

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Rostock **ETW Groß-Klein-Dorf mit Warnowblick**



Objekt-Nr. OM-423686

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **450.000 €**

18109 Rostock  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	99,17 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	380 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht die ETW 4 in einem MFH. Lage Obergeschoss links. Die Wohnung ist bis 31.03.2026 vermietet. Im Kaufpreis enthalten ist ein Stellplatz vor dem Haus und ein Geräteschuppen(ca. 2x2 m) auf dem Hof. Eine genaue Baubeschreibung ist hinterlegt(Auszug Gutachten nach Fertigstellung)

Die Fenster wurden 2012 komplett erneuert(außer Dachfenster). Im Jahr 2020 wurde ein neues Gas-Wandheizgerät mit Brennwerttechnik eingebaut.

## Ausstattung

Bad mit Wanne und Dusche, Bad und Küche mit Fußbodenerwärmung über Rücklaufleitungen, Bad mit Wand- und Fußbodenfliesen, Küche mit Fliesenspiegel und Fußbodenfliesen, Zimmer mit Laminat, Wand Raufasern weiß, Balkon im SZ und WZ, der Abstellraum befindet sich im Spitzboden, neben der Galerie. Die Galerie ist mit einem mobilen Klimagerät ausgestattet

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Vollbad

## Lage

Das Haus liegt im Ortskern von Groß-Klein-Dorf, weitläufiges Grundstück hinter dem Haus. Blick auf die Warnow, gegenüber liegt der Überseehafen mit Fährterminal. Entfernung Bus ca. 5 min., S-Bahn 10 min., Geschäfte, Apotheke und Ärztehaus in Groß-Klein, alles in 5-15 min zu Fuß erreichbar. Schule und Kita ebenfalls vorhanden

