

Exposé

Einfamilienhaus in Neustadt-Glewe

Einfamilienhaus mit großem Garten - für den Käufer provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-415324

Einfamilienhaus

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger

Neuhöfer Straße 33
19306 Neustadt-Glewe
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	4.839,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	103,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erleben Sie diese Immobilie in voller Detailtiefe – entdecken Sie alle Bilder und starten Sie den interaktiven 3D-Rundgang jetzt direkt auf unserer Webseite: www.nonnenprediger-immobilien.de

Dieses Einfamilienhaus wurde 1995 in solider Massivbauweise errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 103 m². Ergänzend stehen rund 50 m² Nutzfläche zur Verfügung. Das Haus überzeugt durch eine klassische Grundrissgestaltung mit hellen Wohn- und Schlafräumen sowie einem voll ausgestatteten Badezimmer. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gasheizung der Marke Vaillant aus dem Jahr 2021, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt. Kunststofffenster sowie ein Walmdach mit Betondachsteinen unterstreichen die langlebige Bauweise. Auf dem weitläufigen Grundstück von insgesamt 4.839 m² befinden sich eine Doppelgarage sowie weitere Stellplätze, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und Gäste bieten.

Ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen mit viel Freiraum in naturnaher Umgebung schätzen und zugleich von einer guten Infrastruktur profitieren möchten.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Impressum

Dieses Angebot wurde durch das Maklerbüro Jonas Nonnenprediger Molkereistr. 4, 19053 Schwerin erstellt.

Mail:kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

www.immobiliens-nonnenprediger.de

Geldwäsche: Als Immobilienunternehmen nach § 1, 2 Abs. 1 № 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) sind wir dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises u.a. mittels einer Kopie dokumentieren. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien und Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

Umsatzsteuer-ID:

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:

DE327641807

Aufsichtsbehörde:

Gewerbeamt der Landeshauptstadt Schwerin

Gewerbeerlaubnis nach §34 c Abs. 1 Satz 1 GewO durch die Stadt Schwerin

Haftungsausschluss:

Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind

freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..

Lage

Das Objekt liegt in der Neuhöfer Straße 33 in Neustadt-Glewe, einer ruhigen Wohngegend mit gewachsenem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 1 km erreichbar. Für Familien bietet die Lage eine gute Infrastruktur: eine Grundschule befindet sich in rund 1 km Entfernung, weiterführende Schulen wie Haupt- und Realschule sind etwa 3 km entfernt. Ein Gymnasium ist in ca. 10 km erreichbar. Kindergartenplätze stehen ebenfalls in der Nähe (ca. 3 km) zur Verfügung.

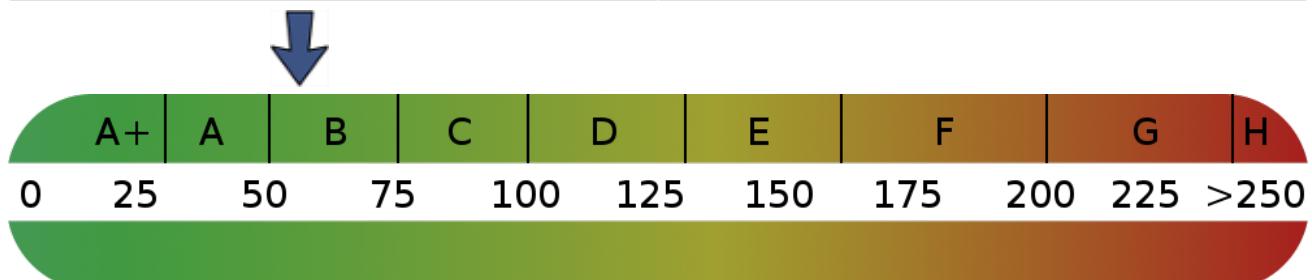
Neustadt-Glewe liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern und ist durch seine verkehrsgünstige Lage gut angebunden. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof mit Anbindung an regionale und überregionale Ziele sowie über die Nähe zur Autobahn A24, die Hamburg und Berlin verbindet. Die umliegende Landschaft ist geprägt von Seen, Wäldern und weiten Feldern, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Besonders hervorzuheben sind das Schloss Neustadt-Glewe, der Lewitz-Naturpark sowie der nahe gelegene Neustädter See, die sowohl für Bewohner als auch für Besucher attraktive Ausflugsziele darstellen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	57,51 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

Wir empfehlen Ihnen die Immobilie vorab in einem virtuellen
3D-Rundgang zu besichtigen, gehen Sie dazu bitte auf
[www.nonnenprediger.de!](http://www.nonnenprediger.de)



3D-Rundgang

Exposé - Galerie



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo

Exposé - Galerie



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Mobil: 0176 / 325 153 54 | Tel: 0385 / 480 798 20 | kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Gern stehen wir Ihnen für ein unverbindliches Beratungsgespräch zur Verfügung.

Mehr Informationen unter: www.nonnenprediger.de/immobilienverkauf



Wir verkaufen Ihre Immobilie!



