

Exposé

Einfamilienhaus in Mühlen Eichsen OT Groß Eichsen

Modernes effizientes Einfamilienhaus mit Garten



Objekt-Nr. OM-415325

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger

Seestraße 11
19205 Mühlen Eichsen OT Groß Eichsen
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.064,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	146,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

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

Das im Jahr 2020 errichtete Einfamilienhaus in der Seestraße 11, 19205 Mühlen Eichsen OT Groß Eichsen überzeugt durch moderne Bauweise, hochwertige Ausstattung und eine großzügige Wohnfläche von ca. 146 m². Auf einem 1.064 m² großen Grundstück gelegen, bietet das Objekt viel Platz für Wohnen, Garten und Freizeit.

Das Haus ist massiv gebaut und verfügt über ein Walmdach mit Betondachsteinen, dreifach verglaste Kunststofffenster sowie eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss. Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine Lüftungsanlage, eine Luft-Wärmepumpe von Deikin (Baujahr 2020) sowie eine Photovoltaikanlage mit 11 kW in Verbindung mit einem Batteriespeicher (13,5 kW). Eine Wallbox mit 11 kW ist ebenfalls vorhanden und macht das Objekt zukunftssicher für Elektromobilität.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine moderne Raumaufteilung, eine hochwertige Einbauküche sowie zeitgemäße Bodenbeläge aus Vinyl und Fliesen. Zwei Bäder, darunter ein Vollbad im Erdgeschoss, bieten zusätzlichen Komfort. Drei Außenstellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Dank des Glasfaseranschlusses ist eine schnelle Internetverbindung gewährleistet – optimal für Homeoffice oder multimediale Anwendungen. Der Energieausweis weist mit einem Verbrauch von 29 kWh/(m²·a) einen sehr niedrigen Energiebedarf aus, was die Energieeffizienz des Hauses unterstreicht.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

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 Haus befindet sich im Ortsteil Groß Eichsen der Gemeinde Mühlen Eichsen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Grundschule sind im Umkreis von ca. 2 km erreichbar. Kindergarten, Haupt- und Realschule befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die ruhige Lage bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

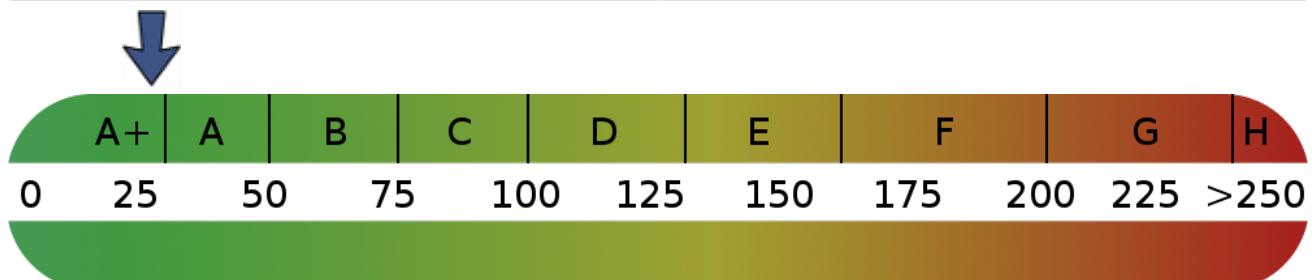
Mühlen Eichsen liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg und ist verkehrsgünstig zwischen Schwerin und Lübeck gelegen. Die Landeshauptstadt Schwerin erreicht man in rund 20 Fahrminuten, Lübeck ist in etwa 45 Minuten erreichbar. Die Region zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung, gute Anbindung sowie die Nähe zu größeren Städten aus. Damit bietet der Standort eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit.

Infrastruktur:

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



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 Nonner
Immobilienverkauf & Immobilienmanagement



 Jonas Nonner
Immobilienverkauf & Immobilienmanagement

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!