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



WE 4 1.OG + Galerie Hofansicht



# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2



Bad 3



# Exposé - Galerie



Bad 4



Flur 1 Treppe zur Galerie

# Exposé - Galerie



Flur 2



KiZi 1

# Exposé - Galerie



KiZi 2



Kü 1



# Exposé - Galerie



Kü 2



Kü 3

# Exposé - Galerie



SZ 1 mit Balkon noch vorn



SZ 2



# Exposé - Galerie



WZ 1



WZ 2 mit Balkon zum Garten



# Exposé - Galerie



WZ 3



WZ 4 Richtung Kü+Flur

# Exposé - Galerie



Galerie 1



Galerie 2

# Exposé - Galerie



Galerie 3



Abstellraum



# Exposé - Galerie



Straßenansicht mit Stellplatz



Schuppenanlage für 4 WE



# Exposé - Galerie

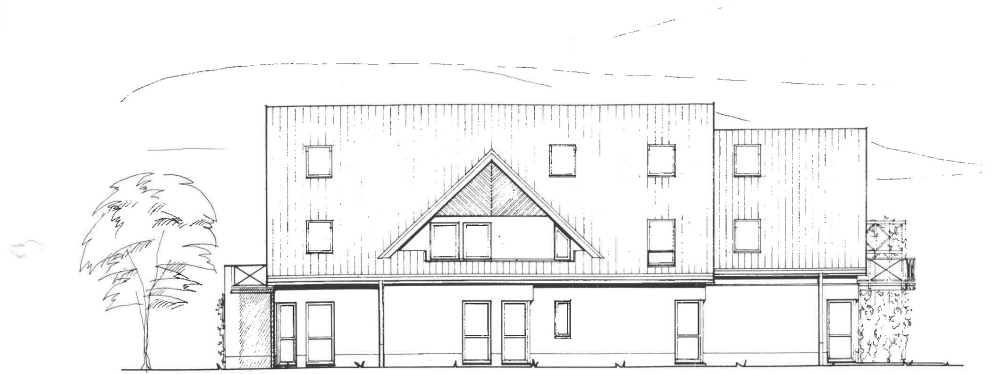


Garten

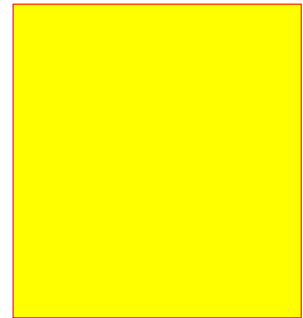


Seitenansicht

# Exposé - Grundrisse



**ANSICHT VON SÜDEN**  
M 1:100



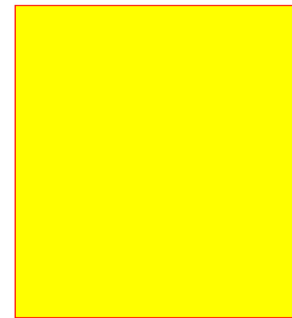