Exposé - Galerie




Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo




Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



 Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Vermietung



 Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Vermietung

Exposé - Galerie



Jonas Nonnen

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Jonas Nonnen

Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

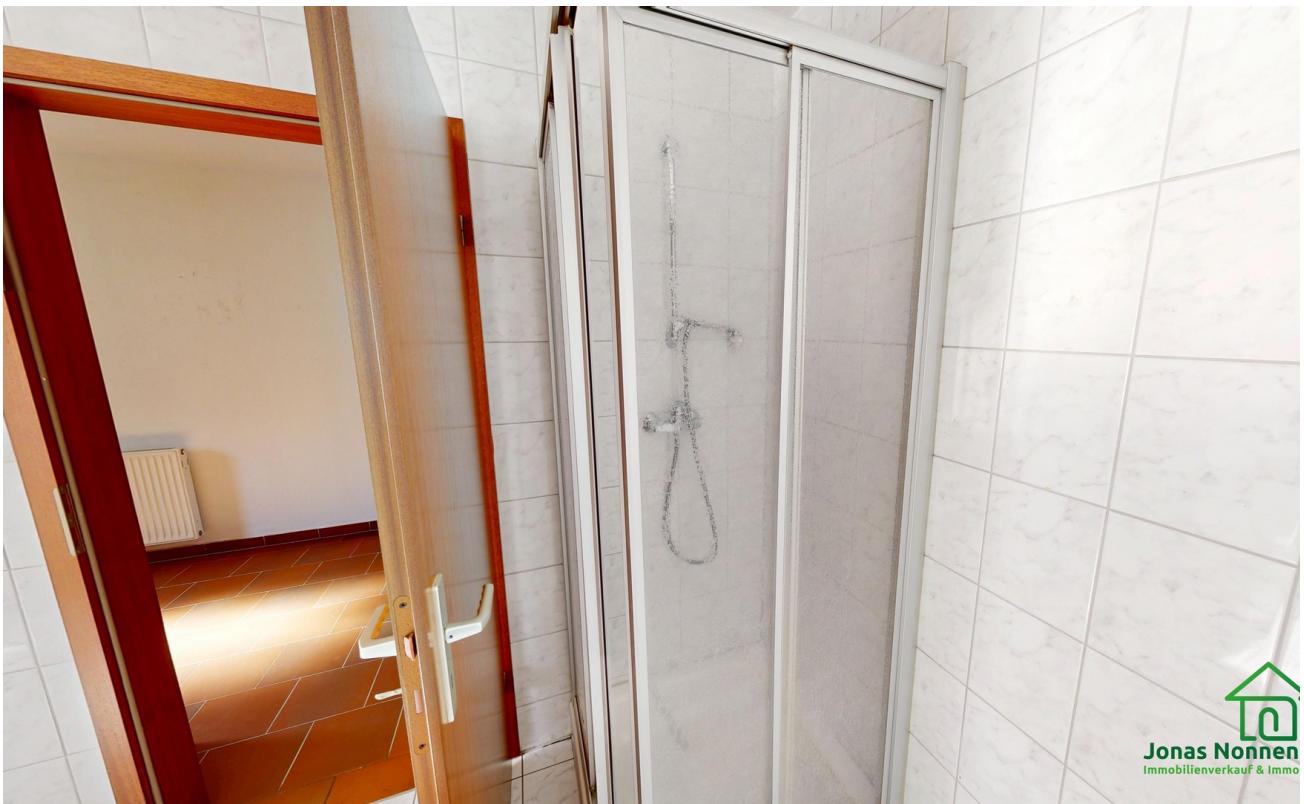



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo

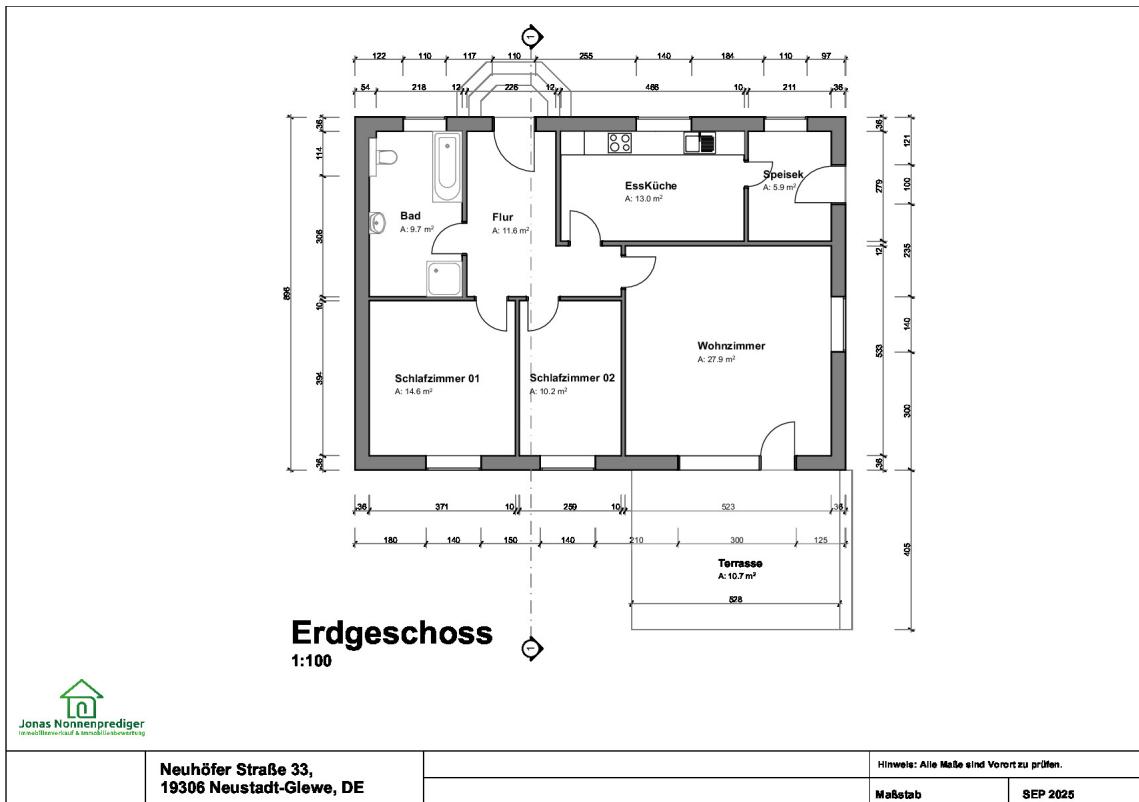



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo

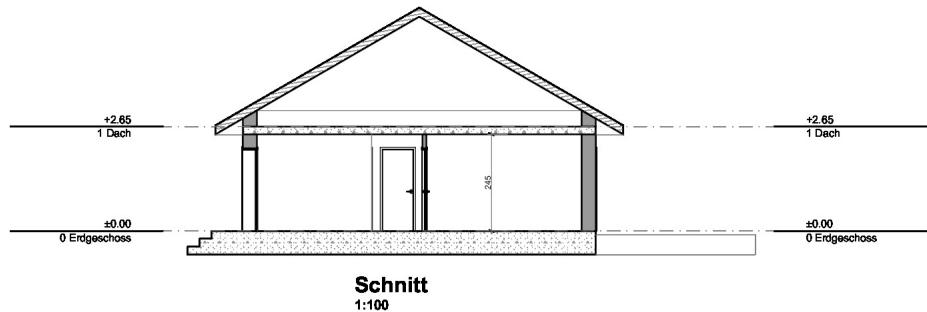
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