Jonas Nonnenprediger

Exposé - Galerie



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo

Exposé - Galerie




Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung




Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Exposé - Galerie



 Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immobilienmanagement



 Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immobilienmanagement

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

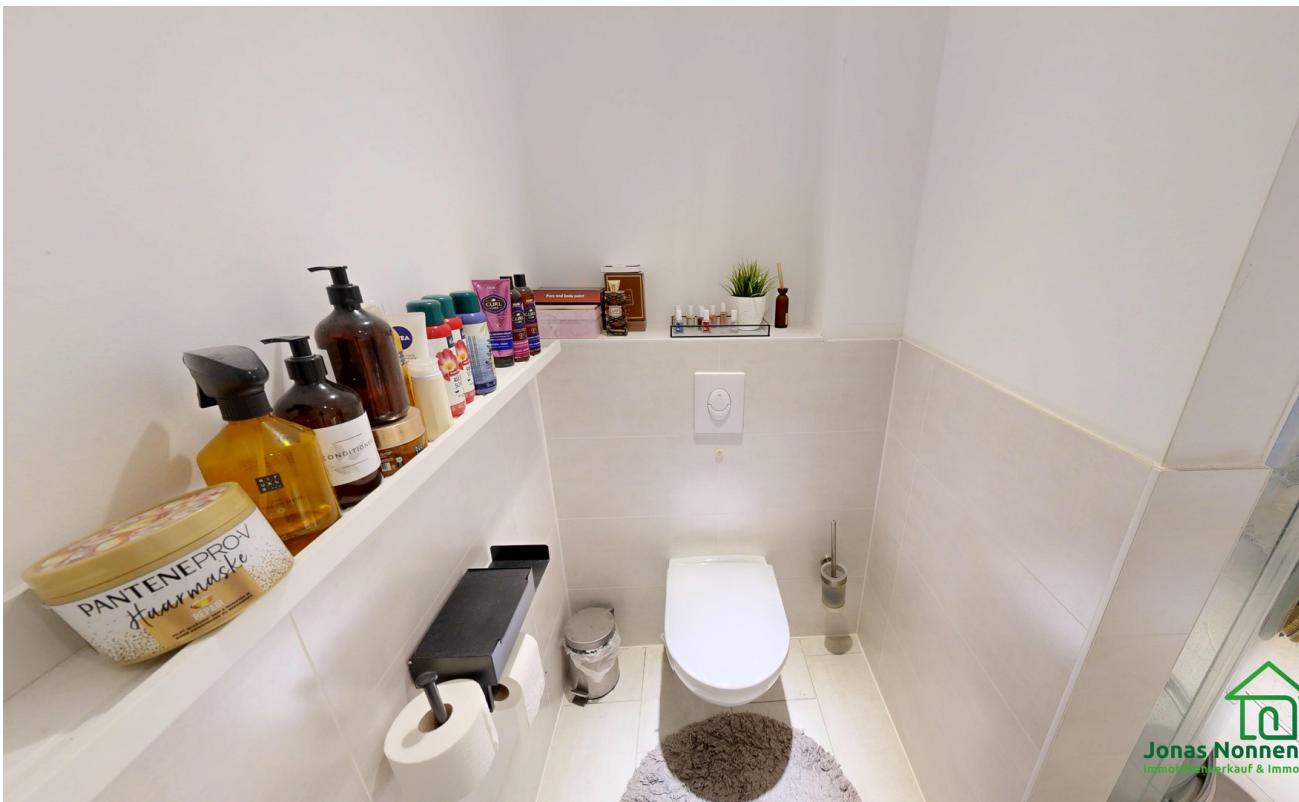



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immobilienberatung




Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immobilienberatung

Exposé - Galerie




Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo




Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo

Exposé - Galerie




Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo




Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo

Exposé - Galerie



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo



Exposé - Galerie




Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo




Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo

Exposé - Galerie



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo



Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo

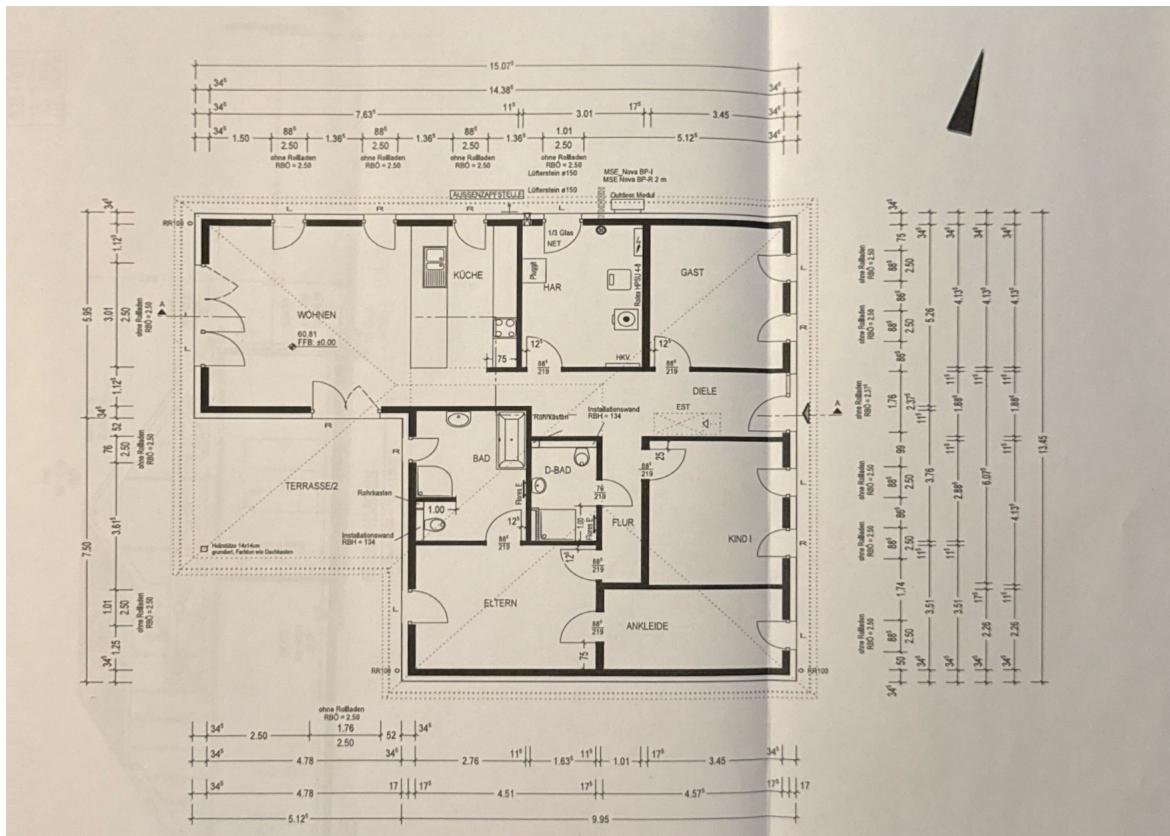


Exposé - Galerie




Jonas Nonnen
Immobilienverkauf & Immo

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Exposé

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 27.04.2030

Registriernummer ² MV-2020-003170438

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Dorfstraße 4 B , 19205 Groß Eichsen		
Gebäudefoto (freiwillig)			
Gebäudefoto (freiwillig)			
Gebäudefoto (freiwillig)			
Baujahr Gebäude ³	2020		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	144 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Umweltwärme	Verwendung:	Heizung, Warmwasser
