sup>2</sup>
- Galerie 32,00 m<sup>2</sup>
- Schuppen im Garten
- Vorbereitung für Ladestation

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

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

## **Lage**

Ludwigslust hat ca. 12.600 Einwohner, ein wunderschönes Schloss mit einem weitläufigen Schlosspark. In ca. 5 km Entfernung befindet sich eine Autobahnauffahrt zur A 14. Das Autobahnkreuz zwischen A24 und A 14 befindet sich in ca. 12 km Entfernung.

Die Innenstadt von Ludwigslust bietet eine optimale Infrastruktur, u.a. ein modernes Klinikum, ein reichhaltiges Kulturangebot, das Schloss mit Museum, die Stadthalle sowie ein Kino. Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, kleine Cafés und sehr gute Restaurants bieten für jeden Geschmack eine große Auswahl.

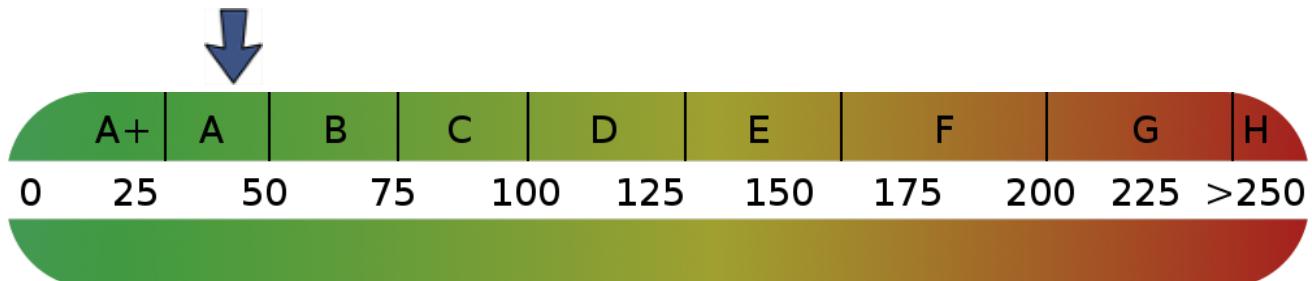
Sämtliche Schulen sind gut erreichbar. Ein ausgesprochen breites Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten ist in der näheren Umgebung ebenfalls vorhanden. Die Stadt besitzt einen Bahnhof mit IC/ ICE-Anschluss in Richtung Hamburg (ca. 45 min), Berlin (ca. 75 min) und Schwerin (ca. 25 min).

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

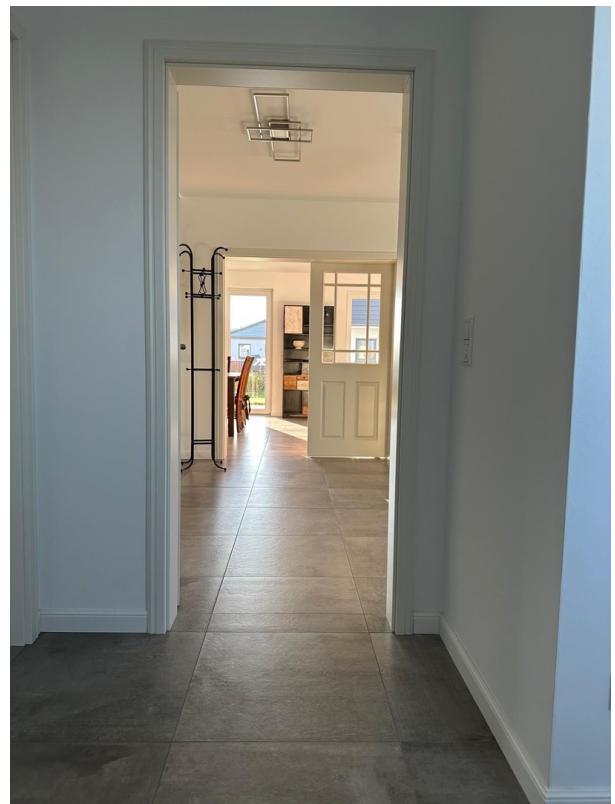
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	44,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