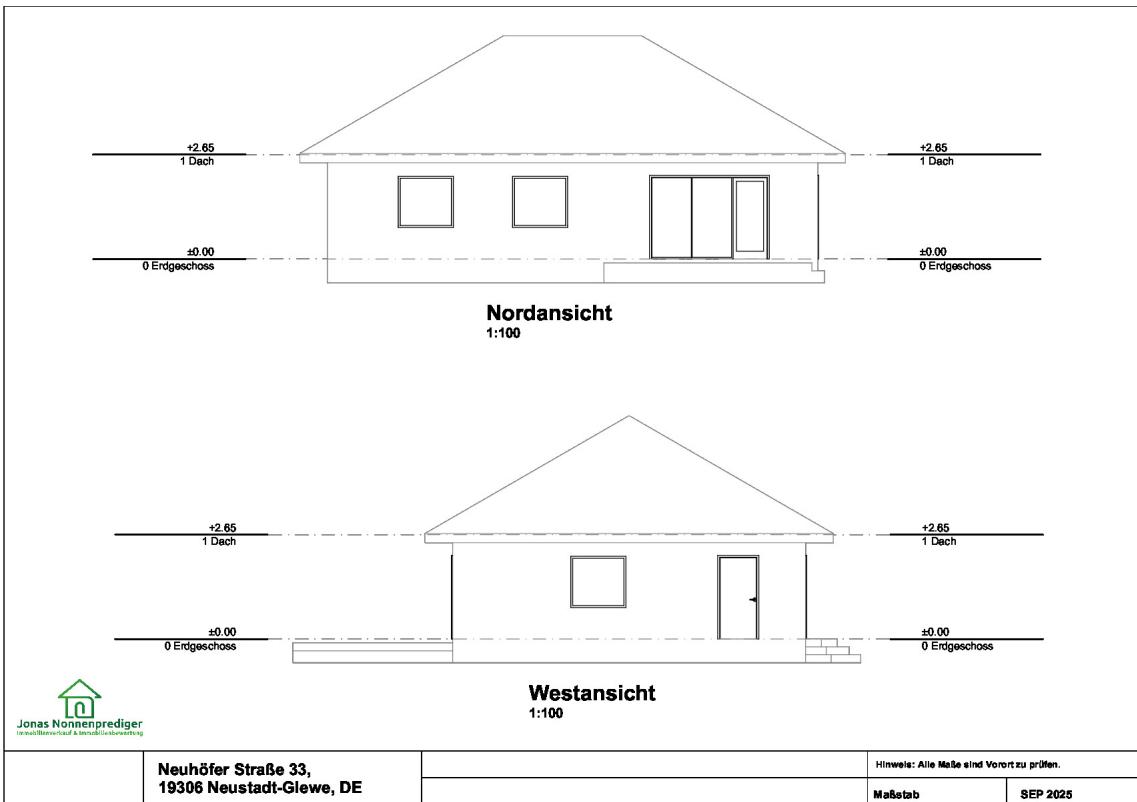
Exposé - Grundrisse



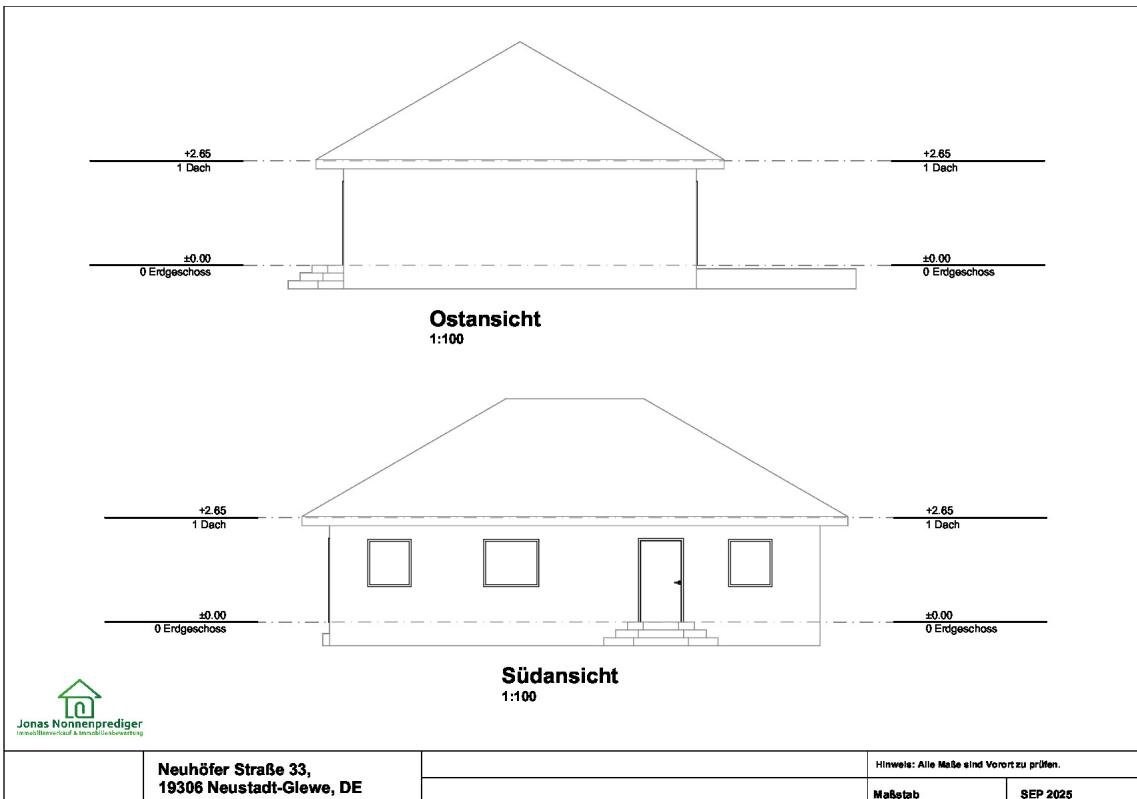
Jonas Nonnenprediger
Immobilienkauf & Immobilienbewertung

	Neuhöfer Straße 33, 19306 Neustadt-Glewe, DE		Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu prüfen.	
			Maßstab	SEP 2025

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16.10.2023

Registriernummer ²

MV-2025-005965805

Gültig bis: 18.09.2035

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Neuhöfer Straße 33, 19306 Neustadt-Glewe		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2021		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	123,60 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	Verwendung:	Keine
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 Klimaanlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



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 der EnEV, 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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Harsche-Energieberatung

Aussteller

Inh. Roland Harsche

(Energieberater gem. §88 GEG)

Gartenstraße 25, 53498 Bad Breisig

Tel: 02633-4729016

19.09.2025

Ausstellungsdatum

Roland Harsche

Energieberater gem. §88 GEG

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes

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

³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² MV-2025-005965805
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes 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

Energetische Qualität der Gebäuhülle Hf¹

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³:

- 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 GEG³
 - 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

Anteil Wärmebereitstellung⁵: Anteil EE⁶ der Einzelanlage: Anteil EE⁶ aller Anlagen⁷:

	%	%	%
	%	%	%

Summe⁸: %

- Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

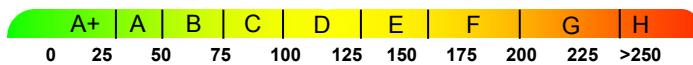
Art der erneuerbaren Energie³: Anteil EE¹⁰:

	%
	%

Summe⁸: %

- weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch modernisiert

7

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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/allen 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

1

16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer 2 MV-2025-005965805
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...