# Exposé - Grundrisse

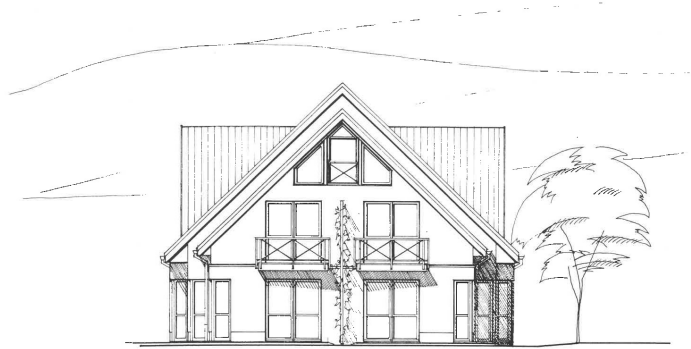


**ANSICHT VON NORDEN**

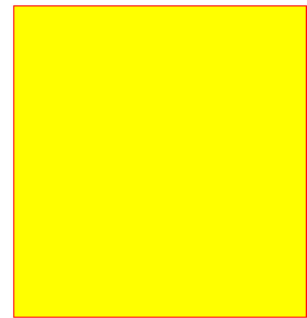
M 1:100



# Exposé - Grundrisse



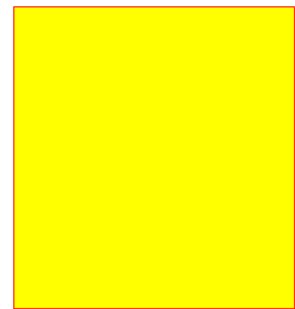
**ANSICHT VON OSTEN**  
M 1:100



# Exposé - Grundrisse

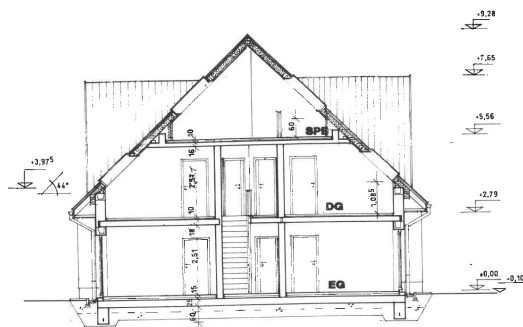


**ANSICHT VON WESTEN**  
M 1:100

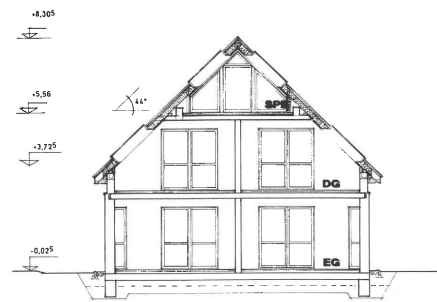




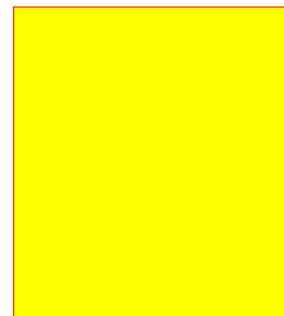
# Exposé - Grundrisse



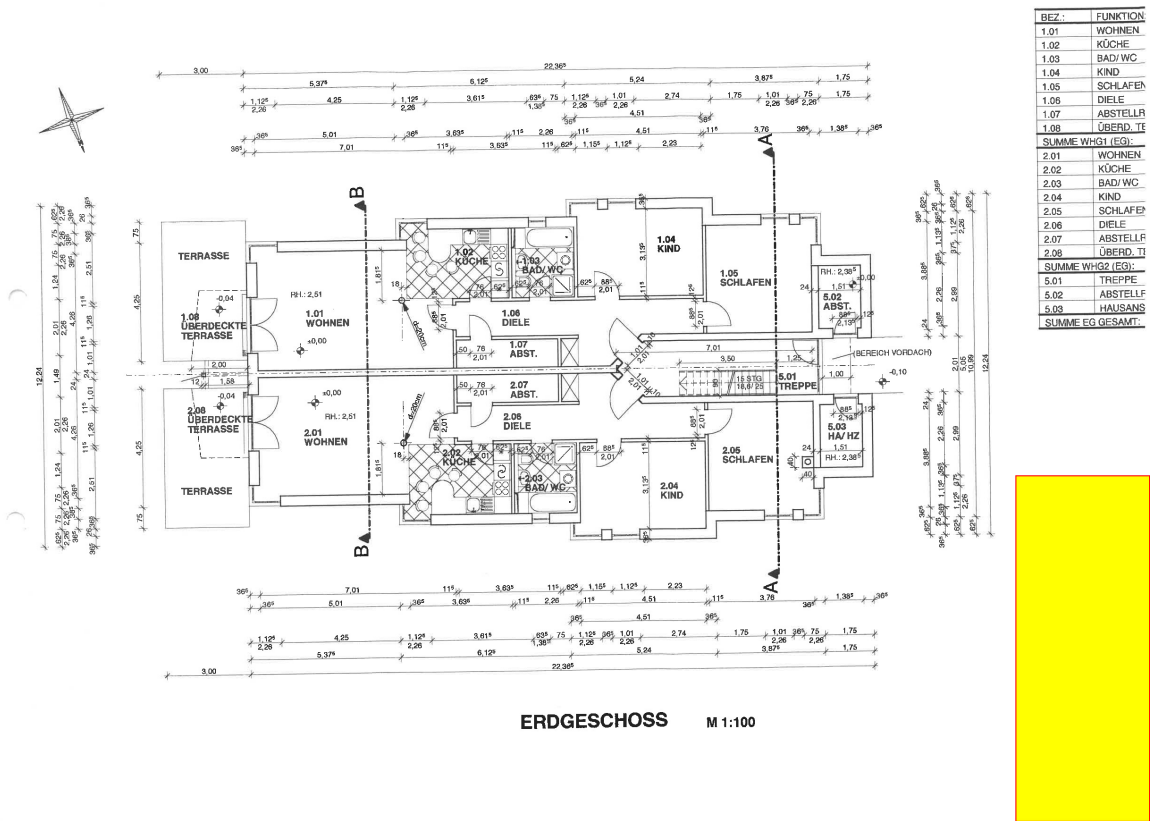
**SCHNITT A-A**  
M 1:100

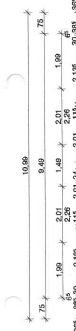


**SCHNITT B-B**  
M 1:100



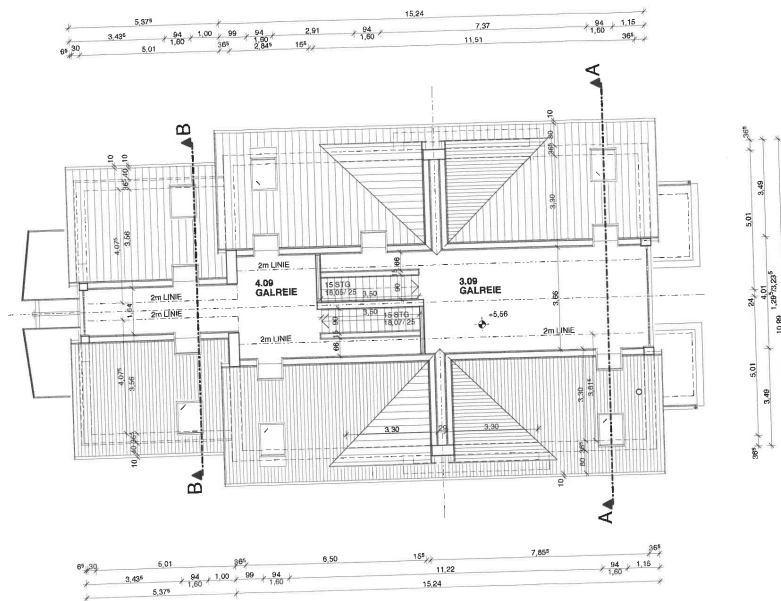
# Exposé - Grundrisse





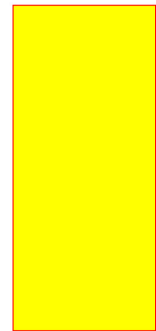
DEZ.:	FUNKTION:
3.01	WOHNEN
3.02	KÜCHE
3.03	BAD/ WC
3.04	KIND
3.05	SCHLAFEN
3.06	DIELE
3.07	BALKON
3.08	BALKON
SUMME WHG3 DG:	
4.01	WOHNEN
4.02	KÜCHE
4.03	BAD/ WC
4.04	KIND
4.05	SCHLAFEN
4.06	DIELE
4.07	BALKON
4.08	BALKON
SUMME WHG4 DG:	
5.04	TRAPPE
SUMME DG GESAMT:	