Art der Lüftung/Kühlung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 (Energiebedarfsschein). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsschein). 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

Der Energieausweis dient lediglich 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

Dipl.-Ing. (FH)
Waldemar Tschechowski
Chromstraße 12
30916 Isernhagen



28.04.2020

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² MV-2020-003170438

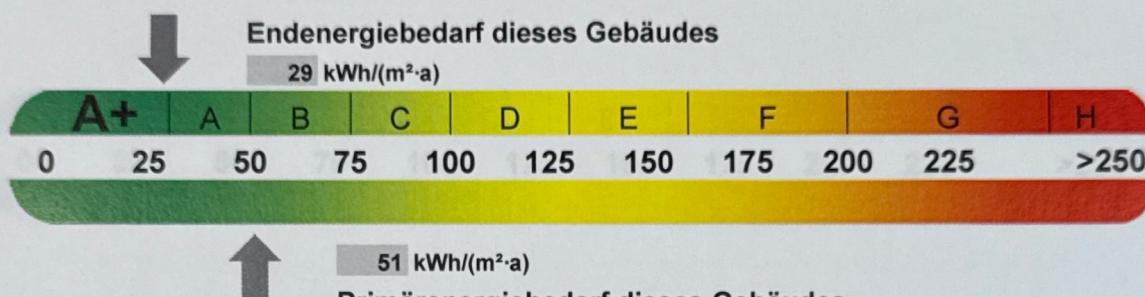
2

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³

24 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 51 kWh/(m²·a) Anforderungswert 76 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,28 W/(m²·K) Anforderungswert 0,34 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
 Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

29 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEGWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEGWärmeG)

EnEV	19 %
Art:	Deckungsanteil:
	%

Ersatzmaßnahmen ⁶

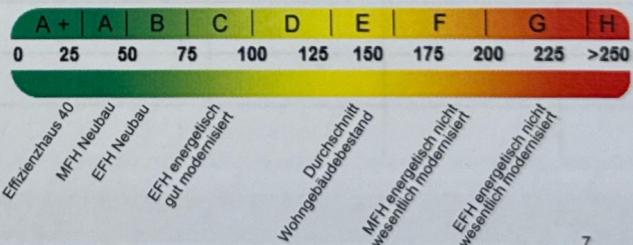
Die Anforderungen des EEGWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEGWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEGWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
 Die in Verbindung mit § 8 EEGWärmeG um _____ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: 64,6 kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: 0,29 W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Angabe

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁴ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEGWärmeG

⁵ nur bei Neubau

⁶ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

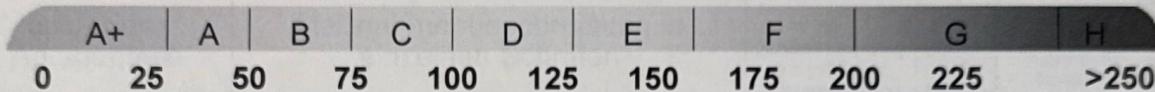
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer² MV-2020-003170438

3

Energieverbrauch

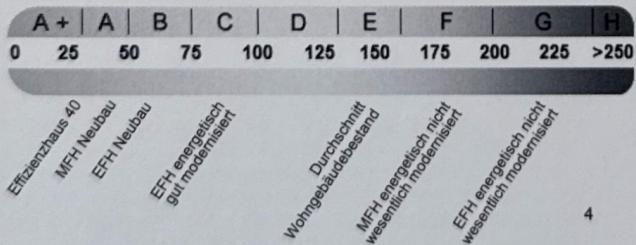


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie



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.