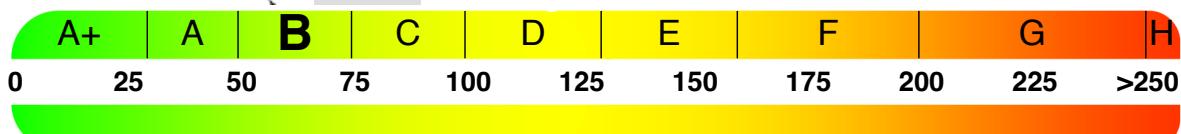
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **13,80** kg CO₂ -Äquivalent / (m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

57,51 kWh/(m²*a)



63,26 kWh/(m²*a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

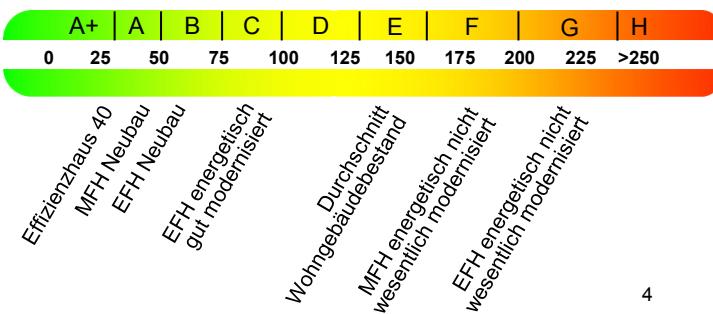
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

57,51

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EEH: Einfamilienhaus MEH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

1

16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer 2 MV-2025-005965805

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16.10.2023

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 so genannte „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 Energie Nutzung.

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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. Gleicher 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 Primärenergiefaktoren 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 Endenergiedebene 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.



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Einfamilienhaus

Neuhöfer Straße 33
19306 Neustadt-Glewe

Kaufpreis

250.000 €

Für den Käufer
provisionsfrei



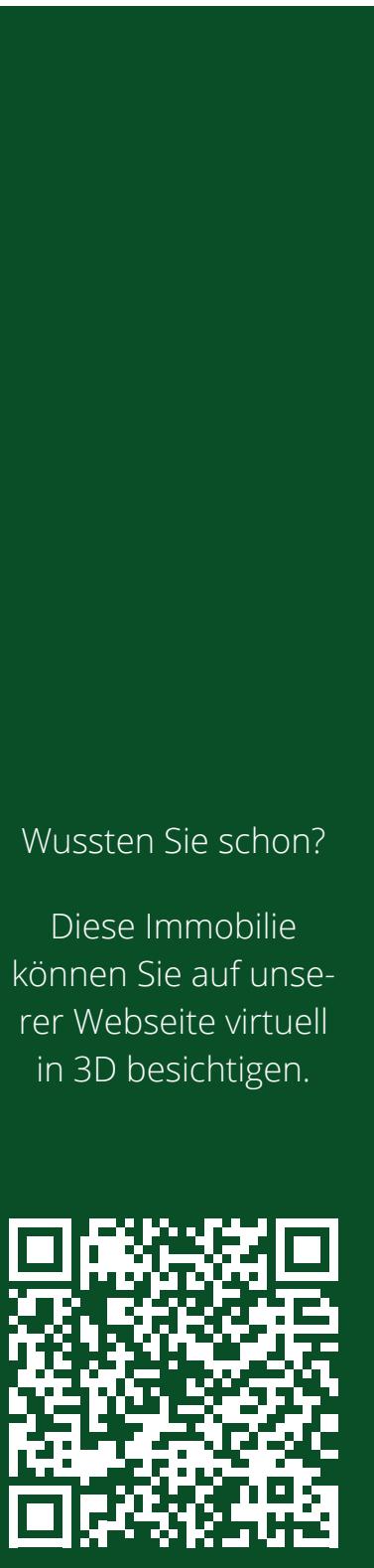
BESCHREIBUNG UND LAGE

Dieses Einfamilienhaus wurde 1995 in solider Massivbauweise errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 103 m². Ergänzend stehen rund 50 m² Nutzfläche zur Verfügung. Das Haus überzeugt durch eine klassische Grundrissgestaltung mit hellen Wohn- und Schlafräumen sowie einem voll ausgestatteten Badezimmer. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gasheizung der Marke Vaillant aus dem Jahr 2021, die auch die Warmwasserversorgung übernimmt. Kunststofffenster sowie ein Walmdach mit Betondachsteinen unterstreichen die langlebige Bauweise. Auf dem weitläufigen Grundstück von insgesamt 4.839 m² befinden sich eine Doppelgarage sowie weitere Stellplätze, die aus-

reichend Platz für Fahrzeuge und Gäste bieten. Ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen mit viel Freiraum in naturnaher Umgebung schätzen und zugleich von einer guten Infrastruktur profitieren möchten.