**M 1:100**

BEZ.:	FUNKTION:
3.09	GALERIE
SUMME WHG3 SPB.:	
4.09	GALERIE
SUMME WHG4 SPB.:	
SUMME SPB. GESAMT:	
SUMME HAUS GESAMT:	



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Beschreibung Haus und Lage



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2018-001728876

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

Gültig bis: 01.03.2028

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Klockenbrink 2, 18109 Rostock		
Gebäudeteil	-----		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2001		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2001		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	462 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H (kWh(Hs))		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input 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 type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## 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 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. Werner Kreuscher  
ROHMA GmbH  
Carl Hopp Straße 17  
18069 Rostock

02.03.2018

Ausstellungsdatum

**ROHMA GmbH**  
Wärmemessdienst in M/V

Carl-Hopp-Straße 17  
18069 Rostock

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

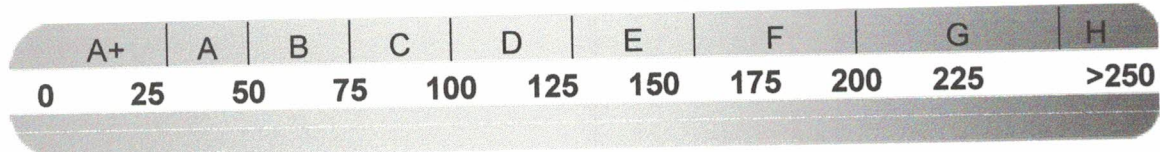
Registriernummer <sup>2</sup> MV-2018-001728876

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

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·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]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:		Deckungsanteil:	%
			%
			%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

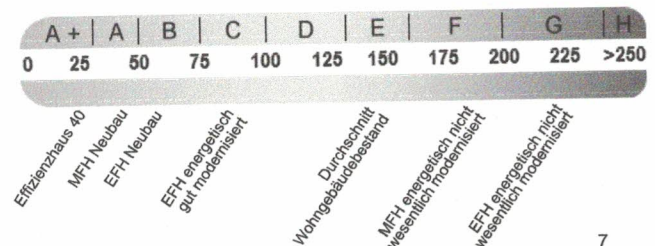
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>': W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## 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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige

<sup>5</sup> nur bei Neubau



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

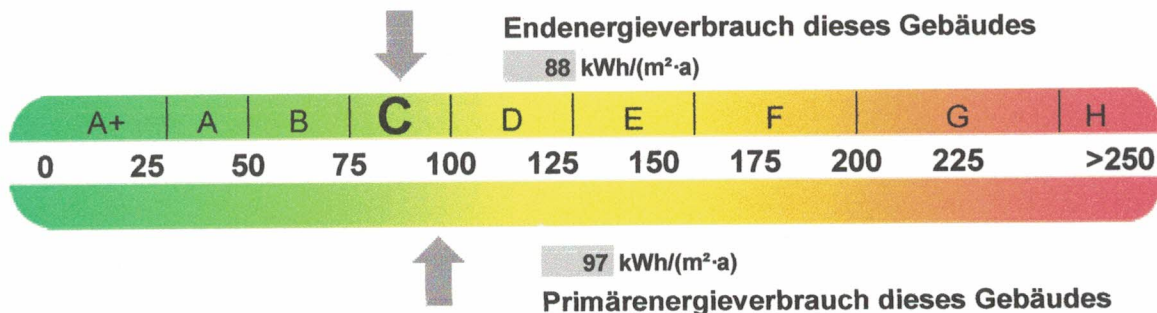
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2018-001728876

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

3

## Energieverbrauch



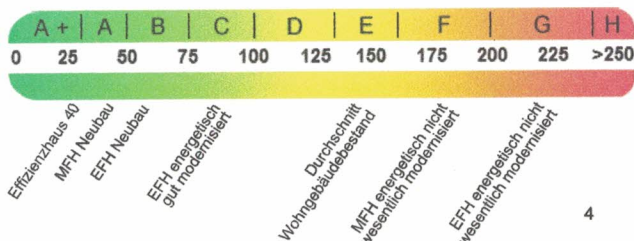
**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

88 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2014	Erdgas H	1,1	32086	11546	20540	1,12
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	40328	12517	27811	1,04
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	44620	11345	33275	1,04

## 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.

4

## 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> MV-2018-001728876

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

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
1	Sonstiges	wir empfehlen eine Energieberatung vor Ort nach BAFA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

☐ 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)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Anggegeben 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. 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.