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühl-

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer² MV-2020-003170438

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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 §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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 Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung

Einfamilienhaus

Seestraße 11
19205 Mühlen Eichsen OT Groß Eichsen

Kaufpreis

499.000 €

Für den Käufer
provisionsfrei



BESCHREIBUNG UND LAGE

Das im Jahr 2020 errichtete Einfamilienhaus in der Seestraße 11, 19205 Mühlen Eichsen OT Groß Eichsen überzeugt durch moderne Bauweise, hochwertige Ausstattung und eine großzügige Wohnfläche von ca. 146 m². Auf einem 1.064 m² großen Grundstück gelegen, bietet das Objekt viel Platz für Wohnen, Garten und Freizeit. Das Haus ist massiv gebaut und verfügt über ein Walmdach mit Betondachsteinen, dreifach verglaste Kunststofffenster sowie eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss. Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine Lüftungsanlage, eine Luft-Wärme-pumpe von Deikin (Baujahr 2020) sowie eine Photovoltaikanlage mit 11 kW in Verbindung mit einem Batteriespeicher (13,5 kW). Eine Wallbox mit 11 kW ist ebenfalls vorhanden und macht das Objekt

zukunftssicher für Elektromobilität. Im Inneren überzeugt das Haus durch eine moderne Raumaufteilung, eine hochwertige Einbauküche sowie zeitgemäße Bodenbeläge aus Vinyl und Fliesen. Zwei Bäder, darunter ein Vollbad im Erdgeschoss, bieten zusätzlichen Komfort. Drei Außenstellplätze stehen auf dem Grundstück zur Verfügung. Dank des Glasfaseranschlusses ist eine schnelle Internetverbindung gewährleistet – optimal für Homeoffice oder multimediale Anwendungen. Der Energieausweis weist mit einem Verbrauch von 29 kWh/(m²·a) einen sehr niedrigen Energiebedarf aus, was die Energieeffizienz des Hauses unterstreicht.



Das Haus befindet sich im Ortsteil Groß Eichsen der Gemeinde Mühlen Eichsen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und viel Grün. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Grundschule sind im Umkreis von ca. 2 km erreichbar. Kindergarten, Haupt- und Realschule befinden sich ebenfalls in der Nähe. Die ruhige Lage bietet ein familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Mühlen Eichsen liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg und ist verkehrsgünstig zwischen Schwerin und Lübeck gelegen. Die Landeshauptstadt Schwerin erreicht man in rund 20 Fahrminuten, Lübeck ist in etwa 45 Minuten erreichbar. Die Region zeichnet sich durch ihre naturnahe Umgebung, gute Anbindung sowie die Nähe zu größeren Städten aus. Damit bietet der Standort eine gelungene Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Erreichbarkeit.

Wussten Sie schon?

Diese Immobilie können Sie auf unserer Webseite virtuell in 3D besichtigen.