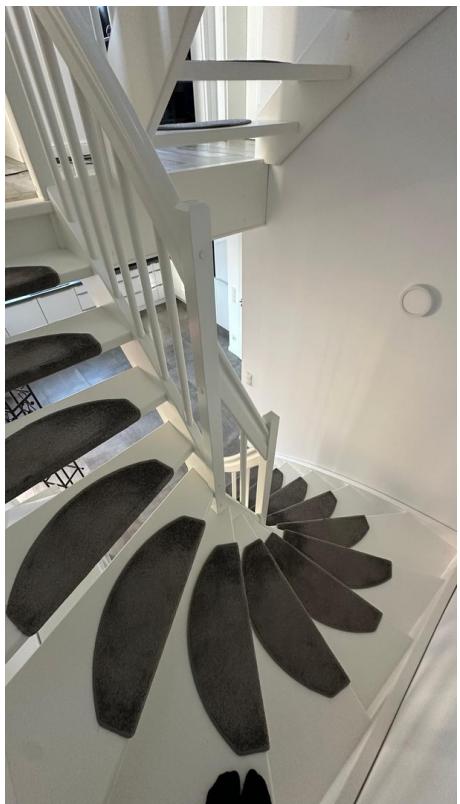
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



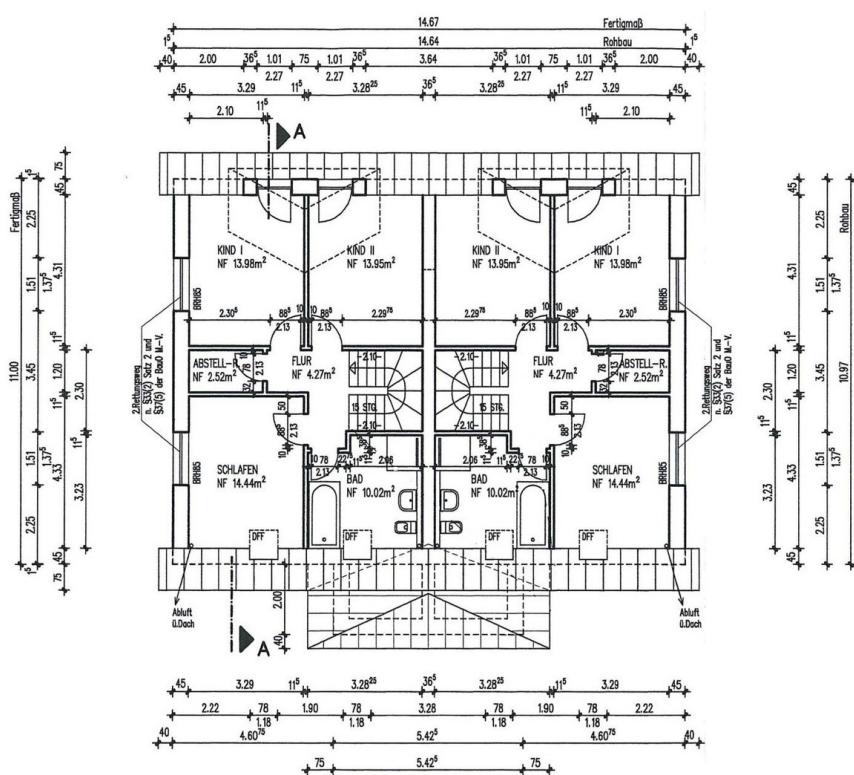
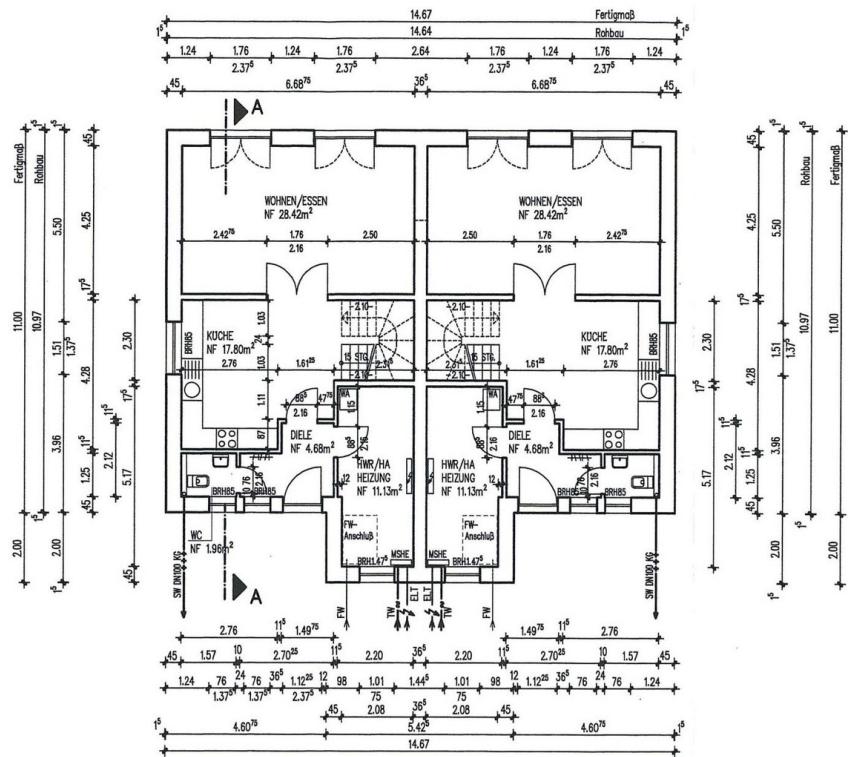
# Exposé - Galerie