### 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



# ROHMA GmbH - Heizkostenabrechnung

D-18069 Rostock, Carl Hopp Straße 17, Tel.: 0381/519 15 45, Fax: 0381/519 25 27, Funk: 0160/93801131  
Handelsregistereintragung: HRB 9030 beim Amtsgericht Rostock, Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Werner Kreuscher  
unser Angebot: Wärmemessdienst, verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung, Heizkostenverteiler, Funktechnologie,  
Rauchwarnmelder, Wärmemengenzähler, Warmwasserzähler, Kaltwasserzähler, Hausnebenkostenabrechnung.

ROHMA GmbH · Carl Hopp Str. 17 · 18069 Rostock

Lohmann Immobilien  
Frau Susanne Lohmann  
Fritz-Reuter-Straße 12  
18119 Warnemünde

## Rechnung

Rechnung	Kundennummer:	USt.-ID-Nr.:	Datum:
RE-18/0453	D000845	DE220668483	02.03.2018
Soweit nicht anders angegeben, gilt der Zeitpunkt der Rechnungserstellung als Zeitpunkt der Leistung.			

Pos	Menge	Artikel-Nr. / Bezeichnung	PE	Einzelpreis	Gesamtpreis
-----	-------	---------------------------	----	-------------	-------------

verbrauchsbezogener Energieausweis für ein Wohngebäude gemäß der  
Energiesparverordnung, EnEV 2014, Richtlinie vom 7.4.2015.  
Bitte alle 5 Seiten des Energieausweises zusammenhalten.  
Bewahren Sie auch die Erfassungunterlagen auf.  
Rostock, Klockenbrink 2, LS 0018

001	1 Stck	14/600 verbrauchsorientierter Energieausweis für Wohngebäude. nach EnEV 2014	1	78,00 €	78,00 €
-----	--------	--	---	---------	---------

Summe netto	78,00 €
zzgl. 19 % MwSt.	14,82 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>92,82 €</b>

Zahlungsziel: Gesamtbetrag innerhalb von 14 Tagen (bis zum 16.03.2018): 92,82 EUR  
Der Schuldner gerät spätestens 30 Tage nach Zugang der Rechnung ohne weitere Mahnung in Verzug.  
Bitte bei Bezahlung immer Rechnungs- und Kundennummer angeben.

33.18

Bankverbindung: Commerzbank Rostock · IBAN: DE46 1304 0000 0105 0822 00 · BIC: COBADEFFXXX  
Ostseesparkasse Rostock · IBAN: DE36 1305 0000 0460 0027 08 · BIC: NOLADE21ROS

# Grundstücksbeschreibung

## Lagemerkmale

Das zu bewertende bebaute Grundstück befindet sich in der Hansestadt Rostock im Dorf Groß Klein.

## Ortsbeschreibung

Die Hansestadt Rostock hat sich im Laufe der Jahre nicht nur zur größten, sondern auch zur bedeutendsten Stadt in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt. Der aktuelle Stand vom Juni 2002 weist 195.404 Einwohner aus. Zwar war die Einwohnerzahl in den letzten Jahren rückläufig, trotzdem ist Rostock heute nach wie vor das Wirtschafts- und Arbeitsplatzzentrum des Landes. Das wirtschaftliche Profil der Stadt wird vor allem durch die Schifffahrt geprägt. Rostock ist See- und Hafenstadt mit Schiffbau. Die frühere Warnowwerft wurde umfassend modernisiert und ist heute als Kvaerner Warnow Werft mit das größte Unternehmen in der Stadt. Die Wirtschaft entwickelt sich ansonsten zunehmend in technologieorientierten Industriezweigen und im Dienstleistungssektor. Für diese Entwicklung ist auch die Rostocker Universität von großer Bedeutung.

Für den zunehmenden Fremdenverkehr sind die Ostseenähe, die reizvolle Umgebung, das Stadtambiente und Warnemünde ausschlaggebend.

## Verkehrslage

Innerhalb des Landes hat Rostock eine günstige zentrale Lage. Gute Verkehrsverbindungen bestehen nach Berlin und zur Landeshauptstadt Schwerin.