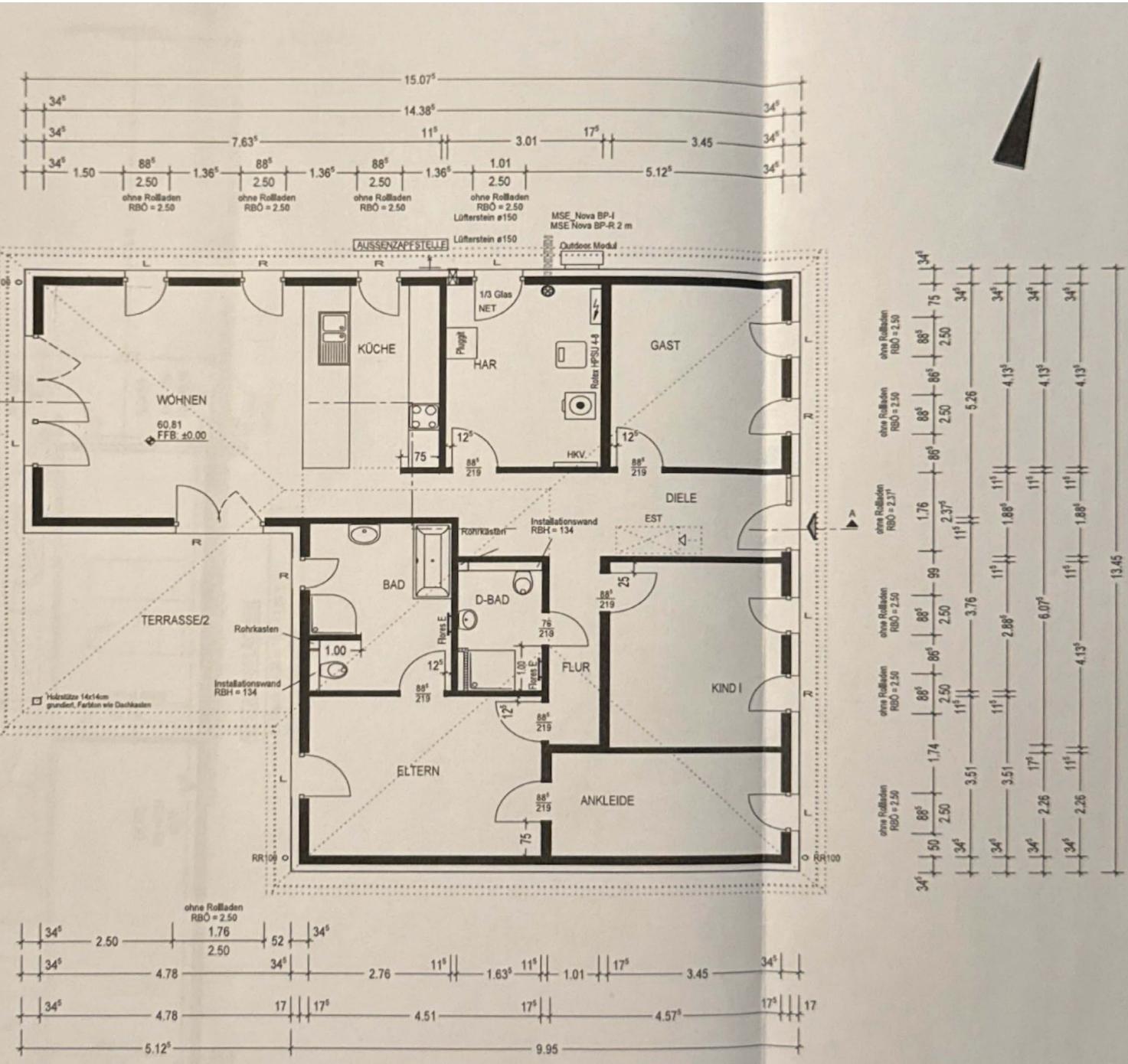


DATEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche	ca. 146 m ²
Grundstücksfläche	ca. 1.064 m ²
Nutzfläche	-
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Carport / Garage / Stellplätze	0/0/3
Baujahr / letzte Sanierung	2020
Energieausweis	Bedarfsschein
Energiebedarf	29,00 kWh/(m ² *a)
Übernahme ab	nach Vereinbarung
Objektzustand	neuwertig
Heizungsart	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom
Internetanschluss	Glasfaser