Das Objekt liegt in der Neuhöfer Straße 33 in Neustadt-Glewe, einer ruhigen Wohngegend mit gewachsenem Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in einem Umkreis von ca. 1 km erreichbar. Für Familien bietet die Lage eine gute Infrastruktur: eine Grundschule befindet sich in rund 1 km Entfernung, weiterführende Schulen wie Haupt- und Realschule sind etwa 3 km entfernt. Ein Gymnasium ist in ca. 10 km erreichbar. Kindergartenplätze stehen ebenfalls in der Nähe (ca. 3 km) zur Verfügung. Neustadt-Glewe liegt im Landkreis Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern und ist durch seine verkehrsgünstige Lage gut angebunden. Die Stadt verfügt über einen Bahnhof mit Anbindung an regionale und überregionale Ziele sowie über die Nähe zur Autobahn A24, die Hamburg und Berlin verbindet. Die umliegende Landschaft ist geprägt von Seen, Wäldern und weiten Feldern, die vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten. Besonders hervorzuheben sind das Schloss Neustadt-Glewe, der Lewitz-Naturpark sowie der nahe gelegene Neustädter See, die sowohl für Bewohner als auch für Besucher attraktive Ausflugsziele darstellen.

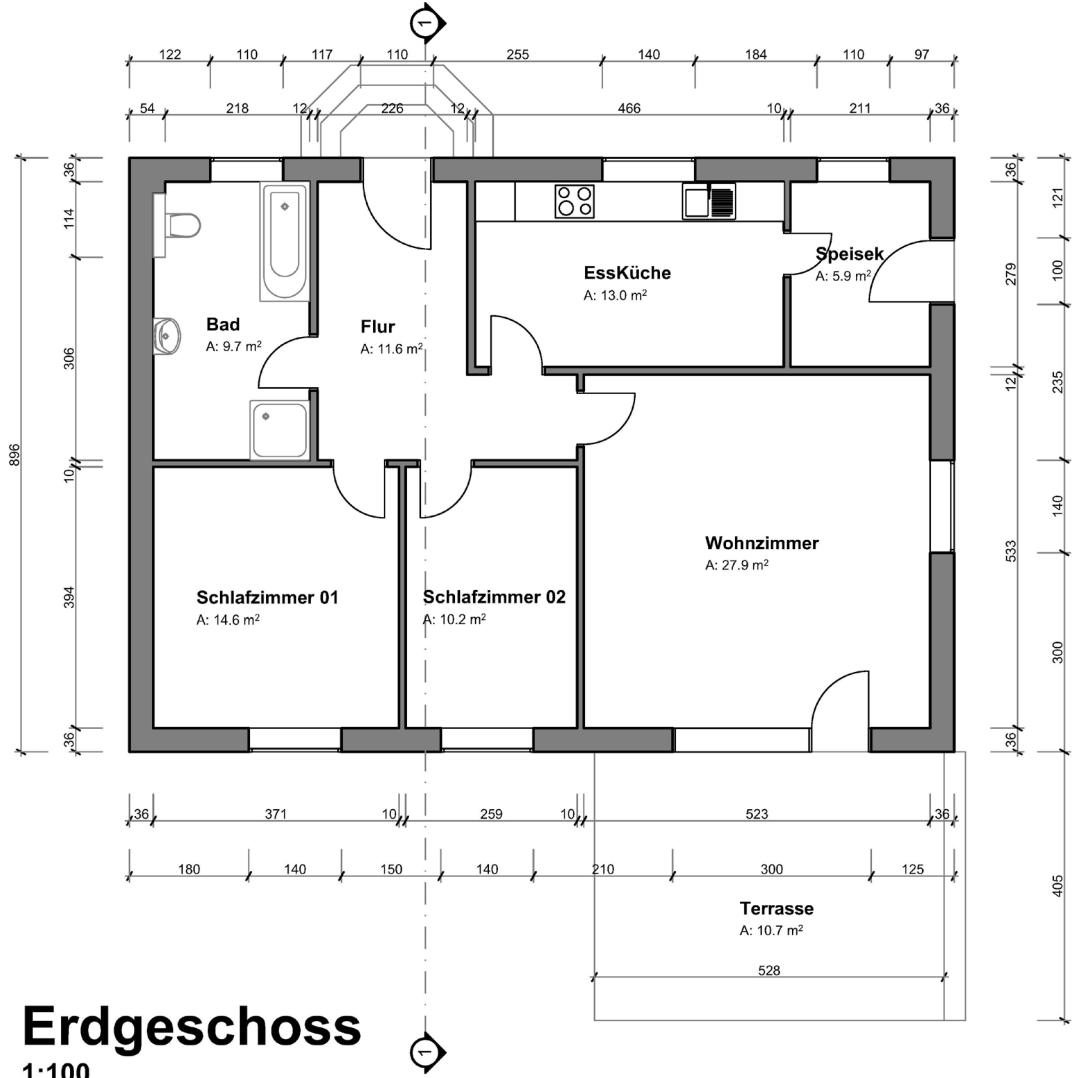


DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 103 m ²
Grundstücksfläche	ca. 4.839 m ²
Nutzfläche	ca. 50 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Carport / Garage / Stellplätze	0/2/5
Baujahr / letzte Sanierung	1995
Energieausweis	Verbauchs ausweis
Energiebedarf	57,51 kWh/(m ² *a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	gepflegt
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas
Internetanschluss	250 MBit/s