Bei der Eisenbahn handelt es sich um elektrifizierte Hauptstrecken.

Die Straßen sind als Bundesstraßen ausgebaut, nach Berlin führt die A19. Die Entfernung nach Berlin beträgt etwa 250 km, nach Schwerin 90 km. Mit der Teilfertigstellung der Küstenautobahn A20 wurden die Verkehrsanbindungen der Stadt wesentlich verbessert. Damit ist die Stadt Rostock am gesamten Autobahnnetz der Bundesrepublik ausreichend angeschlossen.

## Lage des Grundstückes

Das bebaute Grundstück liegt im Nordwesten der Stadt im alten Dorf Groß Klein. Das Dorf Groß Klein am Ufer der Warnow gehört zum Stadtteil Groß Klein, einem Wohngebiet, wo etwa 20.000 Einwohner leben. Von der Warnowallee aus, der östlichen Randstraße des Neubaugebietes, gibt es zwei Zufahrten zum Dorf.

Das Dorf besteht im wesentlichen aus den früheren ländlichen Wohngrundstücken und einer in den 80er Jahren neu gebauten Einfamilienwohnhaussiedlung am Westrand. Hier befindet sich auch ein Alten- und Pflegeheim, Wohnblöcke mit altersgerechten Wohnungen sowie ein kirchliches Gemeindezentrum an der alten Dorfzufahrt.

Weiterhin sind im Dorf 3 Handwerksbetriebe angesiedelt. An der nördlichen Dorfseite soll ein maritimes Gewerbegebiet entstehen. Am Ufer der Warnow sind schon Betriebe vorhanden. Für dieses Gewerbegebiet ist eine eigene Zufahrt von der Warnowallee aus vorgesehen. Zur Zeit wird noch die ausgebaute Straße zum Dorf genutzt.

Eine Einkaufsstätte und eine Gaststätte hat das Dorf nicht. Diese sind aber im Neubaugebiet fußläufig erreichbar.

Für das mehrgeschossige Wohngebiet des Stadtteiles kann das Dorf als ein Naherholungsgebiet angesehen werden. In der Planung ist vorgesehen, das Warnowufer für die Naherholung auszubauen. Dazu gehört u.a. auch ein Deich als Hochwasserschutzmaßnahme, der über die Randflächen der Grundstücke an der Warnow geführt werden soll.

Vom Dorf aus gut erreichbar sind das neue Messegelände und der IGA-Park zwischen den Wohngebieten Groß Klein und Schmarl. Das IGA-Gelände hat von Groß Klein aus einen eigenen Zugang. Messehalle und IGAwerten das Wohngebiet und somit auch das Dorf auf.

Für den Autoverkehr ist das Wohngebiet Groß Klein und damit auch das Dorf nicht übermäßig gut erschlossen. Das in der Planung vorgesehene Kreuzungsbauwerk am Stadtbahnhaltepunkt Lichtenhagen ist bis heute noch nicht gebaut. Allerdings verbessert sich die Situation mit Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen südlich des Wohngebietes.

Als öffentliches Verkehrsmittel gibt es die S-Bahn und eine Buslinie. Die Bushaltestelle befindet sich an der Randstraße des Dorfes zum Wohngebiet und ist von dem Bewertungsgrundstück aus in etwa 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Der Bus fährt u. a. die S-Bahnhaltepunkte Lichtenhagen/Groß Klein und Lütten Klein an. In Lütten Klein gibt es in Bahnhofsnähe das Stadtteilzentrum mit einem großen Einkaufsmarkt.

Aber auch das Wohngebiet Groß Klein hat am Haltepunkt der Stadtbahn ein kompaktes Einkaufszentrum. Hier befinden sich auch das Ortsamt des Stadtteiles, ein Postamt und mehrere Arztpraxen und eine von mehreren Apotheken.

Der Schulkomplex mit Haupt- und Realschule liegt im Neubaugebiet hinter der Randstraße zum Dorf, das Gymnasium am südlichen Stadtteilrand.

Da das Dorf keinen Durchgangsverkehr hat, haben die Grundstücke eine ruhige Wohnlage. Allerdings gibt es bei bestimmten Windverhältnissen Lärmbelästigungen vom Seehafen an der gegenüberliegenden Seite der Warnow.