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



01



02



03



01. Lage im Ort

02. Lage im Ort

03. Straßenansicht

04. Terrasse

05. Straßenansicht

06. Straßenansicht

04



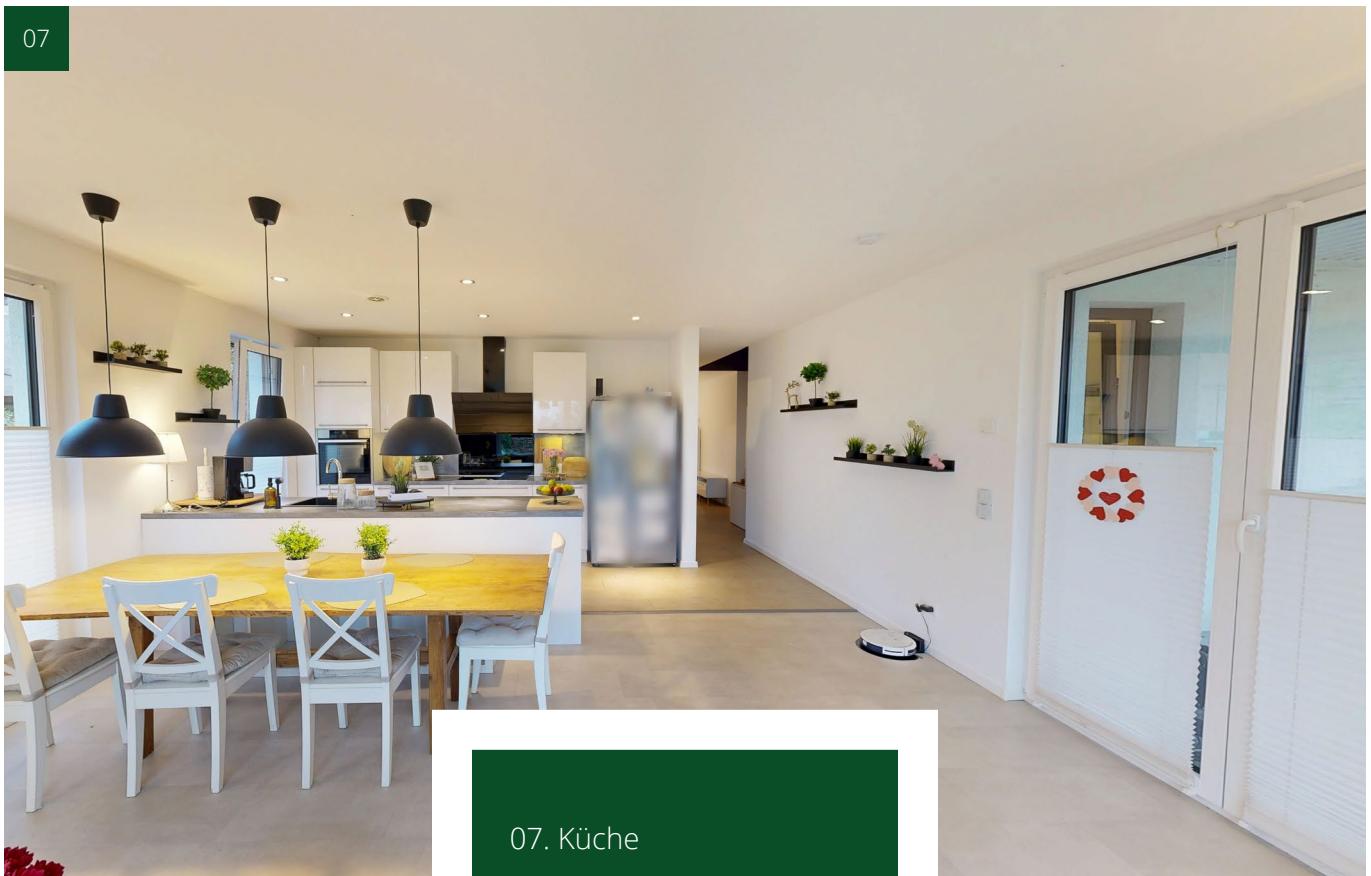
05



06

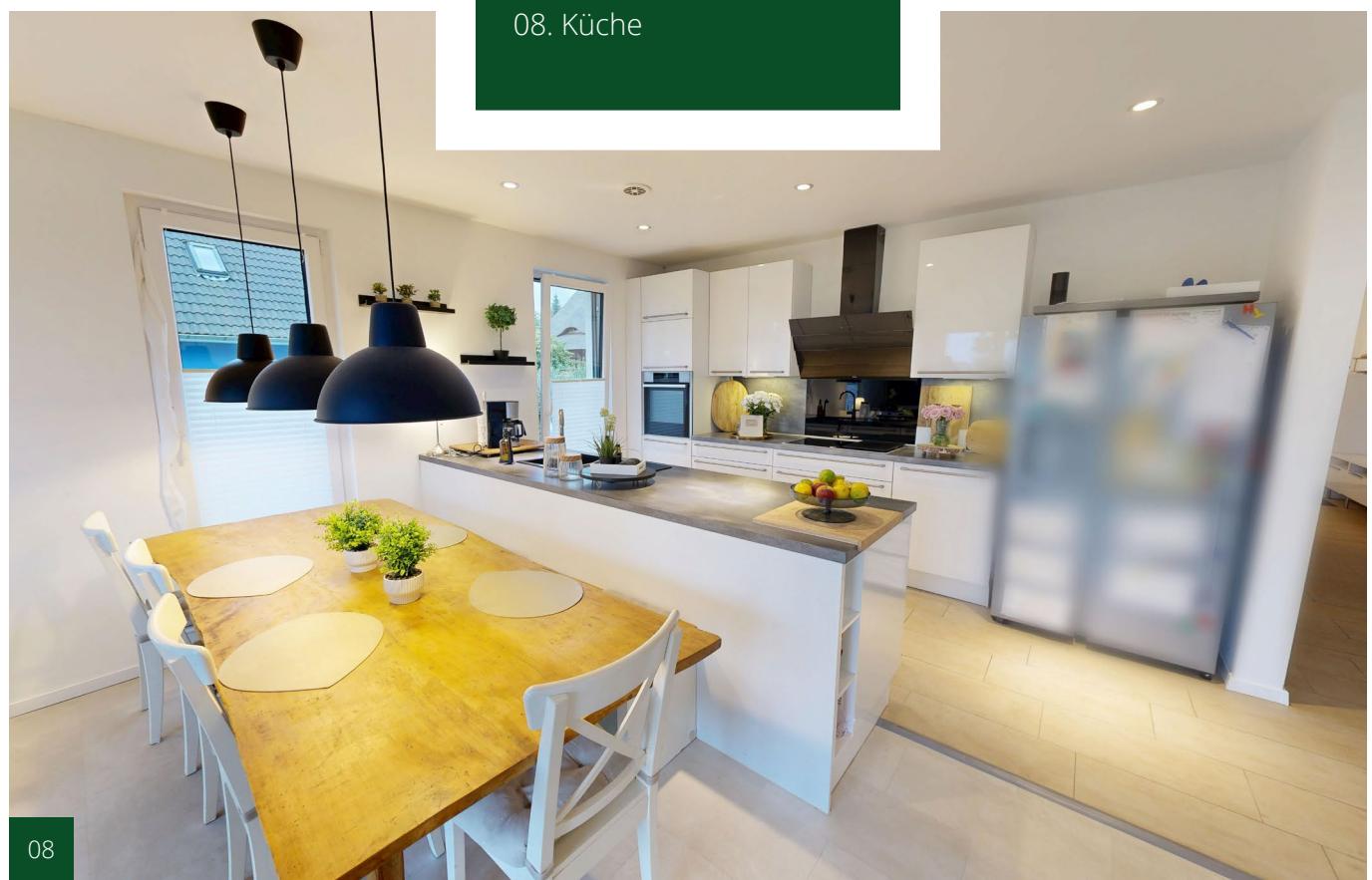