Haftungsausschluss: Alle Objektunterlagen und Informationen, Pläne usw. stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben können wir daher trotz größter Sorgfalt nicht übernehmen. Grundsätzlich sind alle Angaben und Objektinformationen vom Interessenten auf die Richtigkeit der Angaben zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, ein Zwischenverkauf sowie eine Änderung der Konditionen ist jederzeit möglich. Die Käufer zahlen nur die üblichen Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten, Gerichtskosten, etc..

Grundrisse



Erdgeschoss

1:100

Neuhöfer Straße 33, 19306 Neustadt-Glewe, DE		Hinweis: Alle Maße sind Vorort zu pi
	Maßstab	SE

01



02



03



01. Terrasse

02. Garten

03. Garten

04. Terrasse

05. Zufahrt

06. Garten

04



05



06



07



07. Garage

08. Eingang



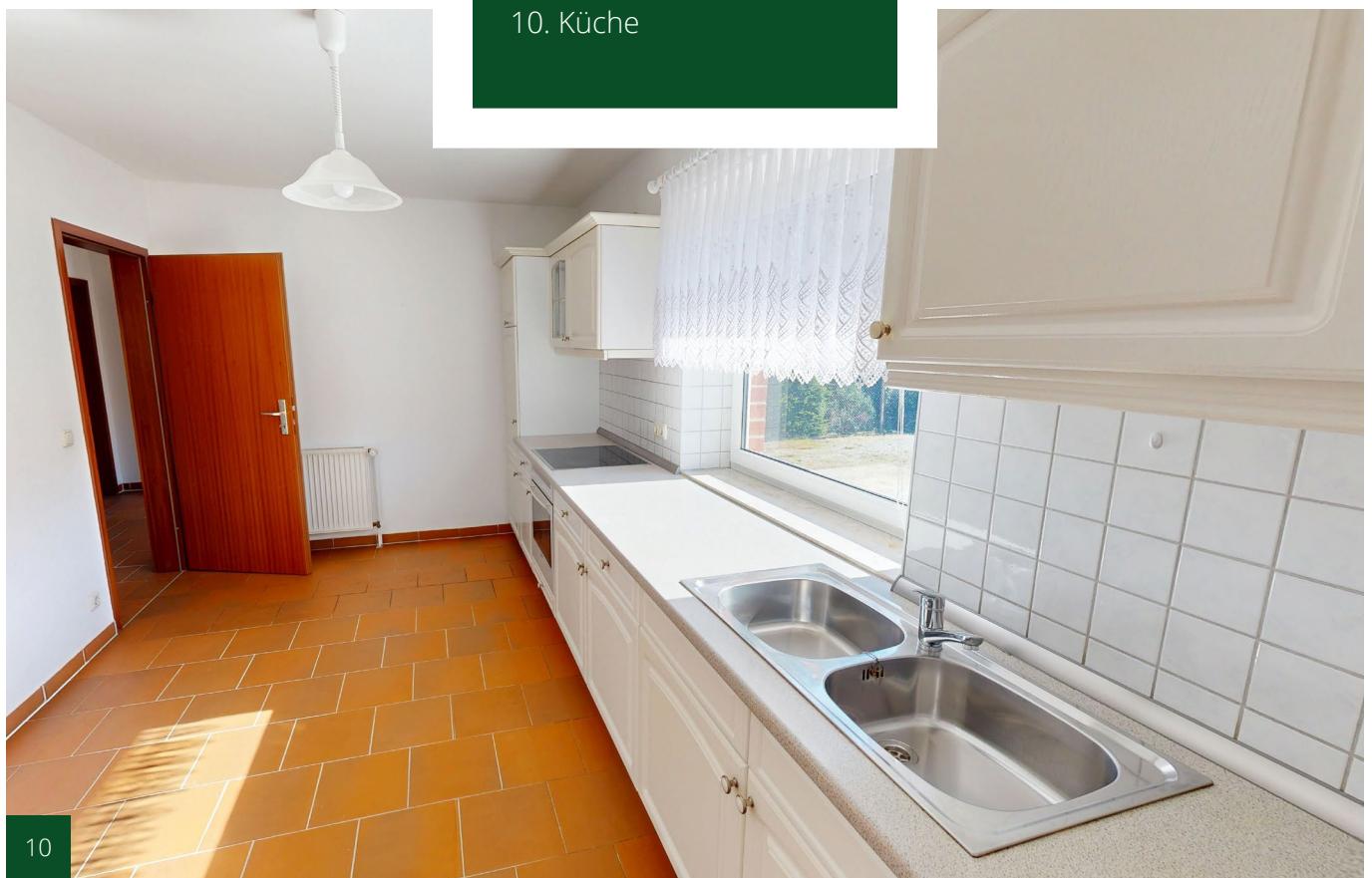
08

09



09. Wohnzimmer

10. Küche



10

11



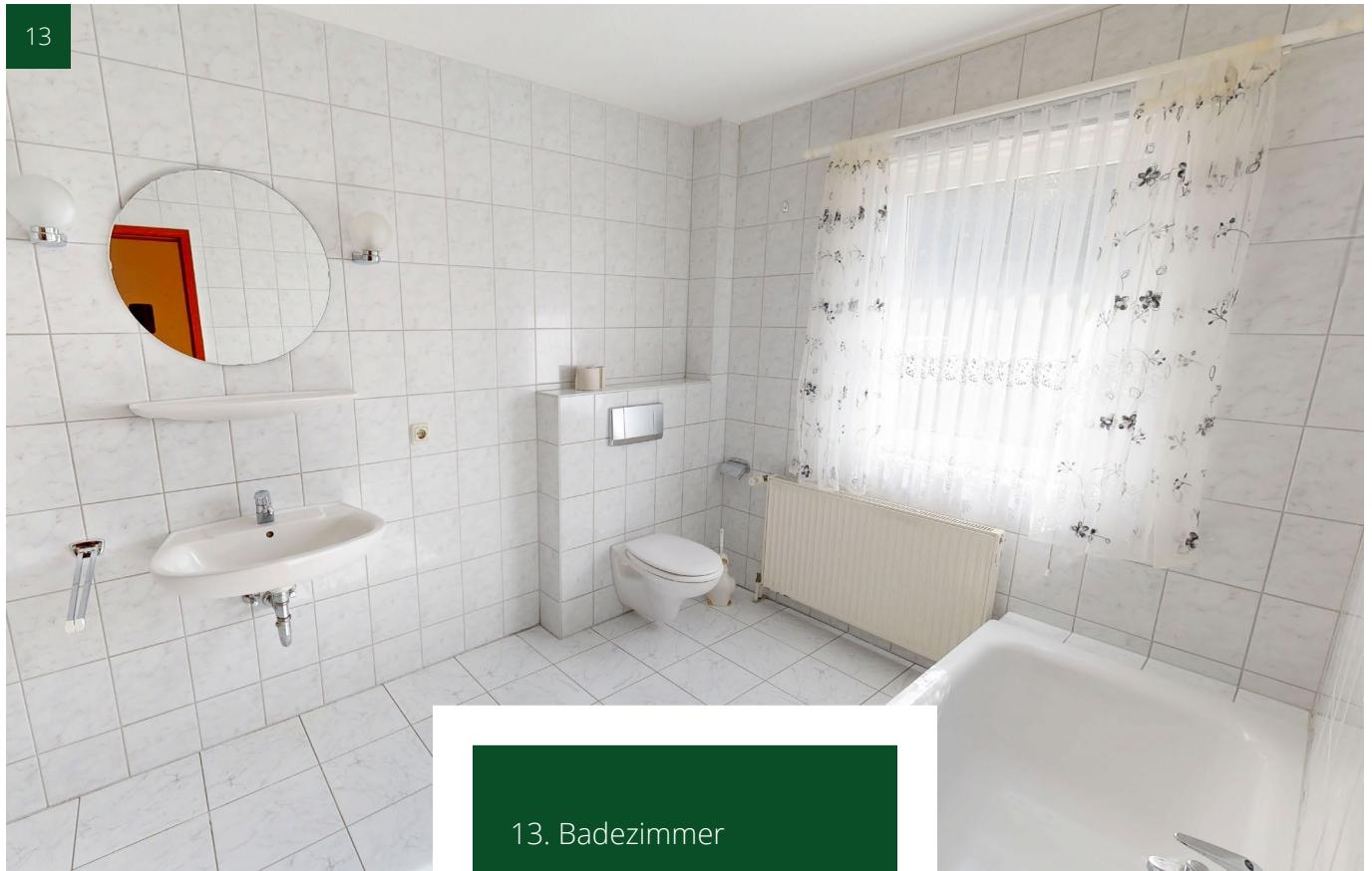
11. Schlafzimmer

12. Zimmer

12



13



13. Badezimmer

14. Badezimmer



14



Google
5 Sterne
Bewertung inkl. Rezension

Kundenmeinungen
der letzten 12 Monate

**von Kunden
empfohlen
2024**

Mehr Infos

Proven Expert

Jonas Nonnenprediger Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Proven Expert

Kundenbewertungen

SEHR GUT

100% Empfehlungen

84 Kundenbewertungen

Mehr Informationen: nonnenprediger.de/referenzen

Ihr Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger

Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: www.immobiliensonenprediger.de

E-mail: kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