## **Beschaffenheit und Eigenschaften**

### ***Bebauung***

Es handelt sich um ein bebautes Grundstück. Die Bebauung besteht aus einem neu gebauten Mehrfamilienwohnhaus und einem Holzschuppen für Nebengelass.

### ***Grundstücksqualität/Zuschnitt***

Die Grundstücksgröße beträgt 2.579 m<sup>2</sup>. Davon werden im Liegenschaftsbuch 632 m<sup>2</sup> als Gebäude- und Freifläche, 794 m<sup>2</sup> als Gartenland und 1.153 m<sup>2</sup> als Grünland ausgewiesen.

Die Fläche ist langgezogen rechteckig geschnitten, wobei der hintere Teil des Grundstückes an der rechten Seite hinter die Grenze des Nachbargrundstückes verspringt. An der Straßenseite beträgt die Frontbreite des Grundstückes rd. 19 m; an der Rückfront sind es rd. 24 m. Die Grundstückstiefe liegt bei 104 m, wobei die Verbreiterung nach Süden bei etwa 77 m beginnt.

Die Fläche hinter dem Haus ist als Rasenfläche angelegt. Im Bereich der Verbreiterung sind zwei Gärten angelegt.

Der vorhandene Weg an der linken Seite ist ein Privatweg und gehört nicht zum zu bewertenden Grundstück. Der seitliche Abstand zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze ist für einen Fahrweg mit PKW nicht ausreichend breit. Deshalb sind die Stellflächen vor dem Haus eingerichtet.

Das in der Planung ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung bezieht sich auf die Gesamtfläche des Grundstückes. Da aber nur der vordere Teil des Grundstückes Baulandqualität hat, ergibt sich ein höheres Maß der baulichen Nutzung. Bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m (Vorderland) ergeben sich ca. 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Bezogen auf diese Fläche beträgt die GRZ dann 0,41 und die GFZ 0,34. Diese bauliche Ausnutzung ist optimal.

### ***Baugrund***

Der Baugrund ist normal tragfähig; das Wohnhaus ist auf einer Stahlbetonplatte mit Streifenfundamenten gegründet.

### ***Umwelteinflüsse***

Wertmindernde Umwelteinflüsse konnte ich bei der Ortsbesichtigung nicht feststellen. Das Grundstück hat eine ruhige Wohnlage, störende Betriebe gibt es im Dorf nicht.

### ***Zustandsmerkmale***

#### ***Baurechtliche Ausweisung***

Das Grundstück ist bebaut und dem Entwicklungszustand "baureifes Land" zuzuordnen. Es liegt auf Stadtgebiet in einem allgemeinen Wohngebiet an einer städtischen Wohnstraße.



Für die Bebauung des Grundstückes ist ansonsten der Paragraph 34 des Baugesetzbuches, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt, maßgebend.

### ***Rechte und Beschränkungen***

Das Grundbuch hat mir mit dem Auftrag als Kopie vorgelegen. In der Abteilung II gibt es keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Auch Baulasten sollen nach Aussage des Eigentümers beim Bauamt nicht eingetragen sein.

### ***Erschließungszustand***

Das Grundstück ist stadttechnisch erschlossen. Die vorhandene Straße soll allerdings in den nächsten Jahren saniert und besser ausgebaut werden. Deshalb sind Erschließungsbeiträge noch zu erwarten.

Zu den vorhandenen Versorgungsanschlüssen gehören Strom über Erdkabel, Telefon, Erdgas und Wasser.

Für die Schmutzwasserableitung gibt es in der Straße eine Druckrohrleitung, an die das Grundstück mit einer Pumpanlage, die sich in einem Betonschacht befindet, angeschlossen ist. Für das Regenwasser ist hinter dem Wohnhaus eine Versickerungsanlage gebaut worden.

## Beschreibung der baulichen Anlagen

Die zu bewertenden baulichen Anlagen, wie sie von mir bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden, bestehen aus:

- einem Mehrfamilienwohnhaus,
- einem Holzschuppen für Nebengelass und
- bauliche Außenanlagen.

### Baubeschreibung Wohnhaus

Das eingeschossige und nicht unterkellerte Gebäude ist auf dem Grundstück mit dem Giebel zur Straße errichtet. Der Hauseingang befindet sich an der Giebelseite zwischen einem Vorbau zu beiden Seiten. Das Steildach einschließlich Spitzboden ist mit Wohnungen ausgebaut.

Das Wohnhaus hat im Erdgeschoss zwei Wohnungen und im Dachgeschoss zwei Wohnungen. Zu den Wohnungen im Dachgeschoss gehört der Spitzbodenausbau.