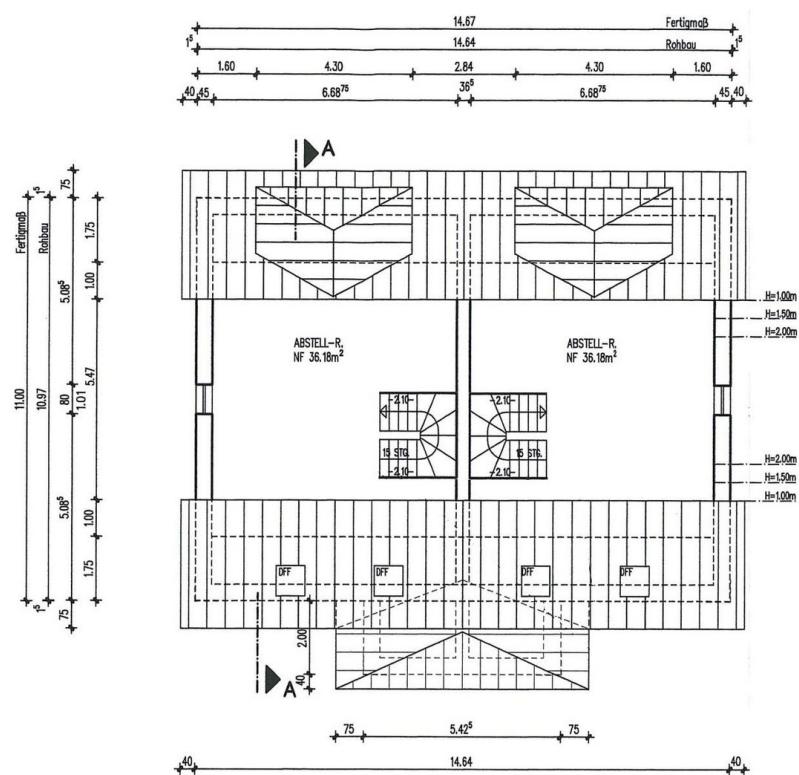
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

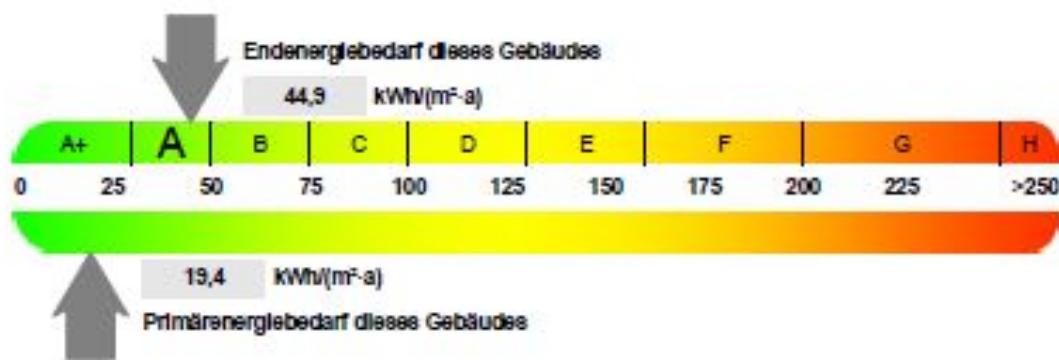


# Exposé - Anhänge

1.

# Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 4,5 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent /m<sup>2</sup>·a)



## Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 18,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 48,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Energetische Qualität der Gebäudehülle H'

Ist-Wert 0,24 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,34 W/(m<sup>2</sup>·K)

### Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

44,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

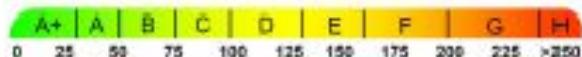
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfüll- lung:
Wärme- und Kälterückgewinnung	32,4 %	64,8 %
Wärme aus Fernwärme	67,6 %	67,6 %
Summe:	100,0 %	132,4 %

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



Effizienzhaus 40  
AFGH Neubau  
EGH Neubau  
EPH energetisch  
DGNB modernisiert  
DGNB überdurchschnittlich  
Wromsenergebäude  
MFGH energetisch modernisiert  
EPH energetisch modernisiert

## 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 ergeben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>u</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.