07



07. Küche

08. Küche



08

09



09. Wohnzimmer

10. Schlafzimmer



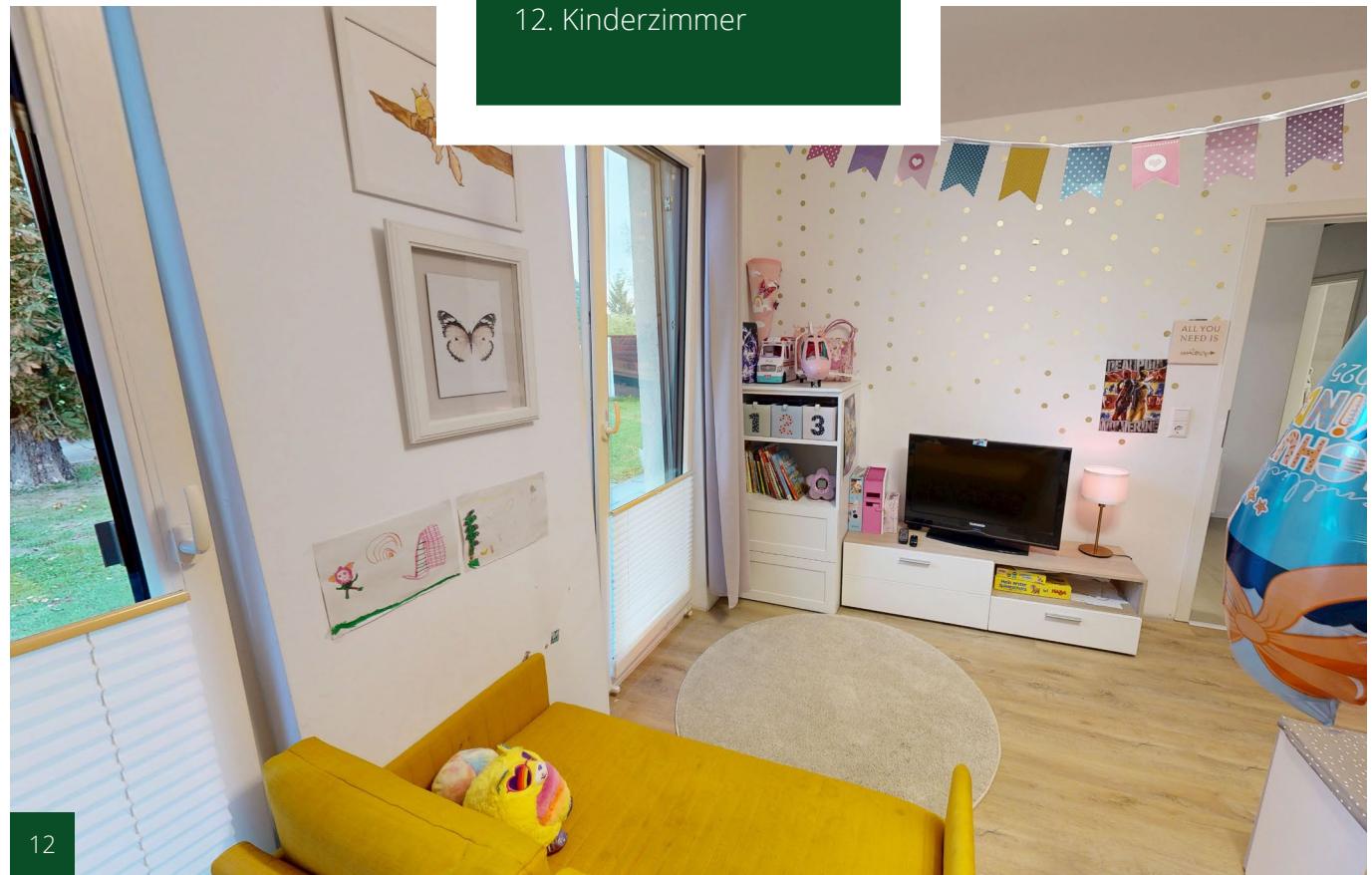
10

11



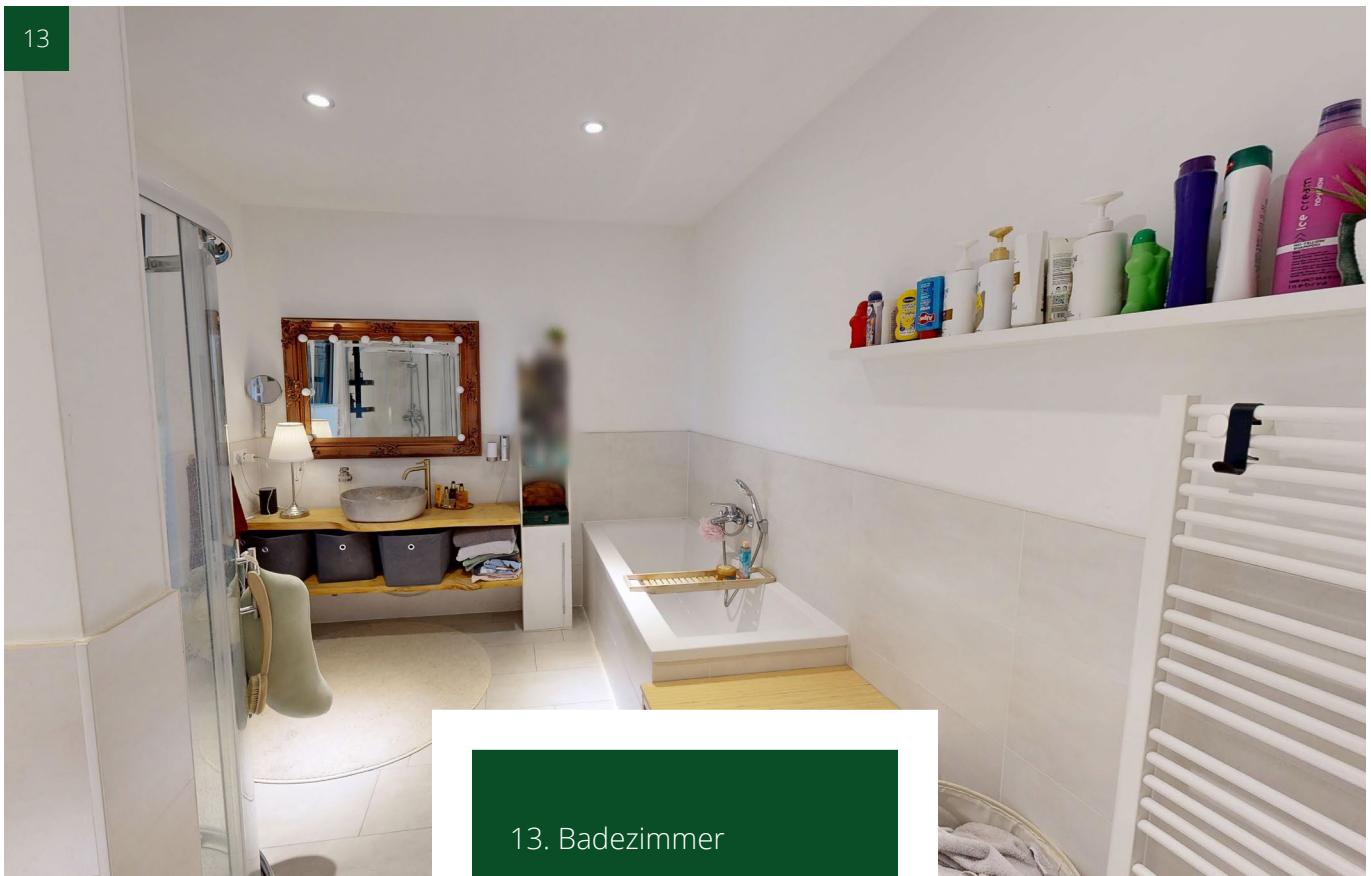
11. Kinderzimmer

12. Kinderzimmer



12

13



13. Badezimmer

14. Badezimmer



14



Google
5 Sterne Bewertung inkl. Rezension



Jonas Nonnenprediger
Immobilienverkauf & Immobilienbewertung



Ihr Ansprechpartner:
Jonas Nonnenprediger

Molkereistr. 4, 19053 Schwerin

Tel. 0176/ 325 153 54

Web: www.immobiliensonenprediger.de

E-mail: kontakt@immobilien-nonnenprediger.de