Die Wohnungen haben 3 Zimmer, davon ein Zimmer mit Küchenecke und ein Bad. Zu den DG-Wohnungen gehört ein Zimmer im Spitzboden. Die Küchenecke kann mit Leichtbauwänden auch vom Zimmer abgeteilt werden. Bei zwei der von mir besichtigten Wohnungen war eine Seitenwand vorhanden.

Bei den Vorbauten am vorderen Giebel ist an der linken Seite die zentrale Heizungsanlage für das Haus eingebaut; an der rechten Seite ist es ein Abstellraum. Das Dach der Vorbauten ist als Balkon ausgebildet.

Am Giebel zur Gartenseite haben die DG-Wohnungen einen auskragenden Balkon. Bei den EG-Wohnungen ist eine Terrasse plattiert.

### Kurzcharakteristik

#### **Gründung**

Stahlbetonplatte mit Streifenfundamenten.

#### **Wände**

Außenwände: Porenbetonmauerwerk, Wanddicke beträgt 36,5 cm.

Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk, Wanddicke beträgt 24 cm; Porenbetonmauerwerk, Wanddicke beträgt 11,5 cm.

Die Fassade hat einen weißen Strukturputz, der Sockel einen Buntsteinputz.

#### **Dach**

Steiles Satteldach aus Holzsparren mit großer Spitzgaube in beiden Dachflächen.

Dacheindeckung Betondachsteine mit veredelter Ober-

	fläche (Tegalit Star); Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.
<b>Decken</b>	Stahlbetondecke (Filigrandecke) im EG und im ausgebauten DG.
<b>Fußböden</b>	<p>Wärme gedämmte Massivfußböden, in den Zimmern und Fluren mit Laminat, in den Bädern und in den Küchenecken mit keramischen Bodenplatten.</p> <p>Fußboden im Treppenhaus mit Granit-Natursteinplatten.</p> <p>Terrassen und Balkone sind mit Bodenplatten belegt.</p>
<b>Treppen</b>	<p>Geschosstreppe mit Granit-Natursteinbelag, Geländer aus Eisen.</p> <p>Die Treppen zu den Spitzbodenzimmern sind aus Holz und haben nur Trittstufen.</p>
<b>Fenster</b>	Holzfenster mit Isolierverglasung.
<b>Türen</b>	<p>Hauseingangstür zweiflügelig, aus Holz und mit Glasscheiben; Schließanlage vorhanden.</p> <p>Die Wohnungseingangstüren sind glatte Blendrahmentüren mit Brandschutz.</p> <p>Die Innentüren in den Wohnungen sind furnierte glatte Wabenkerntüren mit Futter. Die Terrassen- und Balkontüren sind aus Holz und haben eine Isolierverglasung.</p>
<b>Ausbau</b>	<p>Wände und Decken in den Wohnungen mit Tapete. In den Bädern im EG Fliesensockel, im DG Wandfliesen bis zur Decke. In der Küchenecke Fliesenspiegel.</p> <p>Zentrale Heizungsanlage in separatem Heizungsraum, Erdgastherme mit angeschlossenem Warmwasserboiler.</p> <p>In den Räumen Plattenheizkörper, in der linken Wohnung im EG bis auf Flur Gussrippenheizkörper.</p> <p>Die Küchenecken und die Bäder haben eine Fußbodenheizung.</p> <p>Die Kucheneinrichtung einschließlich der Geräte ist Eigentum der Mieter; die notwendigen Anschlüsse sind vorhanden.</p> <p>Ausstattung der Bäder mit eingefliester Badewanne und Duschvorrichtung, mittelgroßes Waschbecken und Klosettbecken mit Vorwandinstallation, Handtuchtrockner mit Heizungsanschluss und Waschmaschinenanschluss.</p>

**Baulicher Zustand**

Baujahr	2001
Alter des Gebäudes	1 Jahr
Gesamtlebensdauer	70 Jahre
fiktive Restnutzungsdauer	69 Jahre

Unterhaltungszustand	gut
Gesamtausstattung	mittlerer Standard
technische Ausstattung	mittlerer Standard
Reparaturstau	nicht vorhanden, Neubau

**Bemerkungen**

Das Wohnhaus ist ein abgeschlossener Neubau. Baumängel bzw. Bauschäden konnte ich bei der Ortsbesichtigung nicht feststellen.